

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140002 ביום ב' תאריך 10/02/14 י' אדר א, תשע"ד בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי	- יו"ר הועדה המרחבית
יוסי בן בסט	- סגן יו"ר ועדה
עו"ד עוזי אהרון	- חבר ועדה
שמואל ישראל	- חבר וועדה
זינה כהן	- חברת וועדה
סבח יוסף	- חבר וועדה

נציגים:

אדרי אפרת לוינשטיין	- נציגת ממ"י
חגית סמן טוב	- נציגת משרד הפנים

סגל:

אדרי מרים ארז	- מהנדסת הוועדה
אדרי מריאנה אשכנזי	- מהנדסת מועצת אזור
עו"ד איל מאמו	- יועמ"ש הוועדה
עו"ד יורם מושקט	- יועץ משפטי לוועדה

מוזמנים:

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

נעדרו

חברים:

עו"ד עודד יוסף	- חבר וועדה
----------------	-------------

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
יגאל פברמן	- נציג הג"א

סגל:

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

פרוטוקול ישיבת מליאה מיום 10.2.14 שמספרה 20140002

הישיבה נפתחה בשעה 16:15

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140001 מיום 6.1.14. האם יש למישהו התנגדות?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את הפרוטוקול פה אחד.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הסעיף השני על סדר היום נבון נ' נבו ירד מסדר היום.

אדר' מרים ארז:

סעיף 6 בבקשות ירד מסדר היום.

ראש מועצת אזור – מר אריה פכטר הצטרף לישיבה

2. אזור- התנגדויות:

(1) בקשה 2012040 של י.פ. יזמות לבניין ברח' כצנלסון 16 - 18, גוי"ח 6024 /155, 154

התקבלה התנגדותם של יצחק בן שושן, יעקב אלעמי, בודיק שושנה ובן דיק דן

הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:15.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר בשני בניינים ברח' כצנלסון באזור 16 ו-18 שכל אחד כולל 16 יחידות דיור, בניינים בני 4 קומות על עמודים. בספטמבר 2012 הוגשה בקשה במסגרת תמ"א 38, כאשר הבקשה הזאת אושרה בפברואר 2013 כאן בועדה מס' 20130002. היו מספר מתנגדים, קודם עשינו דיון בועדה ולאחר מכן הם הגישו ערר כנגד החלטת הועדה המקומית. ועדת הערר דנה בבקשה בחודש מרץ 2013 ודחתה את כל ההתנגדויות.

סך הכל הם צריכים לתת 31 מקומות חניה. 11 מקומות חניה לדירות הקיימות, שרשומים בנסח הטאבו ועוד 20 מקומות חניה לדירות החדשות. היזם הגיש תוכנית בקומת

הקרקע עם שינוי החניה והכניסו ארבעה מתקנים מכפילי חניה. הבעיה שהרכב העליון היה מגיע אל מול חלונות הדירות בקומה הראשונה. קרה שהורידו את המתקנים ולכן, בהתחלה נוצר חוסר של ארבעה מקומות חניה, אבל גם ירדה דירה אחת, כי בקומה העליונה עשו איחוד של שתי דירות, כך שבמקום 20 דירות יש רק 19 דירות חדשות.

אנחנו כמועצה תומכים בתוכנית החניה בקומת הקרקע עם חוסר של שלושה מקומות חניה. אני רוצה לעדכן, כי ב-4.7.13 היה כנס מהנדסי הוועדות המקומיות, בו נציגי משרד הפנים המליצו לוועדות על איזושהי גמישות, שבמקרה שחסרים כמה מקומות חניה, כי בכל זאת נותנים פה 27 מקומות חניה במקום 30 הנדרשים, שהועדה תהיה גמישה ותוציא את התוכנית לפועל, בגלל החשיבות של התחדשות עירונית ובגלל שהמבנים זקוקים לחיזוקים לרעידות אדמה. בהתנגדויות הקודמות כל הויכוח היה השימוש באיזושהי רצועה, חלק מחלקה 141, שלא בבעלות הדיירים, אלא של המינהל ובאמת התוכנית תוקנה ואין כל שימוש ברצועה הזאת.

עופר בוזי – יו"ר:

לגבי המתנגדים, אנחנו מדברים על השינוי שנעשה בקומת הקרקע:

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון. ברגע שקיבלתי את התוכנית המעודכנת עם השינויים, בהתייעצות עם עו"ד מושקט שלחנו לכל הדיירים את התוכנית ואז קיבלנו התנגדויות של שני בעלי דירות בתוך הבניינים.

עופר בוזי – יו"ר:

ההתנגדות היתה עניינית לגבי קומת הקרקע?

אדר' מריאנה אשכנזי:

הרוב לגבי קומת הקרקע. אחד השכנים הגובלים ששמע על השינוי גם פנה אלינו ובהתייעצות עם יורם, גם לו מסרנו את התוכנית. השינויים בקומת הקרקע הם אך ורק לגבי החניה, חוסר שלוש מקומות חניה, בניגוד לתוכנית של תמ"א 38.

הצדדים מצטרפים לישיבה: מתנגדים: יצחק בן שושן, יובל בן שושן, אביבה אלעמי, יעקב אלעמי,

ד"ר בן דייק דן, עו"ד אסף גילר. מבקשים: סיגל כץ ברקן – מתכנתת, מוטי עזרא – היזם, עו"ד

משה חניא. נציגי הדיירים: חנה מאור, אלינה שמר.

עופר בוזי – יו"ר:

מסביר לגבי ההליך.

מר יובל בן שושן – מתנגד:

בועדה הקודמת אמרת לעניין החוזה, שהתפלאות שלא קיבלנו את החוזה ועדיין, עד היום לא קיבלנו את החוזה וחשוב לי שזה יירשם. אני ביקשתי מספר פעמים כולל מכתב מעורך דין. יש לי גם הקלטה שנאמר שאני לא אקבל.

חנה מאור:

הוא ביקש ממני, היה אצלי בבית, אני לא נתתי לו. לא מצאתי לנכון שאני צריכה לתת לו.

היזם:

לא התבקשתי להעביר תוכניות למר בן שושן.

מר יובל בן שושן – מתנגד:

לעניין החניה, אני טרם קיבלתי תוכנית לעניין החניה. קיבלנו תוכנית ששונתה מספר פעמים מאז הפלישה לשטח. כרגע לא קיבלתי שום תוכנית שאני יכול להתנגד עליה פיזית בועדה. אמרו שרק יורדים מספר החניות.

אדר' מריאנה אשכנזי:

התוכנית נשלחה בדואר רשום.

מר יובל בן שושן – מתנגד:

אני רוצה לצרף את דבריי לפרוטוקול ואני אגיד בקצרה, השאלה אם בועדה הזאת יודעים שישנם מספר פרויקטים שהולכים לקום מסביב לפרויקט הזה, האם יש יועץ תנועה שנתן את הסכמתו לעניין הזה, כי הולך להיות שם מאוד צפוף מבחינת התנועה, יועץ אינסטלאציה ואת כל ההכשרות שצריכות להיות בנושא הזה. נפגעת לנו החניה מאותה נקודה עד קילומטר פלוס והייתי רוצה שזה יגיע לדיון בועדה.

מר יעקב אלעמי:

אנחנו הגשנו התנגדות על תוכנית מתאריך 19.8.13 שקיבלנו בדואר רשום. לפני הדיון נאמרה לי שיש תוכנית אחרת.

אדר' מריאנה אשכנזי:

התוכנית שדנים בה כעת היא מתאריך 19.8.13, כפי שמוצגת על הקיר.

מר יעקב אלעמי:

לי ולאשתי יש דירה בבניין הזה, יש לנו אינטרס מאוד גדול שהפרויקט יצא לפועל ומזמן רצינו שיעשו שם את התוכנית. ההתנגדות שלנו היא על מקומות החניה שמקצים לפרויקט הזה. סך הכל בצורה שהגישו את התוכנית עכשיו, כשמוסיפים 20 יחידות דיור, אנו לא רואים מספיק מקומות חניה, פירטתי את זה בהתנגדות שלי. לפי מה שחישבתי, במיוחד כאשר מגדילים את הדירות, מגיע לכל דירה תקן של 1.65 חניה. אין אפילו מקום ואפשרות לעשות חניה אחת לכל אחת מהדירות שתהיינה בבניין.

עופר בוזי – יו"ר:

אתה יודע כמה מקומות חניה חסרים בסך הכל בהתאם לתקן?

מר יעקב אלעמי:

מציעים בתוכנית 21, סך הכל כולל חניות חיזוניות. היזם מציע 27 מקומות חניה ומול המבנים יש 16 חניות, נקבל 43 מקומות חניה בלבד, שזה בדיוק מחצית מהתקן הנדרש, בהתאם לחישוב שאני עשיתי. אני חושב שצריכים להיות 86 מקומות חניה. בתנאים האלה זה נראה מוגזם, עדיף לעשות משהו פחות גדול ולא ליצור מצב שלא תהיה חניה לדיירים. מעבר לכך, היזם אומר שאת החניות הנוספות שהוא מציע, הוא לוקח לעצמו. הוא בונה יחידות דיור נוספות והוא אומר שהתקן של החניות זה לדירות הללו. קודם כל, אם אפשר לדבר איתו על הנושא הזה, כי אני ניסיתי לדבר איתו ולא הצלחתי, לא עונים לי לטלפון. אנחנו נתנו מספיק זכויות ליזם הזה, קומת הגג שהיא קומה ששייכת לדיירים במקור והוא מקבל עוד קומה וחצי, עכשיו הוא גם רוצה את החניות למטה לקחת לדירות שלו, זה חסר כל היגיון, צריך לחלק את החניות לפי גודל הדירות, כמו שמקובל, כי אחרת הערך של הדירות לא עולה כפי שהן אמורות לעלות.

אביבה אלעמי:

ברגע שאני ארצה למכור את הדירה שלי ולא תהיה לי חניה צמודה, הדירה שלי לא שווה.

יעקב אלעמי:

תוספת של חדר היא לא משמעותית, הנושא של המעלית משמעותי, החיזוק הוא משמעותי. אני מכיר בחשיבות של תמ"א 38, אבל לא על חשבון פגיעה במקומות חניה ואנשים יריבו על חניות.

ד"ר בן דייק דן:

עיני איננה צרה בתושבים שגרים, משכירים, שרוצים איכות חיים גבוהה יותר, בניין יפה יותר וכו'. אני אחרי תקופה ראשונית שהתנגדתי מאוד, אמי בת 92 והיא בהתחלה לא רצתה כל כך לשבת בצל, כנראה שכולנו בסופו של דבר נשב בצל. אני מלווה את המקרה מראשיתו ואני רוצה לומר שאני התחלתי להתעניין בתוכנית הזאת שראיתי מאמר של אחד האנשים שנמצאים בועדה, שהוא מביע את דעתו הלגיטימית, שאפשר לספח שטחים ציבוריים לפרטיים. הנושא הזה הוא כבר פאסה. אני בדקתי את כל האספקטים המשפטיים, האתיים, אפילו הפליליים והחלטתי לסגת מזה, כי אני אדם בן 67, אני אוהב שלום ואני מאחל לכולם כל טוב.

אני רוצה להתייחס לקומת הקרקע הכניסה והיציאה של הרכבים, לא החניות. אני ואמי גרים שם משנת 55, היה לנו משק חקלאי כשאזור היתה כולה חקלאית. יש לנו תמונות מאותה תקופה ואני המשכתי לנסות לעבד את הקרקע, גם היום אני מנסה, אין לי כוחות. אני מבקש שני דברים: האחד, שתהיה לי זכות כניסה ויציאה באמצעות החלקה הציבורית, 141, לחלקה שלי ושל אמי, זו בקשה פרטית שלי על סמך ותק, על סמך זה שאני בכל זאת דמות חיובית במקום. הבקשה השניה מתייחסת לאספקט הציבורי, נושא המועדון. אמי בת 92, מריאנה אמרה שאנשים יגיעו ברגל למועדון. אני חושב שיש לי זכות להביא את אמי למועדון באמצעות רכב. אפשרות הכניסה והיציאה למועדון צריכה להיות שמורה לציבור הרחב, כי אם לוקחים שטח ציבורי ומאפשרים זכות שימוש לאנשים שגרים בבניין ואין לי התנגדות לכך, אני חושב שיש לציבור אותה זכות כמו לבנין הפרטי. הדרך כעת לא חסומה, אני חושש שהיא תהיה חסומה, או שיהפכו אותה לחד סיטרי. אני רוצה לשמור על המצב הנוכחי. אני מדבר על גישה למועדון.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הנושא לא בדיוק כפי שמוצג פה. השטח שהוא טוען שזה שטח ציבורי, בתוכנית בניין עיר בתוקף מאושרת, זה שטח מגורים בבעלות המינהל ומיועד להשלמת שטחים הגובלים היום נכנסים ויוצאים דרך הרצועה, זה לא אומר שזה שטח ציבורי. סטטוטורי זה לא. לכן, נכון להיום לפי התוכנית שכולם קיבלו, הדיירים לא משתמשים, לא נכנסים ולא עוברים דרך השטח הזה. אני אעביר את הנושא ליועץ התנועה. הנושא היה בדיון בוועדת הערר.

ד"ר בן דייק דן:

עם כל הכבוד לוועדת הערר, היא לא מחליטה על השטחים. אני הוצאתי את הסטטוס של הקרקע, שניתנה במתנה בשנת שישים וכמה לאזור וזאת למטרות דרך וזה מופיע בגדול.

עו"ד עוזי אהרון הצטרף לישיבה בשעה 16:45

עו"ד אסף גילר:

ההתנגדות היא לא לתמ"א, אין בעיה, אלא רק לדרך הציבורי, שקניינית היא דרך ציבורית, עד שלא ישונו הזכויות הקנייניות ויש להם זיקת הנאה של שנים, שלא הולך ברגל. אנו אפילו לא ודעים אם יש לנו סיבה להתנגד למשהו, אבל החשש שיהיה שינוי, כפי שאנו שומעים. אנו באים לא רק עם התנגדות, אלא גם עם הצעות ורעיונות. אם יוחלט שהדרך תהיה חד סיטרית, אני מאחל לכולם להגיע בגיל 90 ברגל, אבל אני לצערי סטטיסטית לא כולם יוכלו להגיע ברגל ולכן, ככל שהכניסה לדרך תהיה מתוך שטח פרטי, מן הראוי לפחות לתת זיקת הנאה, בין אם זה לציבור שרוצה להגיע למועדון הקשישים ובין ספציפית למרשיי.

עו"ד משה חניא:

אני רוצה להתייחס לשתי נקודות, אני חוזר על דברי כפי שהגשתי אותם. עברנו את הטענות של המתנגדים בוועדה הקודמת ובוועדת הערר. באמת ובתמים אין אומרים שבחו של אדם בפניו, הלוואי על כל שכונה יזם כמו היזם בתוכנית הזו, אדם רחב לב. אני מתחייב שכל טלפון שיהיה בגדר של לשמוע, שיתקשרו אלי, הטלפון שלי 04-6822273 כאווננו וידו הארוכה של היזם.

חלקה 141, כפי שהובטח וקוים, לא נוגעים בו.

לגבי החניות, מוטי בהתחלה, למרות העלות היקרה מאוד, תכנן בהתחלה מכפילי חניה, כנראה באו למועצה ולמהנדסת, ושוב זה מעיד על אוזן קשת, בסופו של יום הוגשו 19 חניות נוספות בנוסף ל-32 חניות שקיימות.

מוטי חוזר ואומר, שאם תהיה דרישה להגדיל את אותן חניות בגלל מכפילי החניה, הוא מוכן ג לזה וגם לזה.

יש לברך את המועצה וראש המועצה שמאשרת ומחזקת את התוכנית של ממשלת ישראל.

הצדדים עוזבים את חדר הישיבות.

אדר' מריאנה אשכנזי:

היה דבר מאוד לא מדויק שנאמר פה: לא קיימים 32 מקומות חניה, אלא 32 דירות, אבל בפועל רשומים בטאבו רק 11 מקומות חניה. תמ"א 38 מחייבת לתת פתרון לחניה לדירות החדשות ולא לפתור מצוקת דירות קיימות שאין להם חניה.

עו"ד מושקט:

אני מסכים עם דבריה של מריאנה. אנחנו מצווים לעודד תוכנית תמ"א ומאחר ולדירות הקיימות יש מספיק מקומות חניה, בסופו של חשבון אם עושים, יש חוסר רק בשלוש מקומות חניה לדירות החדשות וכנראה אין אפשרות אחרת אלא לאשר.

עופר בוזי – יו"ר:

בהתחשב בעובדה שמועצת אזור מקדמת את נושא ההתחדשות העירונית ואת פרויקט תמ"א 38 ובהתחשב בדברים של מהנדסת המועצה והיועץ המשפטי, כפי שנאמרו כאן במהלך הדיון, אני לא מוצא לנכון לקבל את ההתנגדויות ואני ממליץ לועדה לדחות את ההתנגדויות ולאפשר לפרויקט לצאת לדרך. גם על פי דברי המהנדסת, הועדות המקומיות והמרחביות מתבקשות לגלות גמישות, על מנת לאפשר לפרויקטים מסוג זה להתקיים. אני רואה בשינוי התוכנית, כפי שהובאה כאן, התחשבות וגילוי גמישות יחסית נמוך, כדי לאפשר לפרויקט לצאת לדרך.

עו"ד מאמו:

אני רוצה להפנות אתכם לסעיף 158 א' 3 לחוק התכנון ובנייה: "לא יתנה מוסד תכנון היתר לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי תוכנית החיזוק והתקנת מקומות חניה נוספים...", הכנסת מצאה לנכון להכניס תיקון בחוק, על מנת לא להכשיל פרויקטים של תמ"א 38 ובמצב שלא ניתן לעמוד בתקן חניה, הוא נותן את האפשרות לאפשר את התוכנית.

עופר בוזי – יו"ר:

בהתאם לכל האמור לעיל, הועדה דוחה את ההתנגדויות. מי בעד? בעד: פה אחד.

החלטה:

דוחים את ההתנגדויות ולאשר את תוכנית השינויים בקומת קרקע הכוללת 28 מ"ח על מנת לאפשר המשך הטיפול בבקשה והוצאת היתר הבניה.

4. אזור- נושאים:

(1) תכנית 522-0167866 (מאא 252) של רוטברט ובירנבוים ברח' ז'בוטינסקי, גוש 6024 ח"ח 83, 252, 241.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברח' ז'בוטינסקי, קיים שצ"פ שמכוח התוכנית המאושרת בשנת '96 נוצר כהפקעה כחלק משתי חלקות פרטיות, ששייכות לשתי משפחות, רוטברט ובירנבאויים. לפני די הרבה שנים הוגשה עתירה מינהלית ע"י שתי המשפחות האלו להחזרת השטח שהופקע להם.

עו"ד מושקט:

בהמשך לפשרה שהושגה בין המועצה לבין הבעלים הקודמים מהם הופקע השטח, הפשרה אושרה בבית המשפט העליון ואחר כך אושרה שוב בבית המשפט המחוזי. נושא הפשרה שהושגה בעליון לא היתה בהירה מספיק ולאחר מכן, עקב תביעה שהוגשה במחוזי, הצדדים הגיעו לפשרה סופית, שאושרה על ידי בית המשפט המחוזי.

עופר בוזי – יו"ר:

זאת אומרת, שהבקשה לתב"ע הנוכחית היא פועל יוצא של הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בבית משפט מחוזי.

עו"ד מושקט:

נכון.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הפשרה היא משטח השצ"פ לקחת דונם אחד לכל משפחה לבניית קוטג'ים עם זכויות בניה דומות מאוד לכל מה שמותר באזור מגורים א' באזור. זה סך הכל הנושא של התב"ע. לכן, אני ממליצה להעביר אותה להפקדה בועדה מחוזית. מדובר בארבעה קוטג'ים לדונם לכל משפחה.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לדון בהפקדת התוכנית.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לדון בהפקדת התוכנית.

(2) בקשה 2013034 של ח.מ. חולון חולון מוטורס, גו"ח 6039 / 112 רח' העליה השניה 43 אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

במרכז מסחרי ברח' העליה השניה, בקומת הקרקע נמצאת מסעדת אלברט והוגשה בקשה להסדרת מצב קיים: סידור שטח רצפת דק לשולחנות וכיסאות עם מעקה מסביב. חלק מהדק מהמצב לפי מפה טופוגרפית חורג מגבול החלקה אל השטח הציבורי, המדרכה, דבר שמסומן בתוכנית להריסה והקטנת רוחב המשטח הזה. קיבלנו התנגדות מטעם החברה המנהלת של המרכז. בהתייעצות עם עו"ד מושקט, לא הזמנו את הצדדים לדיון, היות והתברר שמישטח "הדק" סוגר את פתחי האזור לשחרור עשן של המרתף, לכן בכלל לא ניתן לאשר את הבקשה הזאת. ניתן לראות המצב בתרשים המגרש.

עופר בוזי – יו"ר:

העניין הובא לידיעת המבקשים?

אדר' מריאנה אשכנזי:

אנו נודיע להם שלא ניתן לאשר את הבקשה באמצעות החלטה מפורטת ונורה להם לפרק את הדק, ואם לא יעשו כך, נעביר התיק לטיפול התובע. אין היום המלצה של מחלקת הנדסה בנוגע לרישוי עסקים.

עופר בוזי – יו"ר:

הבקשה כפי שהוגשה אינה עומדת בתקנים הנדרשים, הן של הועדה לתכנון ובניה והן של כיבוי אש. אני מבקש ממהנדסת המועצה להעביר את ההערות לגבי התוכנית אל המבקשים ולאחר תיקון ההערות, ככל שיתוקנו על ידי המבקשים, התוכנית תובא לדיון מחדש בועדה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הבקשה תועבר למבקשים לצורך תיקונה לאחר פירוק מישטח "הדק" ובהתאם לכך, תובא לדיון מחדש.

(3) בקשה 2013059 של רז מיטל ברח' פרץ 1, גו"ח 6001 / 74.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה ברח' פרץ 1 של מיטל ועידו רז. הבקשה היא להקמת קוטג' אחד בן קומת הקרקע בלבד. הבקשה כוללת הקלות: תוספת של 13.15 מ"ר שטחים נדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות

בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, הוגשו אישורים של משרד ביטוח לאומי על כך והקלה נוספת של ניווד זכויות של שטחים העיקריים מקומה אי לקומת הקרקע. נעשה פרסום, נשלחו הודעות לשכנים, לא התקבלו התנגדויות. ההמלצה שלי לאשר את הבקשה כולל הקלות ובתנאים סטנדרטיים לבקשה מסוג זה.

עופר בוזי – יו"ר:

מדובר על בקשה חדשה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן, בניה חדשה, הריסה ובנייה מחדש.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור בקשה?

בעד: פה אחד.

החלטה:

לאשר את הבקשה כולל ההקלות ובתנאי מהנדסת המועצה.

אור יהודה שונות:

(4) אישור תשריט לצרכי רישום של מחלף גנות.

המודד: אורית שוורץ, הוכן עבור נתיבי ישראל, רצ"ב חווי"ד של אלדד פנקס ממשרד פנקס מודדים.

החלטה:

לאחר קבלת הסבר ממהנדסת העיר, מאשרת הועדה את התצ"ר.

(5) אישור תשריט לצרכי רישום של גוי"ח 6226/40 + 41. הרקע: האישור שנתנה ועדת המשנה לאיחוד 2 החלקות, לאחר פרסום כדין, בישיבתה ב- 6.1.14.

החלטה:

לאחר קבלת הסבר ממהנדסת העיר, מאשרת הועדה את התצ"ר.

הישיבה ננעלה בשעה 19:50

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/555		מאא/555 פרדס וחיסכון	10
2	מאא/551		מתחם בוק (סקיה) - צומת מסובי	12

תכנית מתאר מקומית: מאא/555

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 10/02/2014

שם: מאא/555 פרדס וחיסכון

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

מטרת הדיון

דיון לצורך המלצה להפקדה.

מטרות התכנית

תכנית זו מייעדת שטח בן כ- 327 דונם לפיתוח והקמת שכונת מגורים חדשה באזור שממזרח למחנה תל השומר ומצפון לדרך 461 בהיקף של כ- 2400 יח"ד.

השטח נכלל היום בתחום שיפוט אור יהודה. היעוד העיקרי המוצע הינו עירוני ביעוד עיקרי למגורים, בהתאם למדיניות המחוז ולתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5/5 (טרם אושרה).

- התכנית מייעדת את השטח להקמת רובע מגורים איכותי, אשר שם דגש על הפרשת שטחים לצרכי ציבור בראיה מטרופולינית ומקומית. שטחים אלה כוללים:
1. שדרה ירוקה המחברת בין גינות שכונתיות. בשדרה משולבות רצועות עצים בוגרים קיימים מסוגים שונים לרווחת תושבי השכונה והאזור.
 2. רחובות המתוכננים במתכונת שדרות מרווחות המאפשרות שטחי חלחול לרוב וכך צירי הליכה רגלית ואופניים.
 3. שכונה המתאפיינת בשימוש עיקרי למגורים בגובה המקסימלי האפשרי בהתאם למגבלות נתב"ג, ושטח בנוי לאורך דרך 461 כולל חזית מסחרית.

המרקם הבנוי מתוכנן במתכונת בניה רוויה (10-12 קומות) כך שהבינוי מגדיר את המרחב הציבורי (שצ"פים, רחובות, ככרות) על ידי דפנות בנויות לאורך קווי בניין מחייבים. כל אלה יחד עם השדרות הרחבות מקנים לשכונה אופי ייחודי, מרווח וירוק מחד אך בצפיפות מיטבית מאידך. השטחים הציבוריים מרוכזים לאורך רצועה ירוקה מרכזית שמהווה את "שלד" השכונה.

לאורך דרך 461 ישנה בניה הכוללת מסחר ותעסוקה ויוצרת חזית מסחרית משולבת עם בנייני מגורים.

התכנית מבוססת ומותאמת לעקרונות תכנית הצל של תל השומר, המציגה ראייה כוללת של כל אזור בקעת אונו כולל קרית אונו, אור יהודה ורמת גן. בהתאם לתכנית זו, המגמה הינה לתת מענה לניצול יעיל של הקרקע המשמשת כעת לצרכים צבאיים אך עתידה להתפנות ולשנות את יעודה לפיתוח עירוני אינטנסיבי באזור כולו.

מהלך הדיון

הצגת תוכנית פרדס וחיסכון –

הצדדים מצטרפים לישיבה: יוליה קרט, יוסי פרחי, גדי, אסיף ברמן, עופרה אברבי.

מר פרחי - מציג את התכנית

עופר בוזי:

מאחר ומדובר בשטח שעדיין לא ברור העתיד שלו, יש התממשקות כלשהי עם השטחים שלא מוגדרים כשלנו ושייכים לערים אחרות?

יוסי פרחי:

כל האזור חיכה עד עכשיו על מנת לאפשר להכין תוכנית שלד לכל אזור מחנה תל השומר עד כביש סביון מזרח ו-4 ממערב. רק לאחר שלשכת התכנון המחוזי גיבשה תוכנית עם רשת דרכים, גזרנו את השטח שלנו ופיתחנו אותו. אנו מתממשים עם תכנון לגבי הרחוב דרומה שנכנס לאור יהודה. כלומר, כל אחד פועל במסגרת התיאום.

מרים ארז:

אני מבקשת אם יש דרך להשלים את הקו הכחול כדי שלא תהיה בעיה.

אפרת:

יכול להיות שיהיו שינויים בקו הכחול, כי מפתחים כל מיני תוכניות והגבול יצטרך להיות בישיבה מפורטת. יכול להיות שהשטח יכלול חלק מהשטח הגלילי, אבל הכל יהיה בתיאום.

עופר בוזי:

לאחר הצגת הדברים על ידי יוסי פרחי מושאלות ותשובות שניתנו על ידי צוות המתכננים, הועדה ממליצה על הפקדת התוכנית לועדה המחוזית בתנאים לפי קביעתה של מהנדסת העירייה.

מי בעד?

בעד פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה ממליצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 התכנית הוכנה על בסיס תכנית הצל של תכנון תל השומר.
 לפני העברת התכנית לועדה המחוזית יש להכין נספח תנועה ותחבורה ולהעבירו למשרד התחבורה,
 נספח נופי שיתואם עם אדריכל הנוף של מתחם תל השומר, נספח ניקוז שיתואם ויאושר ע"י רשות
 ניקוז ירקון, נספח תשתיות, נספח פרוגרמתי.
 ותנאים נוספים ככל שיידרשו ע"י הועדה המחוזית.

תכנית מתאר מקומית: מאא/551

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 10/02/2014

שם: מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 115,450.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס

שינוי ל- קא/320

בכפיפות תמא/2/4

בעלי ענין:

יזם: בזק - חברה ישראלית לתקשורת

מתכנן: יסקי מור סיון

אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6170

15, 16, 19-23, 25-27

גוש: 6172

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

גוש: 6222

102

גוש: 6223

219, 223, 227, 230

מטרת הדיון

התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.4.2012. התכנית עברה שינויים והיא מובאת לדיון חוזר בוועדה המחוזית לצורך הפקדה.

מהלך הדיון**עופר בוזי - יו"ר:**

אנו עוברים למתחם בזק. המתחם הזה הוא מתחם שלאחר הסיפוח של רמת פנקס לאור יהודה התווסף שטח נוסף שהוא סמוך לצומת מסובים. חברת בזק למעשה הגישה שם תוכנית בנייה מאוד מאוד רצינית, גדולה, משמעותית, הם יציגו אותה כרגע כאן ואנו אמורים לדון ולהמליץ להפקיד אותה בוועדה המחוזית לדיון, כי בסופו של דבר זה בסמכות ועדה מחוזית. קראנו לנציגים שיציגו לנו את התוכנית. אני רק אומר, שלעיריית אור יהודה יש אינטרס מאוד גדול בקידום של התוכנית הזאת, זאת תוכנית שתביא לכאן עשרות אלפי מטרים של בנייה ותכניס לעיר הרבה מאוד משאבים נוספים ותכבד אותנו בנוכחות של חברה רצינית ופעילה ובעלת איתנות פיננסית גבוהה.

הצדדים מצטרפים לישיבה: מנהל מטעם בזק - צבי סומך, קובי יסקין - אדריכל, ואדים לוי, רננה סמואלוב, אריאלה אושפיז - מתכנת.

מר צבי סומך:

אני מנהל הפרויקט, נמצאים איתנו קובי יסקין, ואדים לוי, רננה סמואלוב, אריאלה אושפיז. התוכנית שאנו נציג לכם היא תוכנית שכבר נדונה כאן והומלצה לאישור לפני כשנתיים. אנו מציגים אותה כרגע בעקבות תיקונים שנעשו בתוכנית, בעיקר בגלל דרישה של לשכת התכנון המחוזי בנושא שצ"פים שמיד נציג לכם. הנתונים המספריים של התוכנית לא השתנו, הם נשארו כפי שהיו. עיקר

השינויים, כפי שתראו, הם בעיקר במערכת הדרכים והבינוי של התוכנית, קובי יציג את התוכנית.

קובי יסקי:

מוצגת מצגת – המצגת נמצאת על שולחן העבודה בחדר הישיבות בתוך ישיבה שנקראת מ"מצגות תכנון ובניה 10.2.14 בצד שמאל).

עו"ד מאמו:

האם נחתם כתב שיפוי לתוכנית? אם לא נחתם, אז הייתי מציע להתנות את ההפקדה בתנאים בכפוף לחתימה על כתב שיפוי.

אדר' מרים ארז:

נכון לעכשיו טרם נחתם כתב שיפוי, אבל אנחנו תמיד מבקשים.

עו"ד מאמו:

כדאי לראות אם היה שינויים כלשהם בתקנון, שמצריכים הערות שלנו, בטרם זה עובר לדיון במחוז. האם הוגש תקנון?

אדר' מרים ארז:

יש תקנון, מבחינת הזכויות לא השתנה שום דבר.

עו"ד מאמו:

האם מדובר בשצ"פים?

אדר' מרים ארז:

הרצועה הפנימית היא של תשתיות ולכן מדובר בשצ"פ. באמצע זה שפ"פ.

עו"ד מאמו:

האם לעירייה יש נגיעה כלשהי לתשתיות הללו?

אדר' מרים ארז:

לא. זו לא תשתית עירונית.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה ממליצה להפקיד את התוכנית לדיון בוועדה המחוזית, שתאשר אותה כמה שיותר מהר, על מנת שניתן יהיה לצאת לדרך עם הפרויקט הזה. מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה ממליצה להפקיד את התוכנית לדיון בוועדה המחוזית, שתאשר אותה כמה שיותר מהר, על מנת שניתן יהיה לצאת לדרך עם הפרויקט הזה, בתנאים ובכפוף לקבלת כתב שיפוי, כפי שנהוג בהגשת תוכניות מהסוג הזה.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
15	צפיר 5 אור יהודה	שתווי נחום		20	6505	279005	20130116	1
20	שפרינצק 23 אור יהודה	זכריה אילן ורינה		10	7214	208023	20130147	2
24	אור יהודה	אברהמי אריאלה הארז 49		14	6880	241049	20120017	3
29	אור יהודה	רשות הגנים של א' ההסתדרות 41		172	7217	210041043	20130129	4
31	אור יהודה	טננבוים יאיר ורב היוזמים 5		57	7216	219005	20130110	5

מבקש :

הגשה 10/09/2013

- **שתווי נחום**
- צפריר 5 אור יהודה
- מוטהדה דוד
- צפריר 5 אור יהודה
- שתווי ורד
- צפריר 5 אור יהודה

עורד :

- רוזנצוויט אנטולי
- הרצל 67 רמת גן
- סוג בקשה : בקשה להיתר

שכונה : נווה רבין

כתובת הבנין : צפריר 5 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 6505 חלקה : 20 יעוד : מגורים מיוחד

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

שינויים ותוספות בשתי דירות הנמצאות בקומה העליונה של בית משותף בן 15 קומות עם 60 דירות: תוספת כ- 60 מ"ר (ל- 2 הדירות) על הגג המשותף שמעל הדירה, ליצירת 2 דירת דופלקסים, מכח זכויות הבניה של תכנית מאא/במ/3.

הערות:

- בקשה זו מחליפה את בקשה מספר 20090018 (שכללה תוספת כאמור ליחידת מגורים אחת בלבד) שסורבה ע"י הוועדה על רקע התנגדויות של שכנים רבים.
- ב- 9.9.09 החליטה הוועדה בבקשה דאז:
- "הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים שהם בעלי דירות בבנין המהויס מעל 30% מבעלי הדירות, שמעה את המבקשים וכן את המלצת מהנדסת הועדה, מחליטה הוועדה לקבל את ההתנגדות ולסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:
1. נמצאו בבקשה ליקויים רבים המפורטים בפרוטוקול זה שאינם מאפשרים את אישורה. שהחמור ביניהם הוא שהבקשה נערכה ונחתמה ע"י הנדסאי אדריכלות והנדסאי קונסטרוקציה, שאינם מורשים לפי החוק לערוך בקשה שעניינה בנין שאינו פשוט שגובהו עולה על 12 מ'.
 2. שיעור המתנגדים לבקשה עולה על 30% מבעלי הזכות בבנין."
- תוספת הבניה המבוקשת, מאחורי קיר- מעקה בגובה קומה, אינה משנה את חזונו של הבנין או את גבהו.
- לפי חישוב השטחים: תוספת הבניה המבוקשת, לא תמנע תוספות בניה עתידיות של בעלי הדירות בבנין להגדלת שטח הגזוזטראות.
- לתשומת לב הוועדה: לפי ס"ק 2.4 בהוראות תוכנית מאא/במ/3: "לא תותר יציאה לגג העליון"; לאור ריבוי התנגדויות השכנים בקליטת הבקשה, לא נדרש המבקש(כמו גם בעת דחיית הבקשה

הקודמת הנ"ל) לבצע פרסום הקלה לחריגה.

- התקבלה התנגדותם של 12 בעלי דירות ע"י היו"ר הגב' רינה דביר; התנגדותה של משפ' חסון, התנגדותה של משפ' חן. הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:15.

מתנגדים

♦ אוסנת ורון חסון

♦ רינה דביר

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

מדובר בבקשה להיתר ברח' צפריר 5 לשינויים בתוספת שתי דירות הנמצאות בקומה העליונה של בית משותף בן 15 קומות, 60 דירות. על הגג המשותף שמעל הדירה, ליצירת 2 דירות דופלקסים, מכח זכויות הבניה של תכנית מאא/במ/3. בשנת 2009 הוגשה בקשה על ידי מוטהדה לתוספת יחידת דיור אחת. היום מבקשים שתיים. הבקשה אז נדחתה מהסיבות הבאות: לפי סעיף קטן 2/4 בהוראות תוכנית במ/3/90, ישנה הוראה שאומרת לא תותר יציאה לגג עליון ולאור הליקויים שנפלו בבקשה והמתנגדים הרבים. לאור ריבוי ההתנגדויות, לא נדרש המבקש לבצע פרסום הקלה לחריגה. התקבלה התנגדותם של 12 בעלי דירות בבניין.

הצדדים מצטרפים לישיבה: המתנגדות: חסון אוסנת, שלומית חן, רינה דביר. מבקשים: שיטווי נחום, דוד מוטהדה. מהנדס: גבי ברנשטיין.

שלומית חן:

ראשית, לא קיבלתי זימון כחוק, קיבלתי שיחה טלפונית, דבר שלא יעשה והרבה מתנגדים לא קיבלו את ההודעה הזאת ואני חושבת שיש להם מה לומר בעניין.

רינה דביר:

גם אני לא קיבלתי הודעה. קיבלתי את זה מאוסנת.

אוסנת חסון:

אלי נשלח מכתב על שם בעלי ואני אמרתי להן.

שלומית חן:

גם בבקשה שהגישו, קיבלתי שלושה ימים לפני חג סוכות, כשהעירייה סגורה ורשום לי שתוך 7 ימים להגיש את התנגדותי. גם זה דבר שלא יעשה.

עופר בוזי – יו"ר:

הדואר נשלח בדואר רשום, יש פה רשימת דיירים שנשלח אליהם.

רינה דביר:

יום חמישי קיבלתי מכתב בדואר רשום, אבל לא הלכתי להוציא אותו. אבל עדיין יום חמישי זה שלושה ימים. למה כל שאר הדיירים המתנגדים לא קיבלו?

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו נבדוק את העניין הזה.

שלומית חן:

אני מדברת בשמי ובשם חלק מהדיירים, שאני יודעת שדעתם זהה לשלי. גג הבניין הוא שטח ציבורי של כלל הדיירים ולא של שניים בלבד. הייתי בועד הבניין, כיהנתי הרבה שנים ואסרתי בכל תוקף לשים תכולה של דברים ובניה, מאחר וזה סכנה לפריצת אש. בבניינים 7 ו-11 קרו מקרי שריפה,

הדיירים עלו בבהלה לקומות הגבוהות, השריפה פרצה מלמטה וחלק מהשריפות היו מלמעלה, כולם עלו לגג הבניין ודאגו לדרכי מילוט ולכן אני מתנגדת דבר ראשון מבחינה בטיחותית. שנית, רוב הדיירים רוצים לעשות דודי שמש, כי אנחנו משלמים הרבה כסף בגלל דודי החשמל וזו זכותנו הלגיטימית. בבניין קיים מחסן גדול לכלל הדיירים, אחד גדול ושניים קטנים לכלל הצרכים של הדיירים, שהוא יחסית מאוד קטן, זה כמו החדר הזה לשישים דיירים. אם יש פתח לבנות משהו לגג, אנחנו כדיירים יכולים להתארגן, להביא אישורים ולבנות מחסנים לכל הדיירים.

ברגע שיורדים מהקטע של הבטיחות ונותנים לגיטימציה לבנייה, אז צריך לתת עדיפות לכלל הדיירים, הן מבחינת בניית מחסנים והן מבחינת תשתית של דודי שמש. הדיירים המבקשים טוענים שניתנה לדיירי הבניין אפשרות, הן באישור והן לא באישור, כי חלק מהדיירים בנו לא באישור, מרפסות והגדילו את החדרים והדירות שלהם. הדייריעם האלה פנו אלי בטענה שלא ניתן להגדיל את המרפסת שלהם לחדר. הבאתי להם קבלן שיפוצניק מוכח, שעשה לרוב השכונה שיפוצים ומרפסות ואמר מה עליהם לעשות ביחד, כדי להגדיל את המרפסת ולבנות חדר, להוציא כמובן אישורים ולבנות חדר על עמודים. הטענה היא שהם מתנגדים, החדר שיבנו לכאורה הוא 8 מטר, הוא לא עונה על הצרכים שלהם. הם רוצים כמובן להגדיל ולהשביח את הנכס שלהם על חשבון כלל דיירים הבניין.

החתימות שיש בידי המבקשים הם זוג אחד מכל דירה, כך שיש להתייחס לזה כנציג לדירה. למשל, בעלי אין לו בעיה לחתום ואני מתנגדת, אז צריך לבדוק את הסוגיה הזו כי זו כפילות.

חסון אוסנת:

יש הרבה חתימות שרוב הדיירים חתמו ללא ידיעה מלאה על מה הם חותמים מטעמי חברות, לא נעים או לא אמרו להם בדיוק את האמת לאמיתה שזה נלקח מהרכוש האישי שלהם ולא מהשטח הציבורי של המרפסות שכל אחד רשאי לבנות. לכן, הם ישר חתמו ולא הבינו שזה נלקח מהרכוש הפרטי החלק הזה, ללא ידיעתם ולא ידעו מה ההשלכות של זה. בתור ועד היינו אמורים להגן על זה ואתם לא נתתם לנו כאן את האופציה.

עופר בוזי – יו"ר:

את בועד?

חסון אוסנת:

בעלי בועד. זו פעם שניה שנמצאים במצב כזה, חשבתי שהיה סוף בפעם הקודמת ושלא יהיה דיון נוסף. אני לא יודעת למה אנחנו נמצאים פה פעם שניה אחרי שהבקשה שלהם כבר נדחתה.

רינה זביר:

לא יתכן שאותו דיון מלפני שנתיים יחזור שוב פעם. אנחנו מימנו עלויות מהכיס שלנו ולא יתכן שכל פעם נחזור על זה ולא יתכן שאנחנו נקבל איומים.

עופר בוזי – יו"ר:

ברגע שיש בקשה שהיא בקשה חדשה ויש הבדל בין שתי הבקשות, אבל מאחר והיא בקשה חדשה, אנו מחויבים לפעול בהתאם לדיון ובסופו של דבר לקבל החלטה.

שלומית חן:

אם היינו מקבלים זימון כחוק, אני לפחות אולי הייתי דואגת לייצוג, שזה דבר לגיטימי.

רינה חסון:

אני רוצה שתזמנו את שאר הדיירים.

אפרת לוינשטיין הצטרפה לשיבה

אוסנת חסון:

יש הרבה דיירים שהם גרים בשכירות ואין להם סמכות לאשר או לחתום.

גבי:

על פי התביעה מותר לבנות למעלה. זה מה שקראתי בתביעה, אני מוכן לבדוק את זה עוד הפעם.

דוד מוטהדה:

הם אומרים שאני כביכול זייפתי חתימות, יש לי תצהיר אצל עורך דין, שאני עומד על כך שכל מי שחתם לי, חתם על תצהירים ולא רימיתי אף אחד. שנית, כל מי שבא לוועדה, הם בנו בניה לא חוקית, לא התייחסו לעירייה ולא שום דבר. היא רוצה להיות חוקית, היא צריכה קודם כל לבנות בחוק, תקבל היתרים ולא תחרוג מהבנייה. אני מציג לכם תמונות של הבנייה שלה, שהיא חורגת. היא אומרת זה רכוש משותף, גם כל החללים שיש בין המרפסות שהם סוגרים, זה גם רכוש משותף, הם צריכים את החתימות שלי ושל כלל הדיירים, הם לא עושים את החשבון הזה והם בונים מה שבא להם. הם רומסים את החוק, אבל כשאני בא לעשות חוקי, אני לא בסדר.

שלומית חן:

הקונסטרוקטור היה בקומה 15 עם הקבלן ואמר שיש להם אפשרות לבנות חדר.

עופר בוזי – יו"ר:

בדיון הזה אנו נהיה מאוד צמודים להוראות של התביעה, האם מותר או אסור לבנות על הגג. אין לנו ברירה אחרת, זה החוק. במידה ויש איזשהן פרשנויות, יש את גבי המהנדס ואם אתם תרצו למנות מישהו, אם נצטרך לעשות את זה, אבל בהחלטתנו ניצמד להוראות התביעה. תיקחו בחשבון, הזמנות לוועדה נשלחות בדואר רשום.

שלומית חן:

ידוע לי שברגע שנשלח דואר רשום ולא נאסף, זה כאילו כן נאסף.

הצדדים עוזבים את הישיבה.**אדר' מרים ארז:**

ישנם שני נימוקים מדוע אי אפשר לאשר את הבקשה, כלומר לקבל את ההתנגדויות. בהתאם לסעיף 2.4 בהוראות תוכנית מאא/במ/3/90 ישנה הוראה שלא תותר יציאה לגג העליון. אנו מדברים פה על בניה בגג העליון, על שטח הגג העליון תותר הקמת מתקנים טכניים על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. מעבר לכך, לעניין הזכויות, הועדה הכינה תוכנית בניין עיר. ישנם זכויות לא מנוצלות שמיועדות לסגירת המרפסות. הועדה הכינה תוכנית על פי הנחיית ועדת הערר בזמנו לפני כמה שנים, שאפשר יהיה להגיש כל שניים בקשה להיתר לסגירת מרפסת בתנאים מסוימים, בתנאי שהחלונות יהיו זהים ועוד כמה תנאים הקשורים לעיצוב. הבעיה היא, שאנשים לא מגישים בקשות ומבצעים פעולות בלי היתרים.

עו"ד מאמו:

אם כולם סוגרים את המרפסות זה סוגר את הזכויות?

אדר' מרים ארז:

החשוב שעשינו בזמנו היה כד ילנצל את אותן זכויות לסגירת המרפסות לכל הבניין.

עופר בוזי – יו"ר:

זאת אומרת, שאין זכויות בגג, כי אז הן תבואנה על חשבון הדיירים בבניין עצמו.

אדר' מרים ארז:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

גבי אמר שזה בהתאם לתביעה. מה היתה כוונתו?

אדר' מרים ארז:

אני מקריאה מסעיף 2.4 לתביעה. ההוראה הזאת אפשרה לתכנן את שתי הדירות העליונות כדירות דופלקס, אבל מי שתכנן את הדירות האלה לא בנה דירות דופלקס, אלא שתי דירות נפרדות, כיוון שהבניינים האלה נבנו כדירות למשתקם.

עו"ד מאמו:

ברור שאם יש סירוב, אז כל ההליך של לזמן אותם ולשלוח הודעות בדואר רשום, מיותר.

עופר בוזי – יו"ר:

על פי הוראות התבי"ע, אין אפשרות לבנייה למגורים על הגג. אמנם למבנה קיימות זכויות בניה, אך הן כבר בתוכנית שהוגשה זה מכבר מנוצלות לטובת סגירת מרפסות עבור כל דיירי הבניין. באופן תיאורטי, אם ניתן היה לאשר בנייה כזו על הגג, הדבר היה גורע מהזכויות של שאר הדיירים ומהטעמים הללו לא ניתן לאשר את הבקשה. כמובן שהנימוק העיקרי הוא שהתוכנית אינה תואמת את הוראות התבי"ע. הדבר יוסבר באופן בהיר ומפורט למהנדס מטעם המבקשים. מי בעד? בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

- היות שהתקבלו אצל הצוות המקצועי נתונים חדשים הנוגעים לבקשה, טרם ניתן לקבל החלטה. הבקשה תובא להצגת נתונים נוספים ולקבלת החלטה בהקדם האפשרי.

תיק בנין: 208023

מספר בקשה: 20130147

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 10/02/2014

מבקש:

הגשה 11/11/2013

- זכריה אילן ורינה
- שפרינצק 23 אור יהודה
- טנקגי קלר ודוד
- שפרינצק 23 אור יהודה

בעל הנכס:

- זכריה רינה
- שפרינצק 23 אור יהודה
- טנקגי דוד
- שפרינצק 23 אור יהודה

עורך:

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

כתובת הבנין: שפרינצק 23 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7214 חלקה: 10 יעוד: מגורים ד'
תכנית: מא.א. 100

תאור הבקשהשימוש עיקרי

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ההמבוקש:

שינויים ותוספות ב- 2 דירות, בקומה א' + קומה ב' של בית משותף בן 3 קומות, עם 24 יח"ד ב- 4 כניסות, הכוללים:
- תוספת בחזית הצדדית (דרומית) + תוספת בנייה בחזית הצדדית (צפונית) הכוללת ממ"ד, מעל תוספתת הקיימת בקומת הקרקע באותו האגף. מכח מכח תכנית מאא/66.

שטח עיקרי (לדירה):

קיים: 43.83 מ"ר. תוספת: 30.09 מ"ר. סה"כ: 74.73 מ"ר.
שטח שרות (לדירה): תוספת (ממ"ד): 12.5 מ"ר.

הערות:

- התוספות המבוקשות זהות לגמרי לתוספת שאושרה בקומת הקרקע כאמור למשפ' ראובן, בהיתר מס' 20110051 מ- 19.4.12.
- התקבלה התנגדותה של הגב' שאשטו ארטה.
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:45.

מתנגדים

♦ מוקטל רוזה ומשה

♦ שאטו ארטה

מהלך הדיון**אדר' מרים ארז:**

בקשה של זכריה אילן ורינה, רחי' שפרינצק 23 אור יהודה. השינויים ותוספות בשתי קומות א' פלוס ב', בית משותף בן 3 קומות, 24 יחידות דיור, 4 כניסות, כאשר הבנויה המבוקשת היא בדיוק כמו שהועדה אישרה לקומת הקרקע, השלמת קומה שניה ושלישית. התקבלה התנגדות של גבי שאשאטו ארטה.

הצדדים מצטרפים לישיבה: המבקשים – אילן זכריה, סילביה זכירה, טנג'צי קלר. המהנדס: אליהו**גניני. מתנגדת: שאשאטו ארטה.****עופר בוזי – יו"ר:**

מסביר לגבי ההליך.

שאשאטו ארטה:

קצת קשה לי לדבר עברית. אני מבקשת לחזור על הדברים ששלחתי בכתב.

עופר בוזי – יו"ר:

(מקריא את ההתנגדות של גבי שאשאטו ארטה).

שאשאטו ארטה:

אני גרה באותו בניין של המבקשים.

אילן זכריה:

אני קומה שניה מעל זה שבנה למטה. יש יסודות שלו, אני בונה מעל היסודות. ארטה היא השכנה שלנו.

קלר טנקצ'י:

זה לא יסודות, הוא עבר בנה.

ארטה:

כל הזמן העירייה שולחים לי פתק שאני אחתום לו. פעם ראשונה הוא עושה לי בעיות, אני משלמת יותר מדי, אני לא הלכתי לבית משפט, אין לי זמן.

אילן זכריה:

אורי שבנה על דעת עצמו הוא חתך את הכבלים של בזק וכבלים של הוט והזיז בלוני גז, זה על דעת עצמו הוא עשה את זה וזה פגע לה בכבלים ובתשתית בזק.

ארטה:

עד עכשיו זה לא מסודר.

אילן זכריה:

יש כבל של בזק שאחרי הבנייה העבירו אותו על הגג של אורי, אני כבר הזמנתי את הוט, שפירקו את התשתית שלהם והעבירו את זה לצד אחר. בזק מחכה להיתר בניה להזיז את הכבל שחוצה את הגג של אורי. בזמן שיהיה היתר הם יזיזו את התוואי.

ארטה:

אין לי כרגע את התשתיות, כי אמרו שהוא שרף אותו. הייתי שבועיים בלי גז. המבקש אילן זכריה ביקש ממני חתימה ולא הסכמתי, כי אני מפחדת שהוא גם יעשה לי כמו שאורי עשה לי. אני לא יודעת לקרוא ולכתוב, אני מפחדת לחתום.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו נמצאים בועדה, אנחנו נשמע גם את המבקשים ולאחר מכן נקבל החלטה. אם את חושבת שההחלטה לא נכונה, את יכולה להגיש עליה ערעור. אם נראה שמה שאילן מבקש זה משהו שאפשר לעשות אותו מבחינת העירייה, כי אנחנו לא מתעסקים עם התשתיות של בזק וכו', אנחנו נאשר את זה בהתאם לחוק.

אילן זכריה:

בתחילת הבקשה רצייתי לבנות גם מעל חדר המדרגות, חצי מעל חדר המדרגות. רצייתי לסגור לה את הקיר במרפסת, כי היא גרה מעל מעטפת ריקה ומעלה קומה שלישית. רצייתי לסגור לה את הקיר ולבנות מעל חדר מדרגות עוד חדר וויתרנו על זה.

הצדדים עוזבים את הישיבה.

אדר' מרים ארז:

מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את זה, זה בדיוק מעל בניה דומה בקומת קרקע, בתנאי שהבניה תהיה אקוסטית על פי הוראות תמ"א 4/2.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה דוחה את ההתנגדות של גב' ארטה שאשאו ומאשרת את הבקשה. יחד עם זאת, מהנדסת העירייה תתנה את ההיתר באישורים המתאימים מחברת הוט ובזק והסדרת נושא בלוני הגז מול חברת הגז. הדבר בא בעיקר על מנת לסייע לגב' ארטה, שאינה דוברת עברית רהוטה, על מנת שתוכל לקבל את השירותים מהחברות הללו, כפי שקיבלה בעבר. מי בעד? בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה דוחה את ההתנגדות של גב' ארטה שאשאו ומאשרת את הבקשה. יחד עם זאת, מהנדסת הועדה תתנה את ההיתר באישורים המתאימים מחברת הוט ובזק והסדרת נושא בלוני הגז מול חברת הגז. הדבר בא בעיקר על מנת לסייע לגב' ארטה, שאינה דוברת עברית רהוטה, על מנת שתוכל לקבל את השירותים מהחברות הללו.

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 . במסגרת הבקשה יש להסדיר ולהראות את מיקום בלוני הגז של כל הכניסות בבניין. ולהציג אישורים של בזק והוט להוכחת הסדרת מעבר הכבלים לדירתה של גב' ארטה השכנה.
- מתן תצהיר, חותם בפני עו"ד, בדבר עמידת המבוקש בהוראות תמ"א 38
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5,000 ש"ח, להבטחת מילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינורים והחתימות הנ"ל + 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.

11/11/13

11/11/13

- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ". חתום בפני עו"ד.

11/11/13

- הצגת חתימת בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר

מספר בקשה: 20120017 תיק בנין: 241049

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 10/02/2014

מבקש:

■ אברהמי אריאלה

הארז 49 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 19/03/2012

כתובת הבנין: הארז 49 אור יהודה

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

שכונה: אקדמאיםתאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

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

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

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

הערות:

- הוועדה דנה בבקשה ב- 30.4.12, להלן, לנוחות הוועדה, מהלך הדיון:

"מר עופר בוזי:

(הנציגים הצטרפו לישיבה:

המבקשים – אברהמי אריאלה ואורי.

המתנגדים – לוי אליהו ואיידה.

אדר' מרים ארז:

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

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

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

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

היום.

עו"ד קרונפלד:

מה נכתב בהתנגדות?

מר לוי אליהו:

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

קיבלתי שום הודעה.

מר עופר בוזי:

מרים, כיצד התבצע ההליך?

עו"ד קרונפלד:

איך נודע לכם על ההליך הזה?

מר לוי אליהו:

אני הגשתי את המכתב בלי שידעתי על הבקשה.

אדר' מרים ארז:

מאחר וזה בית דו משפחתי, נדרשת חתימת השכן.

מר לוי אליהו:

לא פניתם אלי ולכן זה לא חוקי.

מר עופר בוזי:

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

מר אליהו לוי:

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

מר עופר בוזי:

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

מר אליהו לוי:

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

מר עופר בוזי:

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

מר אליהו לוי:

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

מר עופר בוזי:

הסברתי את זה קודם, היית מקבל פניה.

מר לוי אליהו:

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

לא נכונה וזה נמצא כרגע בבדיקה.

מר עופר בוזי:

אנחנו נמצאים כרגע בדיון של היום.

מר לוי אליהו:

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

עו"ד קרופנלד:

תסביר את הנזקים.

מר לוי אליהו:

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

מר עופר בוזי:

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

מר לוי אליהו:

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

מר עופר בוזי:

איזה עוד נזקים יש בעקבות העבודה?

לוי אליהו:

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

עו"ד קרופנלד:

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

מר לוי אליהו:

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

עו"ד קרופנלד:

אנחנו דנים עכשיו רק בבקשה הזאת, לבריכה הנוכחית.

מר לוי אליהו:

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

מר עופר בוזי:

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

מר לוי אליהו:

אם יוציאו את הנוכחית ויעשו 2.5 מטר, שזה מאושר על ידי מהנדס בצורה כפי שזה מקובל, אז אני לא אתנגד במידה וזה לא יגרום לי לנזקים ושזה יהיה על אחריותם המלאה.

גב' אריאלה אברהמי:

לפני 17 שנה קנינו את הבית מעמותת האקדמאים. אנחנו הבאנו אז את המהנדס של העמותה ז"ל, הוא אמר לנו עד איפה אפשר, כדי לא להפריע לבניה של הבית, לעשות שמשות במקום הקיר, כי רצינו שיראו את הגינה. יש 3 מטר ממנו עד הדלת. באנו, עשינו את זה לפני 17 שנה ולאף אחד לא הפריע. האדון בא לגור פה לפני 6 שנים ומאז יש לנו את כל הצרות. כל דבר מפריע לו, כל דבר הוא עושה לנו משפטים. לפני שנתיים עשינו בריכה עם מהנדס וכל הסיפור ובעלי עבד, הוא מאוד נהנה לעבוד, הוא מתעסק עם עצמו ולא עם השכנים. מר מסעוד בא עם איזה פקח לפני איזה חצי שנה, שנה, שהלשינו שאנחנו עשינו בריכה ושברנו שמשות. הזמינו אותנו לעירייה, נתנו הצהרה והיתה

בחורה שכתבה וראתה את כל התוכניות. לגביה בריכה, היא אמרה בפירוש שלא צריך היתר. נשאר רק מה שעשינו לפני 18 שנה לאף אחד זה לא הפריע, רק למשפחת לוי כשהם באו, התחילו לשלוח מכתבים שכל דבר מפריע להם והם תבעו אותנו מכל הכיוונים והם מפסידים מכל הכיוונים וזה הטרדה בשבילי. אני עוברת ניתוחים ואני לא צריכה את ההטרדות האלו. אפילו מהמשטרה צלצלו, אמרו גב' אברהמי את צריכה לתבוע אותם ולי כבר נמאס.

מר עופר בוזי:

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

מר אורי אברהמי:

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

מר עופר בוזי:

אם נמצא לנכון, נשלח מישהו. תודה רבה לכם.

(הנציגים עוזבים את הישיבה)

מר עופר בוזי:

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

החלטה:

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

- הבקשה הובאה שוב לדיון ב- 7.6.12. להלן, לנוחות הוועדה, מהלך הדיון:

"אדר' מרים ארז:

בקשה של אברהמי אריאלה: נשמעו לגבי הבקשה הזו התנגדויות בישיבה הקודמת. היא עשתה בריכת נוי לדגים ושינוי חזית בנושא הויטרינות. הועדה לא הכריעה בנושא ההתנגדויות בפעם הקודמת, כמפורט בהחלטה. בעקבות החלטת הוועדה, שהתקבלה לאור העובדות שהושמעו בטענות המתנגדים ולאור העובדה שהמבקש עצמו הציע לבקר במקום, הנחתה הוועדה את מהנדסת הוועדה להוציא ביקור בשטח ולהכין דוח לגבי המצב בשטח.

ראובן ביקר במקום ואני מבקשת ממנו לתאר מה הממצאים.

אדר' ראובן עילם:

המבקשים לא בביתם. הצאתי מבחוץ ואני מקווה שאין בכך פגם. הבריכה אכן במקומה במרחק כמה מטרים מהגדר, אבל הטענה היתה שנכנסו מים. נמצאו עוד חריגות בניה בדירה נשוא הבקשה: יש סככה מעל היציאה מהסלון (פרגולה עם קירוי קל מעליה) שלא הופיעה בבקשה, וסככה נוספת במרפסת פתוחה בקומה העליונה, קומת הגג

עו"ד יעקב נחום:

זה לא בא לידי ביטוי בהתנגדות?

אדר' ראובן עילם:

לא. ומכיוון שכך, נולד הצורך להגיש בקשה מתוקנת.

אדר' מרים ארז:

לאור ההמלצה ולאור התייעצות עם היועמ"ש, זאת הצעת החלטה (מקריאה).

עופר בוזי :

מי בעד הצעת החלטה? בעד: פה אחד.

החלטה:

לאחר ביקור במקום: לצורך קיום דיון בהתנגדות, יש צורך לתקן את הבקשה להיתר ולהתאימה למצב העדכני, כולל הבניה הנוספת שנמצאה (גגונים). לאחר מכן תוגש בקשה מתוקנת, כולל המצאה לשכן; אז תשוב הועדה ותדון בהתנגדות.

- התיק נסגר ב- 7.11.13, לאחר שלא התקבלה בקשה מתוקנת כנדרש ממשפ' אברהמי. בעקבות פניית מבקר המדינה מ- 10.11.13 נפתח התיק, ומובא שוב לדיון ולקבלת החלטה סופית.

מתנגדים

♦ אליהו לוי

מה לך הדין**אדר' מרים ארז:**

אברהמי אריאלה – נושא שהוא לא סגור, מאחר והועדה ב-2012 החליטה שיש צורך לתקן את הבקשה להיתר ולהתאימה למצב העדכני, כולל הבניה הנוספת. ראובן יצא למקום וראה שבנוסף לבריכת דגים יש גם כמה אלמנטים שלא בהיתר. המבקש היה צריך להגיש בקשה מתוקנת, אבל הבקשה המתוקנת לא הוגשה. כדי לקבל החלטה, מה שאנחנו ממליצים זה לא לאשר את הבקשה, מאחר והיא לא תוקנה וצריך להעביר את זה לפיקוח. זה עבהר לפיקוח בזמנו, אבל ככל הנראה לא טובל. ודבר שני, לדחות את ההתנגדות מאחר והיא בעלת אופי קנייני והועדה לא עוסקת באופי קנייני.

סבח יוסף:

מה הכוונה קנייני?

מרים ארז:

כיוון שהוא טוען שבריכת הדגים גורמת לו נזק.

עופר בוזי – יו"ר:

האם בריכת דגים צריכה היתר?

עו"ד מאמו:

בעיקרון כן.

אדר' מרים ארז:

ממליצים שהועדה תקבל החלטה שלא לאשר את הבקשה, מאחר ולא ניתן לאשרה ומצד שני, לדחות את ההתנגדות מטעמים קנייניים.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות מאחר ומדובר בטעמים קנייניים. הועדה דורשת מהמבקשים לתקן את הבקשה על פי דוח הביקורת שנעשה לאחר ביקור בשטח וזאת תוך 30 יום מיום ישיבה זו. ככל שתוגש בקשה מתוקנת, תובא לדיון בועדה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות מאחר ומדובר בטעמים קנייניים. הועדה דורשת מהמבקשים לתקן את הבקשה על פי דוח הביקורת שנעשה לאחר ביקור בשטח וזאת תוך 30 יום מיום ישיבה זו. ככל שתוגש בקשה מתוקנת, תובא לדיון בועדה.

תיק בנין: 210041043

מספר בקשה: 20130129

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 10/02/2014

מבקש:

הגשה 03/10/2013

▪ רשות הגנים של אגודת ישראל

עזרא 11 בני ברק

בעל הנכס:

▪ חכמון שמחה

ההגנה 29 אור יהודה

עורך:

▪ הילל (חלילוב) קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ההסתדרות 41 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 172 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

שמוש חורג

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שימוש חורג בקומת הקרקע של קוטג' דו קומתי (מחציתו של בית דו משפחתי),
לגן ילדים בנוסף למגורים, לתקופה של 5 שנים.

השטח נשוא הבקשה: 61.42 מ"ר.

הערות:

- המבקש הוא בעל החלקה בשלמותה.

- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע: 14.1.14): התקבלה התנגדותה של הגב' ד. שפנר (מתכנתת

אזורית בחטיבת התכנון של רשות התעופה האזרחית) מה- 2.1.14:

בשל אפיו הריש של השימוש החורג, ושל המצא במר"מ 1 (כמוגדר בתמא/4/2, ההתנגדות דורשת-
א. להתנות את אישור הבקשה בקבלת נספח אקוסטי, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה.

ב. לפקח ולוודא שהגן אכן ימוגן אקוסטית כנרש על פי הוראות תמא/4/2.

- הבקשה טעונה תיקונים טכניים שונים. המבקשים בקשו לבצעם רק אחרי קבלת החלטה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז:**

בקשה של רשות הגנים של אגודת ישראל לשימוש חורג בקומת קרקע של קוטג' דו קומתי ברח' ההסתדרות 41. נעשה פרסום, ההתנגדות שהוגשה היא התנגדות של רשות שדות התעופה, העוסקת בבידוד אקוסטי על פי תמ"א 4/2. אני ממליצה לקבל את ההתנגדות של רשות שדות התעופה ולאפשר את הבקשה להיתר בתנאי שהיא תתוקן בהתאם להוראות ההתנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות. יחד עם זאת, לאפשר את הבקשה להיתר בתנאי שהיא תתוקן בהתאם להוראות ההתנגדות ותנאים נוספים כפי שתקבע מהנדסת הועדה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

פרוטוקול זה טרם אושר

ה ח ל ט ו ת

(מקבלים את ההתנגדות. ומאשרים את הבקשה בהתאם לתנאי מהנדסת הועדה.)

הוועדה מחליטה:

- לקבל את התנגדות של רשות התעופה האזרחית מה- 2.1.14: לתקן את הבקשה על פי דרישות רשות שדות התעופה.
- א. להתנות את מתן ההיתר בקבלת נספח אקוסטי, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה.
- ב. מח' הפיקוח תוודא שהגן אכן ימוגן אקוסטית כנרש על פי הוראות תמא/4/2.
- ג. להוסיף לבקשה להיתר את המשחקה שמסומנת בתכנית המדידה.
- לאשר את הבקשה בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 .
- אישור מכבי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- הצגת אישור נגישות מת"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מהנדס קונסטרוקציה לגבי תקינות המבנה וכי לא חלו שינויים קונסטרוקטיביים במבנה.
- אישור/ פטור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5,000 ש"ח, להבטחת מילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המיניוים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

03/10/13

מספר בקשה : 20130110 תיק בנין : 219005
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140002 בתאריך : 10/02/2014

מבקש :

טננבוים יאיר ורבינא חנה
היוזמים 5 אור יהודה

בעל הנכס :

ממי

עורך :

נוימרק אמנון
הקוקיה 40 ראשלי"צ

מהנדס :

נוימרק אמנון
סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : היוזמים 5 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 7216 חלקה : 57 יעוד : תעשיה
תכנית : 7

שימוש עיקרי**תאור הבקשה**

תעשיה תוספות, שינויים במבנה קיים

שכונה : אזור תעשיה דרומי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

שינויים ותוספות בבנין תעשייה קיים בן 2 קומות, מח תכניות מאא/100+ מאא/מ/1018, בתוספת הקלות לרבות:

- תוספת קומה שלישית+ הגבהת ה"גרעין" על הגג כקומה רביעית חלקית (הסדרת המצב הקיים).
- הקמת מדרגות מילוט קלות מ- 2 הקומות העליונות, לחצר, במרווח הצדדי (דרומי) של הבנין.

סה"כ השטח הקיים :

ש. עיקרי : 851.93 מ"ר, ש. שרות : 327.03 מ.ר.

תוספת השטח המבוקשת :

ש. עיקרי : 348.57 מ"ר.

הערות :

- הבקשה באה במקום בקשה 20040001, שנדונה בוועדה ב- 25.3.04 ולא קודמה בשעתה להיתר.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בגובה המבנה : במקום 12.0 מ' (המותרים לפי תכנית) - 12.8 מ'.
 2. הקלה בקו בנין צדדי למדרגות לא מקורות המשמשות כיציאת חרום מ- 4.0 מ' ל- 1.0 מ'.
- בוצע פרסום כדון (התאריך הקובע : 14.1.14) : לא התקבלו התנגדויות.

מ ה ל ד ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז :**

בקשה ברחי היוזמים 5 לשינויים ותוספות ובנין תעשייה קיים, הבקשה כוללת הקלה בגובה המבנה 80 ס"מ והקלה בקו בנין צדדי למדרגות לא מקורות. בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדות, ממליצה לאשר בתנאים.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה ממליצה לאשר בכפוף לתנאי מהנדסת הועדה. מי בעד?
 בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוחלט לאשר את הבקשה הכוללת הקלות תנאים הבאים:

דרישות

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
 - (התחייבות לחיזוק הבניין לרעידות אדמה / פטור מחיזוק הבניין) : תנאי לדיון, לחילופין:
 - 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 אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
 - אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
 - תשלום היטל השבחה.
 - תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
 - מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
 - מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
 - תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
 - הצת אישור מורשה נגישות מתו"ס.
 - קבלת אישור משרד החנוך.
 - קבלת אישור משרד השכון
-
- 27/02/14 - חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
 - 27/10/10 - אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
 - 27/02/14 - קבלת אישור יועץ התנועה של הועדה לנספח החניה המוצע.
 - 16/08/09 - אישור מכבי אש.
 - 08/01/05 - אישור משרד הבריאות.

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארז
מהנדסת העיר והועדה