

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20130005 ביום ה' תאריך 25/07/13 י"ח אב, תשע"ג בשעה 16:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--------------|----------------------|
| עופר בוזי | - יו"ר הועדה המרחבית |
| יוסי בן בסט | - סגן יו"ר ועדה |
| אריאל ויסוול | - חבר ועדה |
| אברהם בורכוב | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| אדרי' אפרת לוינשטיין | - נציגת ממ"י |
| ישי כספי | - נציג משרד הפנים |

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|-----------------|------------------------|
| אריה פכטר | - חבר ועדה |
| לילך וורצל | - מחלקת רישוי על הבניה |
| אדרי' מיכל רביד | - אדריכלית בוועדה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|------------|------------|
| אפי גוטמן | - חבר ועדה |
| רחמים חיון | - 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 |
| אאורל אברהם | - נציג הג"א |

סגל:

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

מוזמנים:

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

פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 20130005 שהתקיימה ביום חמישי 25.7.13 בשעה 16:30

הישיבה נפתחה בשעה 16:59

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

אישור פרוטוקול מס' 20130004 מיום 27.6.2013.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הפרוטוקול מאושר.

יעל מידן ברק:

פניתי אליך בכתב פעמים מספר בעבר, מכיוון שאינני מקבלת הודעות בגין ישיבות המשנה של הועדה על מועדיהן, על החלטותיהן ועל תוכנן. אני קיבלתי חלק מהפרוטוקולים לאחר שפניתי במכתבים בתפוצה רחבה. גם לישיבה הזו, מכיוון שלא ידעתי על תוכנה או אם היא מתקיימת או לא, אני נאלצת להיות ניזונה משמועות.

עופר בוזי:

ראשית, פרוטוקולים של ועדת המשנה מפורסמים באתר הועדה. הם לא מפורסמים באופן מיידי, מאחר והם טעונים אישור הועדה בישיבה בדרך כלל שלאחר מכן. הדבר הזה יכול לקחת בין חודש לחודש וחצי, תלוי בדחיפות הישיבות, אולם מיד לאחר האישור הפרוטוקול נמצא באתר הועדה וגם נשלח לחברים, אם זה בדואר או אם באמצעות המייל או אם יש פניה מיוחדת של אחד החברים לשלוח למקום אחר, אז הפרוטוקול נשלח למקום אחר. למען הסר ספק, הפרוטוקולים אינם מוסתרים, דיוני הועדה מוקלטים, כל מי שחפץ בפרוטוקול של הגוף הזה, שהוא גוף ציבורי, יכול לעיין בו. העובדה היא, שמגיעים אנשים אל הועדה, כדי לבקש פרוטוקולים גם של ועדת רישוי, גם של ועדת המשנה ומקבלים אותם, ללא כל דיחוי. אני קצת תמה על הפניה של גבי יעל מידן ברק בתפוצה כל כך רחבה.

על מנת לסדר עניין טכני של קבלת פרוטוקול, אני הייתי הולך בדרך אחרת. אני חושב גם שהתוצאות של הדרך שאני מתכוון אליה היו חיוביות יותר, מהירות יותר. בכל אופן, גבי יעל מוזמנת ולדעתי אולי גם עשתה את זה, לפנות לסולי, שהיא מזכירת הועדה, ולתאם איתה בדיוק את כתובות המייל, שאליהן היא מעוניינת לקבל את הפרוטוקולים. היום, לדוגמא, נחתם פרוטוקול הישיבה הקודמת וכבר המזכירה שאלה אותי לאן להעביר אותו, על מנת מגבי מידן ברק תוכל לראותו, אז כך שאני דוחה מכל וכל את הטענה בדבר הסתרה של משהו מן דברי הועדה.

עו"ד מושקט:

מאחר והתפוצה הרחבה של מכתבה של גבי מידן ברק מאתמול עם טרונייה ליועמ"ש לממשלה ולשר הפנים, למנהלת מחוז תל אביב של משרד הפנים ועל כך שלא הודיעו לה על הזימון להיום, למרות שהיא חברת ועדת מליאה, אני עניתי במכתב, שמשום מה לא העברתי אותו לעופר, אלא לכל הנמנעים של המכתב ואני אקריא אותו במהרה. (המכתב מצ"ב לפרוטוקול).

יעל מידן ברק:

אני חוזרת ואומרת שפניתי למר עופר באופן אישי מספר פעמים וביקשתי לקבל מידע ופרוטוקולים ולא זכיתי להתייחסות ועל כן פניתי בדרך של תפוצה רבה ורק כך זכיתי בהתייחסות.

אדר' מריאנה אשכנזי:

למען הסדר הטוב, ללא ספק כל חבר של המליאה רשאי ואני בטוחה שכל אחד מקבל למקום וכתובת שהוא מבקש את הפרוטוקול. הבקשה שלי, שהפרוטוקול הזה יגיע אך ורק דרך אור יהודה מסיבה פשוטה, אתם שולחים לנו את הפרוטוקול חתום וזה מתויק אצלנו בקלסר, אין קשר בין המחשבים שלנו אין לנו קובץ PDF. לא פעם ולא פעמיים הושמצנו שכאילו הפרוטוקול שלנו הוא לא המקורי, שאנחנו משנים כל מיני דברים ולכן אני מבקשת שלמחלקה שלי לא יהיה כל קשר להפצת הפרוטוקולים הרשמיים.

יוסי בן בסט הצטרף לישיבה בשעה 10:17

עופר בוזי:

אני רוצה לחזור לסדר המקורי של הישיבה. אני רוצה באווירה יותר חגיגית, מריאנה היתה במספר דיונים בבית משפט בסוף חודש יוני והיו שם כמה שבחים שמריאנה קיבלה כאשת מקצוע, שאני רוצה להביא לידיעת הועדה ולהתגאות בהם. השופט הימן שיבח את העבודה המסורה והמקצועית והיושרה המקצועית של גבי מריאנה אשכנזי ואני אצטט דבר אחד מדבריו: "אני סומך שתי ידי על עדותה באשר לכל פרט עובדתי בתיק זה, אני סומך שתי ידי על יושרה האישי ויושרתה של גבי אשכנזי, מדובר בעובדת ציבור מסורה, חרוצה, ישרה, דייקנית ביותר, המקפידה קלה כבחמורה בכל דבר ודבר היוצא מתחת ידיה". זה ציטוט שאומר הכל, אנחנו גאים בך, ישר כוח והמשיכי כך.

2. נושאים אזור:

א. תכנית מאא/מק/2029 תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי תכנית בינוי גוש 6003 חלקה 156-158 רח' קפלן, אזור.

התכנית הופקדה בתאריך 4.4.13 הוגשו התנגדויות על ידי ממ"י, רשות שדות התעופה ומר אלעמי יעקב. מתכנן הפרויקט נתן מענה לרשות שדות התעופה ועקב כך הם הסירו התנגדותם.

אדר' / מריאנה אשכנזי:

בסדר היום דיון בהתנגדויות בתוכנית מאא/מק/2029. היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית, שיש לה שתי מטרות עיקריות: תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות התוכנית המאושרת מאא/ 234. מדובר על מתחם קפלו הכולל 96 יחידות דיור קיימות בשלושה בניינים במצב מאוד קשה, רעוע.

התוכנית המקורית מאא/234 היא תוכנית מאושרת בתוקף, לכן הגענו לשלב הזה, שבמסגרת איחוד וחלוקה מחדש מאוד חשוב ההתחברות של היזם מול ממ"י, מבחינת השמאות, השווי וכל מה שכרוך בזה. המטרה השניה הינה שינויים בתוכנית הבינוי, כדי לשפר את התכנית ולהביא אותה ליישום. התוכנית אושרה להפקדה בישיבת ועדת המשנה מס' 20130002 מיום 28.12.13 והופקדה בפועל ב- 4.4.13, כאשר כל הפרסום נעשה כחוק.

הוגשו מספר התנגדויות, מינהל מקרקעי ישראל – על השמאות שהופקד, תושב אזור אזרח – יעקב אלעמי ובהתחלה גם של רשות שדות התעופה. אחרי התחברות המתכנן, אדריכל עמי שנער לרשות שדות התעופה, הצליחו להגיע להבנה, והם הסירו התנגדותם. לכן, שני הצדדים שותרו, המינהל ויעקב אלעמי, הוזמנו היום לדיון.

המבקשים הם שלושה יזמים. הראשון זה יעקב סלע, יוסי אבוש, שניהם נציגי חברת ויסמן חברה לבניה בע"מ והשלישי הוא זלמן זכריה מחברת זלמן זכריה נכסים והשקעות בע"מ.

הצדדים הצרפו לשיבה

מטעם המבקשים:

עו"ד מנדלסון – מייצג את היזמים.

מתנגד – מר יעקב אלעמי וגב' אביבה אלעמי

מר אלעמי:

אני לא מכיר את חברי הועדה, אני רוצה לדעת מי מחברי הועדה נמצא פה.

עופר בוזי:

יש פרוטוקול מסודר, תקבל אותו אחר כך ותראה מי הם חברי הועדה. תציג בבקשה את התנגדותך.

מר אלעמי:

אני ביקשתי לקבל את הפרוטוקול של ישיבת ההפקדה. ביקשתי את זה כבר בהתנגדות שהוגשה לכם בערך לפני חודשיים.

עו"ד מושקט:

אנו רוצים לקצר, יש פה המון אנשים ואנחנו נמצאים באי נעימות, כי הם מחכים שעה בחוץ. מה שאני מבקש, שההתנגדות תהיה לגופה.

עופר בוזי:

זה נכון לגבי כולם.

מר אלעמי:

התהליך שהועדה מחויבת על פי החוק, להפקיד ולפרסם את ישיבת ההחלטה ואת ההחלטה עצמה, לא נעשתה ולמרות שביקשתי את זה מהמהנדסת מר מריאנה אשכנזי, כשהייתי אצלה וביקשתי את החומר להפקדה, לא קיבלתי ממנה את הפרוטוקול של ישיבת ההפקדה. גם ליו"ר שלחתי מכתב ולא קיבלתי ממך התייחסות.

עופר בוזי:

עו"ד מושקט שהוא היועמ"ש לועדה השיב לך.

מר אלעמי:

אני רוצה לקבל גם את מי שהשתתף ומי שהצביע כי זה חלק מהחוק. אני רוצה את ההתייחסות שלך מדוע זה לא ניתן.

עופר בוזי:

אני אתייחס למהות שלשמה הוזמנת היום.

מר אלעמי:

לא סתם דורשים את רשימת המצביעים, החוק דורש ממך לבדוק את כל התנאים של האנשים האלה, אם הם עומדים בתנאים כדי להיות נוכחים בישיבה וזה לא נעשה. קיבלתי היום ממר מושקט שלושה דפי פרוטוקול, שאין שום אישור שזה הפרוטוקול הרשמי וגם התאריך של הדפים האלה זה ה-8.4.13. אתה יכול להגיד לי מתי אושר הפרוטוקול?

עופר בוזי:

אנחנו הזמנו אותך כמתנגד לתוכנית מסוימת. אני בינתיים לא שומע את ההתנגדות שלך לתוכנית. בסוף דברייך אני מתרשם שאתה לא מתנגד. אם תבזבז את שלושת הדקות שלך לשאלות ליו"ר הועדה, אז בסופו של דבר נחשוב שאתה לא מתנגד. אני מציע לך באופן הכי חברי שיש, תביע את לב העניין של התנגדותך לנושא, כי כרגע נושא של חלופת מכתבים ובקשות כאלו ואחרות, הן לא מעניינו כרגע. אני לא עונה על שאלות, אני לא נמצא פה במוקד.

מר אלעמי:

זה דיון משפטי.

עופר בוזי:

זה לא דיון משפטי, אני לא בית משפט ולא שופט, אנחנו בועדה. הוזמנת היום להביע את התנגדותך, יש לך עוד שלוש דקות, בבקשה.

מר אלעמי:

לפי הפרוטוקול שקיבלתי, לפחות אחד מהאנשים היה ניגוד עניינים והוא השתתף בישיבה ואני רוצה להביא את זה לידיעתך, האם קיבלת הודעה כזאת על ניגוד עניינים? האם רשמת זאת בפרוטוקול? אני אצפה לתגובה בנושא הזה.

אני הגשתי את התנגדותי בכתב ואני מניח שקראתם אותה. האם אתם רוצים שאני אתמקד?

עופר בוזי:

אנחנו נצרף את זה לפרוטוקול, אבל בוא תמקד את הדברים העיקריים.

מר אלעמי:

הדבר הכי בולט בתוכנית הזאת, זה שאין בה שינוי מהותי מבחינת כמויות בנייה יחסית לתוכנית הקודמת, אבל יש הזזה של הבניינים לכיוון הבית שלנו ואז שני בניינים מגיעים לשטח שצ"פ שניתן לתוכנית ומתרחקים מרחי' קפלן, שזה הדירות של הדיירים.

עופר בוזי:

למעשה, מתחם הבנייה מתקרב מדי לבניינים שאתם גרים שם היום.

מר אלעמי:

נכון, וללא שום הצדקה, כי יש מקום להתחיל בפרויקט גם ללא הדבר הזה. בנוסף, מבחינת שטחיה קרקע, שתופסים שלושה בניינים במקום ארבעה, השטח זהה לקרקע שתופסים ארבעה בניינים, אבל כלפי מעלה הבניינים עולים. בעצם, יהיה להם יותר שטח, אבל בתוכנית אישרו שטח קבוע, אז איך הועדה לא רואה את הסתירה בין להגדיל את הבניינים כלפי מעלה, שבעצם השטח הוא קבוע? יש פה פוטנציאל עתידי לחריגה. כאשר לוקחים ארבעה בניינים שכולם ארבע יחידות לקומה ועושים שני בניינים של שש יחידות, דיברו על בניין אחד ורואים את זה שהשטח הוא אותו שטח.

עופר בוזי:

אני לא מבין מה הטענה? אתה עכשיו מייצע?

מר אלעמי:

אני אומר שיש בתוכנית שטחים נוספים מעבר לזכויות. אז אם הם מגדילים, שיורידו את הקומות.

עופר בוזי – יו"ר:

הבנתי את הטענה, היא ברורה לי, אין צורך לייצע.

מר אלעמי:

החלק הכי חמור, אני הייתי במינהל ואניחושב שהם לא ראו את ההתנגדות שלי, או שאולי כן ראו, נראה שהתוכנית הזאת מוגשת עכשיו עם מספר חדש, לא המספר הקודם, כדי לא לשלם את מה שנסגר עם ממ"י, בין היתר מבחינת די היוון. מדוע אני מגיע למסקנה הזאת? ראשית, שאני באמת רואה שאין שינויים מהותיים. דבר שני, כשהייתי במינהל ושאלתי את זה, לא רצו להראות לי את החומר של המו"מ שנעשה, ואני לא יודע למה, אני סך הכל אזרח או יזם אם ארצה לעשות את זה בתנאים טובים יותר, לא רצו להראות לי את הדברים האלה ושאלתי ישירות האם יכול להיות שהתוכנית הזאת מוגשת רק בשביל שהמו"מ הקודם שלה תוכנית הקודמת לא ייכנס לדבר הזה, אמרו אנחנו לא רוצים להיכנס לזה, אבל תסתכל על ההחלטה מאוקטובר 2012 למה מוגשת בעצם התוכנית ואם לא תמצא שם את התשובות, אז תבוא אלינו מחדש. זאת אומרת, התשובות נמצאות בכך שיש החלטת ממשלה שליזמים יש הטבות חדשות. אני לא חושב שאי אפשר להגיש תוכנית עם שם חדש ולקבל הטבות שלא אושרו בתוכנית עם השם הקודם. זה מפריע לי כאזרח כי הפרויקט הזה מתעכב בגלל יזם אחד. התוכנית שאני קיבלתי אותה לא נבנתה עד היום, תוכנית 234 שאושרה על ידי הועדה המחוזית וקיבלתי אותה, היא לא נבנתה עד היום ולא בגללי, אלא בגלל היזם ובגלל שהמועצה לא מחליפה יזם כבר 13 שנה. כל פעם בחמדות רוצים יותר, גם עכשיו נראה לי שהוא רוצה יותר ואנחנו, בעצם האזרחים והתושבים, צריכים לממן את זה, כי בסופו של דבר, אם הוא משלם פחות למינהל והשבחה, אנחנו מפסידים. אז גם נושא השבחה כתבתי בהתנגדות שלי. יש את הנושא של להגיע לשטח עד הואדי, יש תוכנית ניקוז שאושרה בתוכנית הקודמת מא/234 שנדרש להשאיר חמישה מטרים. אין שום התייחסות בתוכנית החדשה שמוגשת לתוכנית הניקוז שאושרה כבר בתוכנית הקודמת.

לא רק זאת, גם החמישה מטרים האלו מאפשרים להשאיר את עצי האיקליפטוס שנמצאים שם, שמהווים סוכך בין הפרויקט הזה לבתים הפרטיים, מאוד חשוב שהם יישארו ואנחנו כתושבים רוצים שבסופו של דבר יהיה פרויקט בתנאים שאני אמרתי, עדיין חושבים שחשוב שישאר לנו שביל לטייל עם הכלבים ליד הואדי שהעצים יישארו ושלא יתקרבו לרחי קפלן.

עופר בוזי:

אם אני מבין נכון, אתה לא מתנגד לתוכנית עצמה.

מר אלעמי:

אני משנת 2001 מעוניין שיעשו פרויקט התחדשות עירונית, אני מודע לכך שהוא יוסיף לערך של העיר. אני לא מתנגד ובלבד הדברים שאמרתי לעיל, לגבי ההסתייגויות שלי.

מר אבי שבסה:

אנחנו סובלים מזה, אשתי חולת סרטן מזה, עשתה בדיקה גנטית מיוחדת וזה בגלל הצרות, אנשים שם חולים בבניין. הבניין הזה בסוף יקרה אסון, יפול למישהו בראש, אתה מוזמן לבוא לשטח. 15 שנה אנחנו לא יכולים לגור שם, השכרנו, אני כבר מוציא את הכסף האחרון כדי שאני אוכל לגור במקום אחר, כבר נמאס. אני רוצה שיבנו, הדיירים כבר אין להם כוח.

אפרת לוינשטיין:

רשות מקרקעי ישראל לא מתנגדת לעצם התוכנית. אנו מברכים על התוכנית וההתנגדות שאנו הגשנו היא התנגדות על רקע שמאי בלבד, מכיוון שהתוכנית הזאת יש קרקעות מדינה וההתנגדות היא על רקע שמאי, את ההתנגדות יציג מר יהודה פלד שהוא בדק את התוכנית, זה דברים טכניים בעלי משמעות מבחינת קרקעות מדינה ותוכניות של פינוי בינוי ולכן זה חשוב.

מר יהודה פלד:

אני שמאי מטעם רמ"י. אני מניח שההתנגדות שלי נמצאת בפניכם ואני לא אחזור על כולה, אלא רק על הנקודות בקצרה. בשנת 2008 אושר תקן 15 של מועצת שמאים, שעוסק בעריכת טבלאות הקצאה ולוחות איזון. בחודש יוני 2008 הורה היועמ"ש של משרד הפנים לועדות המחוזיות והמקומיות, שעליהן לפעול בהתאם לתקן הזה. מהבדיקה שערכתי לטעמי טבלת ההקצאות אינה עומדת בהוראות

תקן 15. תקן 15 קובע הנחיות למחוברים, דהיינו המבנים. התקן קובע שצריך להביא בחשבון את תרומת המבנים לפי שוויים הפיזי, בניגוד למה שנעשה בטבלאות. הטבלאות בתוכנית הנדונה הוערכו הדירות בשווי מלא, בניגוד להוראות התקן. במסמך העברה בתקן 15, שיצא בחודש יוני 2012 חזרה הועדה והבהירה, שתרומת המבנים תוערך על פי שוויים הפיזי, שוב, לא כפי שנעשה. דבר נוסף, שקובע התקן לגבי המבנים, הוא קובע שתרומת המבנים תהא לפי הקצאה אבסולוטית ולא לפי שווי יחסי, דהיינו את תרומת המבנים כפי שמוערך במצב הנכנס, את אותה תרומה תהא לבעלי הנכסים הבנויים במצב היוצא. לגבי הכללת שטחי הציבור במצב הנכנס, התקן קובע שאם נכנסים שטחים שיעודם ציבוריים במצב הנכנס, יוערך השווי לפי השווי הממוצע ביעודי הקרקע. במקרה שלנו יש לנו שטח לשטחי ציבורי שמהווה כ-33%, שטח ציבורי פתוח מהווה כ-55% ודרך שמהווה כ-11%. למרות הוראת התקן, שקובעות שיערך השווי לפי השווי הממוצע בין כל ייעודי הקרקע האלה, הקרקעות הוערכו אך ורק לפי השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, בהתעלם משטח שיעודי בנייני ציבור, ששווי גבוה משמעותית מהשטחים הפתוחים והדרכים. דבר נוסף שנקבע בתוכנית, ששטחי הציבור במצב היוצא ירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

בעצם, יוצא מצב, שהרמ"י נכנס לשטחים ציבוריים בגין חלק מהשטח הוא מקבל זכויות, יתרת השטח שבגינה הוא לא מקבל זכויות מועברת ללא תמורה לטובת הרשות המקומית. לגבי ערכי שווי, בטבלה לא נכללים ערכי שווי, אולם במסמך העקרונות בטבלה מצויין, כי שווי דירה בסיסית הוערך לפי 750 אלש"ח וניתנו מקדמי התאמה לדירות בקומת הקרקע, דירות פינתיות ושאינן פינתיות. לפי בדיקה שערכתי, ככל שהבנתי את הטבלה, הערכים שנקבעו לאותן דירות לא תואמים את המקדמים.

דבר נוסף ואחרון, בתקנות התכנון והבניה העוסקות באיחוד וחלוקה, מופיע פורמט של עריכת טבלת הקצאות ושם מופיע מספר יחידות הדיוור שכל אחד מקבל במסגרת טבלת ההקצאות. הדבר הזה לא מופיע בטבלה.

עופר בוזי:

אם אני מבין נכון, יש כאן מחלוקת ביניכם לבין היוזמים לגבי גובה השמאות שצריך לשלם. מה הסכומים?

מר יהודה פלד:

אין עדיין סכומים, מכיוון שהטבלה לא ערוכה בערכים כספיים, לא ידענו לכמת את זה.

יוסי בן בסט:

שכני מימין פתח את דבריו בציטוט מתוך תקן שקבעה מועצת השמאים. מועצת שמאים זה גוף ממשלתי?

מר יהודה פלד:

משרד המשפטים.

יוסי בן בסט:

זה לא נכון, עם כל הכבוד לך. אתה מסתמך על זה שאדם שכתב משרד המשפטים קבע כך וכך. אני אגיד לך שיש מסמך אחר של משרד המשפטים, שחושב אחרת ואני אגיד יותר מזה, רק לפני שבוע היועמ"ש של ממשלת ישראל, כתב לבג"צ שיש לו הערות כאלה ואחרות לגבי רב שהיה אמור להיבחר והוא חושב שהוא איננו ראוי ובג"צ דחה את הבקשה של היועמ"ש. זאת אומרת, מכתבים שכתב יועמ"ש כזה או אחר, עם כל הכבוד ליועמ"ש גם של המועצה, הם שווים בעיני כקלפת השום. אני קובע, שכל עוד שאין פסק דין של בית משפט, שמעגן את התקנות האלה בחוק, התקנות האלה אינן תופסות. זה החלטות של רשות השמאים או מועצת השמאים, שהם מחליטים בתוך עצמם לטובת עניינים שלה או לטובת עניינים אחרים. אני חושב שעל הסף הטענת של השמאי שיושב מימיני צריכות להידחות על ידי הועדה ואם יש להם נימוקים יותר כבדי משקל שיביאו אותם

לישיבה הבאה.

עו"ד מושקט:

אתם מודעים לסעיף 122 לחוק תכנון ובניה, שלועדה יש סמכות לקבוע בורר. יש לכם עמדה בנושא הזה?

אפרת:

כן, יש לנו עמדה. כדי לקצר את התהליכים ולהביא את המצב שהיא תוכל להתקיים, אנו מציעים להביא את זה בפני השמאי המחוזי ומה שהוא יחליט מקובל עלינו. כדי לקצר את ההליכים, להביא את זה לשמאי המחוזי, שהוא ניטראלי וזה בהתאם לשמאית המחוזית של רמ"י.

יוסי בן בסט:

באותה מידה אני יכול להגיד שיפסוק השמאי שלי.

בנושא הזה אני קצת מכיר את החומר, אתם רוצים שמאי מוסכם, בבקשה, נקבע שמאי מוסכם בינינו.

עו"ד מושקט:

כשאנחנו הולכים לבית משפט ושופט מציע לגשת לבורר, שני הצדדים מגישים רשימה ובית המשפט מחליט מי יהיה המכריע. זו דרך המלך. היינו רוצים כועדה לקבל מספר שמאים ותיתנו לנו את הזכות להחליט מי השמאי.

אריה פכטר:

ההצעה שיורם הציע, תנו רשימה של חמישה שמאים תוך שבוע ימים, הדיירים יתנו רשימה תוך שבוע ימים, הועדה תקבע מי זה השמאי שיהיה הבורר, הבורר יתן מסקנות תוך חודשיים וגמרנו את הסגה הזאת, מספיק להתעלל באנשים האלה.

אפרת לוינשטיין:

אין לי סמכות בנושא הזה, ההנחיה שאני ביקשתי זה להעלות את זה להיררכיה של השמאי המחוזי. אנחנו בעד שיהיה שמאי שיכריע.

עופר בוזי:

זה כבר התקדמות. שנית, אני אומר, בואו נקבע שכן יהיה שמאי בורר מוסכם על שני הצדדים, דהיינו רמ"י והיזמים. כרגע האופציה שעלתה פה ככל הנראה לא מתאימה לאחד הצדדים ואנו רואים להגיע לעמק השווה, אז נגיע לשמאי המוסכם. אני מבין שמדובר פה בהרבה כסף, אז שיהיה שמאי מוסכם על ידי שני הצדדים. אני חושב שלא משנה איזה שמאי ואיפה הוא נמצא, יש הרבה שמאים מוערכים שניתן לפנות אליהם.

אריה פכטר:

אם הם ייכנסו לויכוחים מי יהיה השמאי המכריע, זה ייקח עוד שנתיים. אני אומר שיתנו רשימה של ארבעה – חמישה דיירים כל אחד מהצדדים והועדה תבחר מי זה השמאי.

עדי צביקל:

אני השמאי שערך את הטבלאות מטעם בעלי הקרקע ואני רוצה לומר לכם, שהשאלה כאן היא לא שאלה על כסף, אתם טועים מי שחושב שהיה כאן ויכוח על כסף. השאלה כאן אם יהיה תוכנית שניתנת לביצוע, או לא תהיה תוכנית שניתנת לביצוע וכבר מלכתחילה אני יכול להתייחס להצעה הזאת למנות שמאי בורר, שאולי זה צעה טובה, אבל וודאי הוא לא יכול להיות השמאי היועץ לועדה המחוזית, משום שהוא ששמו ברי צירניאבסקי כפוף להנחיות היועמ"ש לממשלה ועמדנו ידועה מראש ואם חס וחלילה היא תתקבל, לא יהיה כאן פרויקט. זאת לא שאלה של כסף, זה להעמיד את הפרויקט הזה במצב בלתי כלכלי, לא רק ליזמים האלה, לכל יום שהוא. דבר ראשון, אני רוצה להבהיר לכולכם, שהטבלאות הוכנו לפי תקן 15 ומי שטוען שהן לא לפי תקן 15 לא מכיר את התקן. יש לי את התקן כאן ואני אקריא לכם את סעיף 10 לתקן, שנכתב במיוחד בשביל סיטואציה כזאת. (מקריא את הסעיף). ואכן, בטבלאות שהכנו גילינו שאנו פועלים בנקודה מסוימת לא לפי הנחיות התקן והסברנו גם מדוע והסברנו שלדעתנו זה גם תואם את החוק. אבל בואו שניה

אחת נשים את הטענה שלנו, הסיטואציה שתיווצר במידה ולא יביאו בחשבון את שווי המבנים כפי שמבקש שמאי המינהל לעשות, תיווצר מצב שבו בסופו של יום הדיירים, שהיום בבעלותם 96 יחידות דיור, יצטרכו לחלק בינם לבין עצמם לא יותר מאשר 75 יחידות דיור. המ שאני אומר לכם מבוסס על ערכי שווי שנקב שמאי המינהל, אותו שמאי שיושב מולכם. לתקן את בעיית הכלכליות הזאת אפשר בכך שמוסיפים עוד יחידות דיור. אני רוצה לומר שבית המשפט העליון דן בסוגיה הזאת אם להביא בחשבון את שווי המבנים או לא. לא מזמן, נדמה לי שעוד לא עבר חודש מאז ההחלטה, בית המשפט העליון, כבי' השופט דנציגר, נדרש לערער והטענה היתה שלפי תקן 15 לא צריך להביא את המבנים בחשבון, בדיוק כמו הטענה שנטענת כאן, הבאתי לכם עותק של הפסיקה. כתוב: נקבע כי השמאיה בורר יפעל לפי תקן 15, אז יהיה רשאי לסטות מן ההוראות המקצועיות הקבועות בו לפי שיקול דעתו ובהתאם לסעיף 10. בית המשפט המשיך וקבע: כי השמאי הבורר לא חרג מסמכותו באומדן שווי המחוברים בהתאימו כי גם אם יהיה צורך בהריסת המבנים ... אין להתעלם מהם בקביעת השווי". וזה מה שאנחנו עשינו תוך התאמה לתקן, תוך גילוי נאות ותוך יצירת מצב שיאפשר את ביצוע התוכנית לרווחת כולם. הקראתי מתוך רשות ערעור אזרחי 3564/013.

לגבי הסעיף הראשון, אנחנו עומדים בתקן ופירשנו את הפרקטיקה בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה והפרשנות הזאת היא היחידה שיכולה להוציא אל הפועל את התוכנית. כל פרשנות אחרת תשאיר את התוכנית הזאת על הנייר. התקן הזה הוא לא תקן מחייב, יוסי אמר את זה. ואגב, מועצת השמאים הם כן גוף סטטוטורי.

עופר בוזי:

אני רוצה לקצר את הדברים. זה ברור שההליך שצריך להתקיים הוא הליך של שמאי בורר ולכן, כניסה לתוך ההסברים שהם מנומקים ומלומדים אין לי ספק, הם כרגע לא מקדמים אותנו. מה שאני חושב בעניין השמאות, זה כן ללכת לכיוון ה חלטה שבה הנציגים של רמ"י מציגים ארבעה חמישה שמאים, היזמים גם יגישו ארבעה – חמישה שמאים והועדה תבחר מתוכם. אני מקווה שההליך הזה ילך חלק בלי התנגדויות ומקלות בגלגלים, על מנת לקדם את התוכנית לטובת התושבים. זה לדעתי הכיוון שצריך ללכת אליו. אם צד מסוים יבחר לא ללכת לשמאות, אז זה מתבטל מיסודו, אבל אם שני הצדדים מסכימים, אז אני רואה את האור בקצה המנהרה. אני מציע, שעד ליום 5.8.2013 יגישו הצדדים, דהיינו רמ"י והיזמים, כל אחד בנפרד, רשימה של בין ארבעה לחמישה שמאים, שעל אחד מהם הם ממליצים לבצע את הבוררות והועדה תבחר מתוך השמאים הללו את השמאי שיבצע את הבוררות בפועל. כמו כן, הייתי מציע, על מנת להקל ולקצר את ההליך, להסמיך את ועדת הרישוי של אזור לקבל את ההחלטה, כדי שהיא תקבל את ההחלטה, רק לצורך זירוז העניין, כי ועדת משנה אזור תתכנס רק בעוד זמן רב.

עמי שנער:

אני אדריכל ומתכנן עירוני, עסקתי בכמה וכמה תוכניות גדולות, בין היתר בבאר שבע, אשקלון ופעיל בחולון, בת-ים וכך הלאה בפרויקטים רבים וגדולים. כל הטענות בקטע התכנוני של מר אלעמי הן מופרכות, שלא לומר הזויות. עצם השינוי שהצענו בתוכנית הזאת ביחס לקודמתה, היא בבינוי בלבד. אין תוספת של זכויות בניה, אין תוספת של יחידות דיור. אני מסביר לחברי הועדה, שהתוכנית הזאת, לכן היא גם בסמכות ועדה מקומית, היא לא משנה ייעוד, לא מוסיפה יחידות דיור, לא מוסיפה מטרים ולא קומות. בהתחלה רצינו להוסיף קומה ונוותר גם על זה ובלבד שנהיה בתחום הגובה המותר. מה היא כן עושה התוכנית הזאת? היא הציעה במקום שלושה מבנים, שני מבנים והרעיון הוא דווקא להגדיל את השטח הפנוי, משום ששני מבנים, התכסית שלהם, כיסוי הקרקע שלהם יותר קטן מאשר שלושה מבנים והסיבה לכך, שלאור הזמן הרב שחלף, ראינו שנכון יותר להקים את שני המבנים הללו שטח הפנוי, איפה שנמצא היום המקלט הציבורי להריסה ובית כנסת לפינוי. על ידי כך אנחנו

יכולים הלקים אותם לפני הריסת הבניינים הקיימים, זה מגדיל את ישימות התוכנית לאין שיעור. לדעתי ועד כמה שגם בדקתי בשטח, לכיוון הבית של מר אלעמי לא יראה שום הבדל, העצים נשארים, אין שינוי בניקוז, בכבישים, או בחניה הציבורית. אין שינוי בשום דבר מעבר למגרש עצמו. כמות החניה הציבורית שטענתה שהופחתה, לא הופחתה. כמות החניה במגרשים לא שונתה, המגרשים לא שונו והטענה שלך, שניתן לעשות יותר מטרים, אני לאי ודע מאיפה הוצאת את זה, כל השינוי של התוכנית זה שינוי בינוי בלבד.

מר אלעמי:

אתה יכול להגיד כמה שטח קרקע תוספים המגרשים החדשים? אני מבקש שתציג את המספרים המדויקים.

עמי שנער:

אין לי כאן את המספרים המדויקים, אבל כל אדם עם היגיון יודע ששני מבנים, אפילו אם הם גדולים מהגרסה הקודמת, תופסים פחות שטח משלושה מבנים. אם ידרש, אני אחזור למשרד, נמדוד ונעביר את הנתונים. השטח הפנוי במגרש גדל ולכן בסך הכל זאת תוכנית יותר טובה, גם מבחינת הבינוי שלה, רווחת הדיירים שיהיו שם וגם מבחינת הישימות שלה. פרט לזה אין שום שינוי, כפי שאמרתי לעיל. כל יתר המעשיות שסיפרת בהתנגדות הכתובה שלך, הן, סליחה, מעשיות בלבד ואפילו קנטרניות, אם לציין מונחים שנתת כמו זויות הסתרת הרקיע שתהיה מהקוטג' שלך, אז תדע לך שאין מונח כזה גם בספרות ואינני יודע מאיפה המצאת את זה. יש מונח של מרחק. הגובה לא השתנה, קוויה בניין לא השתנו, המרחק לבית שלך הוא קטן, אבל עדיין כ-40 מטר, אז צריך מידה הגונה של אגואיזם, זה לא שהתקרבו עשרה או חמישה מטר לבית שלך. לסיכום, אני חושב שגם ציינת כל מיני חישובי כלכלית ואני חושב שאין לזה שום קשר, אולי השמאי רוצה להתייחס לזה. מבחינה תכנונית, אני חושב שהבינוי המוצע יותר טוב ואם יתאפשר לנו לסיים אותו, יצאנו נשכרים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני חושבת שלמר אלעמי מגיעה תשובה נוספת מאוד קצרה. מעבר להסבר התכנוני של האדריכל עמי שנער, אני רוצה לומר למר אלעמי, שיש דבר אחד ששונה בתוכנית והוא מספר התוכנית. זה אמור להיות מספר שונה מסיבה פשוטה: התוכנית הקודמת המאושרת בתוקף היא תוכנית בסמכות ועדה מחוזית וזה תוכנית שאחרי כל הגיהנום שעברנו ואתה מכיר את כל התהליך שעברנו, התוכנית הגיעה לתוקף. התוכנית הנוכחית לפי חוק תכנון והבניה, היא תכנית בסמכות הועדה המקומית, לכן התוכנית נקראת מאא/מק והמספר ברצף.

עו"ד מנדלסון – מייצג את היזמים:

האמת היא, שאחרי שאני שמעתי מהצד את כל התשובות וההערות, אני סבור שאין אפילו סיבה אחת למתנגד להתנגד. אפילו מילה אחת, אבל אני רוצה לתת תשובה בהומור וזה גם כתוב בתשובה שכתבתי. בהתנגדות שלו הוא כותב שהוא מגיש את ההתנגדות גם בתור יזם וגם בתור מי שרוצה להביא קבלן אחר וזה צריך להיות ברור לכל מי ששומע פה. התוכנית הקודמת היא התנגד בועדה המחוזית, לא התקבלה ההתנגדות, הגענו לבית משפט עליון, שניים מתוך שלושת השופטים הנכבדים הציעו לו לקחת את הערעור והוא סרב וזה נדחה וכל מה שיש לו פה למעשה זה אותה התנגדות. אם הוא רוצה להיות מתווד, שיחפש מקומות אחרים, לא כאן.

מר יהודה פלד:

אני מבקש להגיב על פסק הדין שהוצג פה, שדן בסמכות שמאי בורר להתייחס לאומדן שווי מבנים. כמי שמכיר את חוות הדעת של השמאי הבורר, שווי המבנים שם הוערך בהתאם לשווי פיזי, כפי שאנחנו חושבים שצריך להיעשות פה ולפי תקן 15.

עדי צביקל:

אני מכיר את זה ולדעתי זה לא נכון.

יוסי בן בסט:

לגבי הנושא דנו, אמרנו כבר את דעתנו לגבי תקן 15, אבל לעצם העניין, אני רוצה לשאול את ב"כ רמי, אתם עומדים בהתנגדות שלכם? תודיעו מחר ל-96 דיירים שאתם מתנגדים, א שאתם מסירים את ההתנגדות?

אפרת לוינשטיין:

לא מסירים את ההתנגדות, נקבע שיהיה שמאי ברור מוסכם ההתנגדות מתייתרת.

מר אלעמי:

לטעמי אריאל ויסולד שיושב פה הוא בניגוד עניינים ולא היה צריך לשבת בדיון כאן. להורים שלו יש בית במתחם.

דבר שני, לגבי מה שאמר אדריכל שנער, בנוסף שאני מבקש לראות את החישוב של הבניינים איך שהם יושבים על הקרקע, שיעשה את החישוב של שטח הקומות לגובה וכפיל את זה במספר הקומות ושתראו שיוצא מעבר לתכנון. התוכנית אומרת לו את אותם מטרים בדיוק, אני רוצה שהוא יחשב ותראו שיש שם יותר מזה.

עופר בוזי:

תודה רבה לכולם. הועדה תדון ותפרסם את ההחלטה לכל נוגעים בדבר.

הצדדים עוזבים את הישיבה

עופר בוזי:

הדברים שאמר האדריכל מקובלים עליך, מריאנה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

הם מאוד מדויקים ונכונים ואני מאמצת את הנימוקים התכנוניים של האדריכל.

עופר בוזי:

על פי התרשמותי מכל הדברים ששמענו פה, שבאמת ההתנגדות של מר אלעמי היא התנגדות שאין בה תוכן של ממש, ובוודאי לא הפרעה ממשית בכל מה שקשור אליו ולמשפחתו ולביתו, על פי כל הדברים שנאמרו פה. לכן, אני ממליץ לוועדה לדחות את ההתנגדות של מר אלעמי, בהתבסס על הדברים שנאמרו גם על ידי אדריכל התוכנית וגם על ידי מריאנה אשכנזי.

אריאל ווייסול:

לגבי ההתנגדות, אני אומר לפרוטוקול, למען הגילוי הנאות, שלהוריי יש שם דירה ולכן אני לא משתתף בהצבעה.

עופר בוזי:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

לאחר שמיעת התנגדותו של מר אלעמי, הועדה התרשמה כי אין בה תוכן של ממש ובוודאי לא הפרעה ממשית בכל מה שקשור אליו למשפחתו ולביתו לכן הועדה מחליטה לדחות את התנגדותו בהתבסס על כל הדברים שנאמרו גם על ידי אדריכל התוכנית וגם ע"י מהנדסת המועצה.

עו"ד מושקט:

הפתרון בנושא השמאות נמצא בסעיף 122 לחוק, שאומר שאם ישנה הסכמה בין הועדה לבין בעלי המגרש לגבי זהותו של הבורר שמתמנה, אז כמובן הוא מתמנה. אם אין הסכמה, אזי מי שקובע ומי שממנה את הבורר/שמאי, זה יו"ר ועדת הערר, שהיום זה עו"ד מיכה גדרון, שהוא צריך להתייעץ עם יו"ר הועדה המחוזית. אנו קצת עשינו, מבחינת ההצעה, הלכנו קצת יותר חכם ויותר רחוק

ואמרנו במקום שזה יהיה השלב הראשון מינוי בורר שמאי מטעמנו ומטעם בעלי המגרש, היות ובעלי המגרש פה זה גם המינהל וגם הדיירים, אמרנו הויכוח הוא ביניהם, תנו לנו את השמאים שהם מסכימים לגביהם ומציעים אותם כבורר. בהנחה שאנחנו לא נקבל בסופו של דבר שמאי/בורר מוסכם, נצטרך לפנות לעו"ד מיכה גדרון, לתת לו את אותה רשימה והוא, בהתייעצות עם יו"ר הועדה המחוזית, יקבע.

דבר נוסף, בגלל שציינת שאנחנו נכנסים לפגרת אוגוסט, צריך להציע את הסמכות של ועדת המשנה לועדת הרישוי המקומית באזור.

עופר בוזי:

הצעת החלטה: הועדה מבקשת בכל הנוגע לשמאי הבורר מהדיירים ומנציגי המינהל להעביר אליה, כל אחד בנפרד, רשימה של בין ארבעה לחמישה שמאים מומלצים וזאת עד לתאריך 5.8.13. מתוך רשימות אלו תבחר הועדה את השמאי שיבצע את הבוררות בפועל.

על מנת לקצר את ההליכים של הבקשה הזו, שנמשכת מספר רב של שנים, אני מציע להסמך את ועדת הרישוי המקומית באזור, על מנת לקבל החלטה לגבי השמאי הבורר המוסכם, מאחר וועדת המשנה תתכנס בעוד זמן רב, בשל פגרת הקיץ.

חשוב לציין, כי על פי נציגי רמ"י, ברגע שיוסכם על שמאי בורר, למעשה ההתנגדות מתייתרת.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

1. המינהל מצד אחד ונציגי הדיירים מצד שני ימציאו לוועדה לא יאוחר מיום 7.8.13 - כל צד בנפרד, רשימה של עד 5 שמאים לשם מינוי לכהונת בורר לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
2. הועדה מאצילה את סמכויותיה בכל הקשור לבחירת הבורר לועדת רשות רישוי אזור.

שונות אור יהודה:

- (1) מובאת לידיעת הועדה, תכנית פינוי בינוי ברחוב יחזקאל קוז, בגדה המזרחית הנמצאת מצפון לרחוב ההגנה.

עופר בוזי:

מתחם קוז באור יהודה, הוא מתחם שנמצא לכיוון בסיס תל השומר מהיציאה מהעיר. יש כאן תוכנית שהוכנה על ידי משרד אדריכלים ברק ציפור ביוזמת יזמים פרטיים. התוכנית מציעה פינוי של יחידות בנויות בבניינים ישנים ובניה חדשה במקומם. התכנית הוגשה ללא נספח כלכלי על פי התקן לבדיקת מס' יחידות דיור מוצעות. ישנן סוגיות תנועתיות אותן יש לבדוק ועוד.

בגלל שאנו נמצאים בדחיסה של יולי ולפני החגים, הדברים לחוצים, אבל בדרך כלל אנו נוהגים להזמין את האדריכלים להציג את התוכנית וכך נעשה גם במקרה הזה. רציתי להציג את העניין בפניכם ומי שירצה יכול לדון בתוכנית, שנמצאת כאן. כמוכן שנצטרך לדון בזה בהמשך.

הנושא יוצג על ידי אדריכלים בצורה מסודרת באחת מן הישיבות הקרובות.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
14	כנרת 58 אור יהודה	עטר דני איילת		216	6223	345058	20130073	1
16	לנדאו ר"פ 6 אור יהודה	סעדה איציק		55	6223	3101006000	20130037	2
19	נס מן וומן אופנה המפעל 11 אור יהודה			35	6226	337009011	20130063	4

תיק בנין: 345058

מספר בקשה: 20130073

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20130005 בתאריך: 25/07/2013

מבקש:

הגשה 04/06/2013

▪ **עטר דני איילת**

כנרת 58 אור יהודה

עורך:

▪ לימור לוי ירדן

חכים אליהו 9/4 ירושלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כנרת 58 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 216 יעוד: מגורים

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בקוטג' דו קומתי (מטיפוס A) קיים+עליית גג, המהווה 1 יח"ד מתוך בית דו-משפחתי, מכוח תוכנית מאא/159/במ/5+הקלות.
- תוספת בנייה בקומת הגג.

סה"כ השטח המבוקש: (ש. עיקרי) 37.85 מ"ר.

הערות:**הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:**

1. ניוד זכויות בניה בשיעור 14.85 מ"ר משתי הקומות התחתונות אל עליית הגג. בוצע פרסום כדין:מודעות בעיתונים ובאתר, הודעות לבעלי נכסים גובלים. התאריך הקובע 24.6.2013

מ ה ל ד ה ד י ו ן

הבקשה להיתר מוצגת בפני הועדה. ההקלות פורסמו כדין ולא היו התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת**הוחלט לאשר את הבקשה הכוללת הקלות בתנאים הבאים:****דרישות**

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 סעיף 5: דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל- 65 יחידות LDN (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A).
- הבקשה טעונה תיקונים טכניים שונים לדוגמא: צביעה וסימון המוצע בשרטוט - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י
- 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 מממ"ד מפקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית מים וביוב ע"י תאגיד מי שיקמה
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים
- רשיון קבלן רשום.
- הצגת רשיון הנדסאי/אדריכל/מהנדס רשום של עורכי הבקשה
- היתר בניה ינתן בכפוף להוראות נספח אקוסטי המצורף לתכנית וילוו בחו"ד של אקוסטיקאי מוסמך, המעידה על התאמת פרטי הבקשה לדרישות הנספח האקוסטי.
- חתימת כל הבעלים הרשומים על הנכס, השלמת חתימות ומינויים בטופס 2/1 עפ"י חוק התכנון והבניה לפני מתן היתר.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה
- קיום כל תנאי ודרישות מח' הנדסה.

תיק בנין: 3101006000

מספר בקשה: 20130037

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20130005 בתאריך: 25/07/2013

מבקש:

הגשה 07/03/2013

סעדה איציק

כמוס עגיב ר"פ 6 אור יהודה

עורך:

הילל (חלילוב) קותי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבנין: לנדאו ר"פ 6 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 55 יעוד: מגורים

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מהות הבקשה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בבית חד קומתי קיים, מכח תוכנית תממ/במ/238/5, תממ/מק/49+ הקלות.

- תוספת בנייה בקומת קרקע.

- תוספת מרתף

סה"כ השטח המבוקש: שטח עיקרי - 148.97 מ"ר

שטח שרות מעל פני הקרקע - 12.0 מ"ר

שטח שרות מתחת לפני הקרקע - 51.17 מ"ר.

שטח חלקה: 1057 מ"ר.

מס' יחידות דיור מותר לבניה - 4. שטח יחידת דיור מותר - 65% ב- 2 קומות.

סה"כ שטח מותר בחלקה - 687.05 מ"ר.

הערות:

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. העתקת הממ"ד מהמרתף לקומות הקרקע תוך שמירת הזכות למרתף של 50 מ"ר.

2. בניית מדרגות ירידה מהחצר האחורית למרתף הנ"ל.

התאריך הקובע 4/7/13

לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

לפי הוראות תכנית תממ/במ/238/5 לא ניתן לאשר את מדרגות הירידה למרתף מחוץ לשטח הדירה.

לא ניתן לאשר מרתף ששטחו גדול מ- 50 מ"ר

הבקשה טעונה תיקונים טכניים שונים.

מהלך הדין**הצגת הבקשה הכוללת את ההקלות הבאות:**

1. העתקת הממ"ד מהמרתף לקומות הקרקע תוך שמירת הזכות למרתף של 50 מ"ר.

2. בניית מדרגות ירידה מהחצר האחורית למרתף הנ"ל.

התאריך הקובע 4/7/13

לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

לפי הוראות תכנית תממ/במ/238/5 לא ניתן לאשר את מדרגות הירידה למרתף מחוץ לשטח הדירה. לא ניתן לאשר מרתף ששטחו גדול מ-50 מ"ר הבקשה טעונה תיקונים טכניים שונים.

ה ח ל ט ו ת

הועדה לא מאשרת את מדרגות הירידה למרתף מחוץ לשטח הדירה מאחר ולפי הוראות תכנית תממ/במ/238/5 סעיף 9 א. 2 ב. לא ניתן לאשר את מדרגות הירידה למרתף מחוץ לשטח הדירה. הכניסה למרתף תהיה אך ורק דרך הדירה שמעליו. הועדה לא מאשרת מרתף ששטחו גדול מ-50 מ"ר.

הועדה מאשרת מתן הקלה של העתקת הממ"ד מהמרתף לקומות הקרקע תוך שמירת הזכות למרתף של 50 מ"ר.

הועדה מאשרת את הבקשה בתנאי שיוכנסו בה תיקונים בהתאם לאמור לעיל (ביטול מדרגות כניסה למרתף מחוץ לשטח הדירה ותיקון שטח המרתף), ביטול כניסה אחורית בעתיד, ותיקונים על פי הנחיות מחלקת רישוי ובדרישות הבאות:

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי בהתאם להחלטת ועדת המשנה. ובנוסף
- יש להקטין את הפרגולה המוצעת בבקשה להיתר מאחר וניתן לאשר פרגולה בשטח של 113 מ"ר המהווה רבע משטח החצר. כאשר שטח הפרגולה עולה על המותר יבוא השטח העודף במניין שטחי השרות מאחר ושטחי השרות שנקבעו בתכנית הם ייעודיים לחניה ומרתף לא ניתן לכלול השטח כחלק משטחי השרות. לחילופין ניתן לכלול את היתרה בסך השטח העיקרי במידה וקיימת יתרת שטח עיקרי.
- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס +תעודת זהות.
- חתימת ממ"י
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור חברת חשמל.
- אישור בזק.
- 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 תוכנית מים וביוב והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה
- תכנון ואישור תכנית פיתוח של המגרש שתהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- אישור תכנית ניקוז המגרש ע"י מח' תשתיות וביצוע ויועץ הניקוז של העירייה
- אישור מחלקת שפע לענין אשפה.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- מינוי אחראי לביקורת ודיווח עפ"י הנספח לתנאים מיוחדים.
- ערבות בנקאית אוטונומית על סך 10,000 ש"ח
- להבטחת קיום תנאי ההיתר על פי תקנה 21 א' תקנות התכנון והבניה.

- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים
- יש להציג את רשיון הקבלן המבצע + צילום תעודת זהות.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין מורשה + הצהרת עורך הבקשה לגבי כמויות הפסולת.
- קיום כל תנאי ודרישות מהנדסת הועדה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה .
- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.

תיק בנין: 337009011

מספר בקשה: 20130063

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20130005 בתאריך: 25/07/2013

מבקש:

הגשה 22/05/2013

■ נס מן וומן אופנה בע"מ
המפעל 11 אור יהודה

עורך:

■ הילל (חלילוב) קוטי
העצמאות 63 אור יהודה
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשיה צפוני (ישן)

כתובת הבנין: המפעל 11 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 35 יעוד: תעשיה

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תעשיה שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לשימוש חורג מתכנית משימוש של תעשיה למסחר לתקופה של 5 שנים.
בוצעו הפרסומים ע"פ ס' 149 לחוק. לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

הבקשה כוללת את ההקלה:

1. "שימוש חורג מהמותר לפי תכנית, מתעשיה למסחר, בשטח של 300 מ"ר
המהווה חלק מתוך בנין תעשיה חד קומתי."

התאריך הקובע 10.7.13

לא התקבלו התנגדויות.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

ברח' המפעל 11, בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר בשטח של 300 מ"ר לחמש שנים. נעשה
פרסום, לא התקבלו התנגדויות. על חצי מהבנין אישרה הועדה בעבר שימוש חורג כנ"ל

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד לאשר?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוחלט לאשר שימוש חורג ל-5 שנים מתעשיה למסחר

דרישות

אישור פיקוד העורף

אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה

אישור מכבי אש

תשלום אגרה

תשלום היטל השבחה.

ב ב ר כ ה ,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארז
מהנדסת העיר והועדה