

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140004 ביום חמישי תאריך 15/05/14 ט"ו אייר, תשע"ד בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-------------|----------------------|
| - עופר בוזי | - יו"ר הועדה המרחבית |
| שמואל ישראל | - חבר וועדה |
| ז'נה כהן | - חברת וועדה |
| סבח יוסף | - חבר וועדה |

נציגים:

עדי וינקלר סילון

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------|
| אדר' מרים ארז | - מהנדסת הוועדה |
| אדר' מריאנה אשכנזי | - מהנדסת מועצת אזור |
| עו"ד איל מאמו | - יועמ"ש הוועדה |
| עו"ד יורם מושקט | - יועץ משפטי לוועדה |
| אדר' ראובן עילם | - מדור רישוי אור יהודה |

מוזמנים:

משה לורברבאום

נעדרו

חברים:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| יוסי בן בסט | - סגן יו"ר ועדה |
| עו"ד עוזי אהרון | - חבר ועדה |
| 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 |
| גילי טסלר | - נציגת ממ"י |
| יגאל פברמן | - נציג הג"א |

מוזמנים:

רמי בן סעדון - מבקר העירייה

מס' דף: 2:

(הישיבה נפתחה בשעה. 1630)

עופר בוזי – יו"ר:
אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:
מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140003 מיום 9.4.14. האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:
מאשרים את פרוטוקול מס' 20140003 מיום 9.4.14 פה אחד.

אדר' מריאנה אשכנזי:
אני מבקשת אישור להכניס סעיף לסדר היום, אישור תצ"ר מס' 2014001, רח' שבאזי באזור.

עופר בוזי – יו"ר:
נתחיל בסעיפים של אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:
בקשה 2014011 ברח' ויצמן 6. מדובר על הסדר מצב קיים. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין קדמי ברח' ויצמן במקום 3 מטר בתוכנית, 2.20 מטר בהתאם לרוב הבניינים בנויים ברחוב. אני רוצה לציין, שאת ההקלה הזאת נמצא גם בסעיף הבא, סעיף 3. קיבלנו חו"ד משפטית על הנושא הזה ועו"ד מושקט, היועמ"ש שלנו, בדק את כל החומר והוא ממליץ על אישור הבקשה. פורסם בעיתון, נשלחו הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:
מאשרים את הבקשה כולל ההקלה בקו בנין קדמי לרח' ויצמן במקום 3 מ' בתכנית 2.20 מ' בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים ברחוב ובתנאי מהנדסת המועצה.

אדר' מריאנה אשכנזי:
תוכנית בינוי ופיתוח בקשה מס' 2014010 גוש 6003 חלקה 124 ברח' שפינוזה פינת רח' הפלמ"ח

חלקה של כדונם, עליה מותר 4 יחידות דיור. החלקה היא פינתית, לכן מקבלת לשני כיוונים קו בניין 5 מטר, מה שמאוד מקשה על הבנייה. מבקשים לבנות לפי קו בנין 3 מטר, רחוב הפלמ"ח הוא רחוב צר וכל הבניינים ברחוב רובם בנויים לפי 3 מטר. ישנה חו"ד של היועמ"ש וניתן להמליץ לועדה לאשר את הבקשה כולל ההקלה. נעשה פרסום, נשלחו הודעות לשכנים, לא התקבלו התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את הבקשה כולל ההקלה בקו בנין קדמי לרח' הפלמ"ח במקום 5 מ' בתכנית 3 מ' בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים ברחוב ובתנאי מהנדסת המועצה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

סעיף שהוספנו על סדר היום, תצ"ר רח' שבזי של שכונה שלמה, הם מפונים מכפר חב"ד בתחילת שנות ה-70. כל החלקות הם בחכירה של המינהל, בגודל של כדונם שמונה מאות.

(מהנדס משה לורברבוים הצטרף לישיבה)

אדר' מריאנה אשכנזי:

לטענת המפונים, גודל המגרש על סך 2 דונם היתה התחייבות של המינהל אליהם בזמן הסכם הפינוי מ-1970. בפועל קיבלו פחות.

החלקות גובלות עם רחוב שבזי. בשנת 2011 קיבלה תוקף תוכנית בניין עיר מא/237 א' בסמכות ועדה מחוזית

להסדרת תוואי הרחובות, כלומר, הזתו לכיוון כביש 4 למזרח, על מנת לייצר איזושהי רצועה המיועדת להשלמת החלקות הגובלות, כדי לתת להן אפשרות להגיע עד כמה שניתן ל-2,000 מ"ר, (בהתאם לגאומטריה החלקות והתוואי של הרחוב בהתאם לתוכנית העבודה והתשתיות). מינהל מקרקעי ישראל ערכה את התצ"ר על מנת לקבוע שטחים מדויקים להמשך עסקאות עם בעלי הזכויות. המועצה לקחה מודד מטעמה, שבדק את התאמת התשריט המוצע לתשריט התוכנית המאושרת והיא מצאה התאמה 100%.

מצד שני, המודד בדק עניין נוסף שהוא התאמת התשריט רח' שבזי לתשריט כביש 4. הגבול המזרחי של התשריט של רח' שבזי הוא בעצם הגבול

המערבי של התשריט של כביש 4, שנעשה במסגרת תוכנית התשתיות הלאומיות מס' 19 של כביש 4. את הקטע של אור יהודה אישרו כבר בוועדה. אנו לא הכנסנו עדיין לאישור את הקטע של אזור עד שלא בדקנו ששני

התשריטים תואמים במאה אחוז בגבול המשותף. לכן, אני ממליצה לאשר את התוכנית עם הערה, שאני כרגע מייצגת את מועצת אזור, שמתחייבת שאחרי שנסיים את הסלילה של רחוב שבזי,

(היום קיים רק שלב ראשון תשתיות וחלק מהאספלט) אם נמצא

איזושהי אי התאמה, אנו מתחייבים לתקן את התשריט הזה על מנת לתת אפשרות

למגרשים שעוד לא הגיעו לשני דונם, לקבל כל יתרת הקרקע האפשרית.

דבר נוסף שאני רוצה לציין, זה לגבי זכויות בנייה. לא כל המגרשים יגיעו לשני דונם ויש הפרשים מגיאומטריה ורוחב קיים שונה של המגרשים, יש מגרשים שעוברים 2 דונם בכמה מטרים ויש

מגרשים שלא הצלחנו להביא אותם ל-2 דונם. (למגרש הכי קטן חסר לו 47 מ"ר). מבחינת זכויות

בנייה כולם יקבלו 8 יחידות דיור ואין כל פגיעה בזכויות הבניה מתכנית הראשית מא/במ 20 (165)

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאשרת את התשריט של רח' שבזי פה אחד.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה 2012085, סעיף 1 על סדר היום, רח' נורדאו 3. המבקש: הררי יניב.
מדובר על מגרש מחצית מחלקה 102 בגוש 6003, בחכירה של שישה אנשים, שבעצם שניים הם אח ואחות, היורשים של האב ז"ל. השישה הם הבת עם שני ילדיה והאח עם שני ילדיו. הבת קיבלה את היחידה העורפית, כאשר היחידה הקיימת היא היחידה הישנה בת קומה אחת שהועברה לבן. מדובר בחלוקת צוואה, עו"ד מושקט בדק את המסמכים.
המבקש הוא הבן של גב' סימה, הבת, שרוצה להסדיר את המבנה הקיים, היות ובשנת ה-80' היתר הבניה היה לתוספת ליחידה קיימת, לא כיחידת דיור נפרדת. אז לא היה מותר שתי יחידות דיור על המגרש, היום אין כל בעיה להסדיר את המבנה הזה שתואם את כל הוראות התב"ע, אולם היות וזה מגרש משותף, ביקשנו חתימה של החצי השני של הבעלים, האח ושני ילדיו. המבקש הצהיר שאין כל קשר במשפחה, אין להם טלפון, לא יודעים איפה הם גרים.
בהתאם להמלצה של היועמ"ש, קיבלנו תצהיר שנעשו כל מאמצים ולא הצליחו לקיים כל קשר עם שאר הבעלים, נעשו פרסומים, לא התקבלה התנגדות כל שהיא.
היות ולא היו התנגדויות, דנו בבקשה בועדת רישוי ואישרנו את הבקשה. יום אחד הגיע מר יצחק משיח, שהוא אחד מהבעלים המחזיק היחידה הקדמית והגיש התנגדות באמצעות עורך דינו. ההתנגדות אינה ברורה, לכן פניתי בכתב בהמלצת עו"ד מושקט וביקשתי התנגדות מופרטת ולא קיבלנו וכעת הם הוזמנו לישיבה.

(הצדדים מצטרפים לישיבה: הררי יניב ובי"כ עו"ד יונה מושקוביץ, המתנגד מר יצחק משיח ואשתו חביבה ובי"כ עו"ד זוהר אופק)

עו"ד מושקוביץ:

אני חושב שאין כאן התנגדות, יש כאן איזה מכתב ללא נימוקים. בבית משפט זה לא היה מתקבל בכלל, כי זה לא התנגדות.

עו"ד זוהר אופק:

הנכס הזה ברח' נורדאו 3 באזור מחולק לשני חלקים בפועל. קבוצה אחת היא קבוצת משיח, שאני מייצג אותה והשניה זה הררי, שעו"ד מושקוביץ מייצג אותה. אלו הם היורשים של המנוח ז"ק משיח, שעל פי צוואתו הוא חילק את הנכס בין שתי הקבוצות הללו.
יש משא ומתן בין הקבוצות. מבלי שהיה ידוע לקבוצת משיח, הוגשה בקשה להיתר אליכם ולא הוזמנו כמובן לתת תגובה ולא כלום, לא ידענו בכלל שקיימת בקשה כזאת, אולם איכשהו זה נודע בדרכי עקיפין.

עופר בוזי – יו"ר:

היה פרסום כדיון.

עו"ד זוהר אופק:

לא היה פרסום והודע לנו בעקיפין. יש פה ביקורת על פורמאליות, אז אם כבר בוא נהיה עד הסוף פורמאליים. מישוהו מקבוצת הררי אמר שהוא בכלל לא בקשר עם קבוצת משיח ולא יודע היכן הם מתגוררים.
בעיקרון, אנו לא מתנגדים בכפוף לסייגים הבאים: הסייג הראשון, שכמובן כל הוצאה, כל תשלום בגין קבלת ההיתר ועד לקבלת ההיתר, מהרשות המקומית ומהועדה המקומית, לועדה המקומית, לרשות המקומית, לממ"י וכל גורם שהוא, כל הוצאה ותשלומים מכל מן וסוג שהוא עד לקבלת ההיתר יחולו על מי שמבקש ויש את הסכמת חברי, עו"ד מושקוביץ לעניין הזה.

עופר בוזי – יו"ר:

מה שאתה מבקש זה ברור, אולם דברך נרשמו לפרוטוקול.

עו"ד זוהר אופק:

דבר שני, שההסכמה שלנו לקבלת ההיתר, כי זה בעצם מתן הכשר למצב קיים וההסכמה שלנו לתת הכשר לנכס לא יהווה ויתור בשום צורה ובשום דרך לגבי הטענות שיש לקבוצת משיח בעניין, למשל, זכויות בנייה, הרחבת השביל, מעבר להוראות שבצוואה. כלומר, על פי הצוואה המבנה היה צריך להיות צמוד. בפועל המבנה של קבוצת הררי הוא נפרד ואין לנו התנגדות לזה. שלא יתפרש שההסכמה שלנו כאן היא ויתור על כל זכות או טענה לגבי מה שיש לקבוצת משיח ביחס לשטח שלה, טענות לגבי זכויות בניה ודרישות אחרות ככל שיש מבחינה קניינית.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה כאן לא דנה בעניינים קנייניים ואנו מתייחסים אך ורק ברמה התכנונית. כפי שאמרת, דבריד נרשמו. אם אני מבין נכון, עו"ד זוהר, למעשה, אין לכם התנגדות תכנונית, ככל שזה לא פוגע בזכויות שלכם. אנו כועדה, בכל בקשה שהיא, אנו תמיד נשמור על האינטרסים של המבקשים ושל הדיירים שנמצאים באזור שלהם ולכן גם על פי החוק יש פרסומים וכו' וכך גם ההחלטה של הועדה תהיה בהתאם.

עו"ד זוהר אופק:

אני צופה את העתיד, כי דרישת התשלום תצא לכל בעלי הזכויות המגרש.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני הזמנתי את השומה לגבי הבקשה הזאת לגופו של עניין אצל שמאית הועדה, השומה נמסרה למבקש ללא כל דרישה אחרת.

עו"ד זוהר אופק:

אני חוזר על דברי, הדברים הללו צריכים להיות ברורים, כי מי שמבקש הוא זה שצריך לשאת בתשלומים.

עו"ד מושקוביץ:

הסייגים של חברי מקובל עלינו ואני מבין שההתנגדות מוסרת ולכן, אין לי הרבה מה להוסיף. במינהל רוצים חתימה של כל בעלי הזכויות, הייתי רוצה שהם יחתמו, אבל אני לא יודע א יש לכם את הסמכות להורות על כך. אנחנו נשלם כל מה שאנחנו צריכים, הדברים הללו הוסכמו בין עורכי הדין.

מר משיח יצחק:

המינהל לא מפריד בין חלק שלי או חלק אחר, הם רואים את זה כמקשה אחת את כל ששת המעורבים ולכן אני רוצה שזה יהיה ברור, שכל אחד בחלקו הוא יישא בתוצאות רק לגבי החלק שלו ולא כחלק מהמכלול השלם.

עופר בוזי – יו"ר:

זה לא בסמכות הועדה, כיוון שזה עניינים קנייניים ולא תכנוניים.

מר משיח יצחק:

יש צוואה שעל פיה צריך להיות חלוקה מסוימת. החלק של הצד השני גלש מעבר למה שניתן בצוואה. יש לי פה תרשים של מודד שלהם שהם הגישו לי, שעשה מדידות מזויפות ורואים שם בצורה ברורה שהם גלשו חצי מטר לתחום שלי ואני מבקש שזה יופרד והם יוציאו את המדרכה מהשטח שלי.

עופר בוזי – יו"ר:

זה לא דיון לפה.

חביבה:

למה אי אפשר לעשות הפרדה מוחלטת? כל גוף אומר משהו אחר, אתם מושכים לכיוון שלכם, המינהל מושך לכיוון שלהם, אנחנו רוצים הפרדה מוחלטת בין החלקות.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו לא מושכים לאף כיוון, אנו דנים בהתנגדות, לגבי שאר העניינים אתם מוזמנים לפנות לעורכי הדין שלכם. תודה רבה.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

עו"ד יורם מושקט:

הבקשה צריכה להיות מאושרת בכפוף לתיקון תרשים המגרש וחלוקתו בחתימת כל הצדדים, על מנת למנוע מצב כפי שהתעורר היום, שיאמר צד שהוא לא הבין ולא בדק את הנושא החלוקתי.

עופר בוזי – יו"ר:

במהלך הדיון לא הועלתה כל התנגדות ברמה התכנונית לבקשה. לגבי נושא החלוקה הפנימית של המגרש, על הבעלים להסדיר ביניהם במוסדות המתאימים את עניין החלוקה ולכן, זהו לא עניינה של הועדה. בהתאם לכך, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף להערת היועמ"ש. מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה דוחה את ההתנגדות היות ובמהלך הדיון לא הועלתה כל התנגדות ברמה תכנונית לבקשה. למרות זאת, הועדה מקבלת המלצת היועמ"ש עו"ד יורם מושקט בדבר תיקון תרשים המגרש וחלוקתו בחתימת כל הצדדים כתנאי להנפקת היתר הבניה ובכפוף לתנאי מהנדסת המועצה מהחלטת ועדת רשות רישוי מספר 20130008 מתאריך 11.11.13

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה לברך את מר משה לורבלבוים, המהנדס שמחליף את מרים ארז. בהצלחה.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20140004 בתאריך 15/05/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0209262	דיון לצורך הפקדה	מאא/557 (הראשונים 23)	9
3	מאא/541		התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה	10

תכנית מתאר מקומית : 552-0209262
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140004 בתאריך : 15/05/2014

שם: מאא/557 (הראשונים 23)

נושא: דיון לצורך הפקדה

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 416.000 מ"ר

בעלי עניין:

♦ **יזם:** צילה ועזרא יצחקי

♦ אורה מור

♦ ירון מור

♦ **מתכנן:** דניאל אלדן

אור יהודה אור יהודה 23

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7210

, 31

מטרת הדיון

מובאת לדיון תכנית נקודתית להסדרת שינויים שבוצעו בעת בניית בית מגורים פרטי, המהווים סטייה ניכרת מהתכנית החלה על המגרש, כדלקמן:

1. שינוי בגובה מפלס הכניסה ממפלס 30.30 + מ' למפלס 31.17 + מ' עפ"י סעיף 62(א) (5)
2. תוספת קומה תחתונה במקום מרתף וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבניה הכולל המותר עפ"י סעיף 62(א) (9)

מהלך הדיון

מרים ארז:

מוגשת תוכנית בסמכות ועדה מקומית, 552-0209262. מגרש ברח' ראשונים, שניתן לבניין שם היתר ובזמן הביצוע יצקו את רצפת התקרה גבוה מדי כדי לאשר את זה כמפלס אפס אפס, ניסינו למצוא פתרון שלא במסגרת תוכנית, כדי שאפשר יהיה להשלים את הבנייה שם, כי היא נעצרה. לא נמצא פתרון במסגרת הקלות והוכנה תוכנית במסגרת סמכות מקומית, שעיקריה הסף שינוי בגובה מפלס הכניסה ממפלס 30.30 פלוס למפלס 31.17 פלוס על פי סעיף 62 (א) (5) וקומת המרתף הופכת לקומה רגילה עם שטח עיקרי. כלומר, יש עוד תוספת קומה על שתי הקומות המותרות על פי התוכנית. זה בסמכות ועדה מקומית, אין פה תוספת לזכויות עיקריות. אפשר לאשר את זה להפקדה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור התוכנית להפקדה?

בעד: פה אחד.

החלטות

הועדה מאשרת להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- ביצוע תיקונים טכניים בתשריט ובתקנון.

- מתן כתב שיפוי לועדה כנגד תביעות.

תכנית מתאר מקומית : מאא/541
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140004 בתאריך : 15/05/2014

שם: התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 58,367.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין :

♦ **יזם:** אורי דורי - חברה להנדסה

♦ **מתכנן:** ישראל רוזין

♦ **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ עיריית אור יהודה

רחוב העצמאות , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6485
 , 147

גוש : 7215
 54

גוש : 7216
 106

גוש : 7217
 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 הדין

תכנית מאא/541, שהומלצה לוועדה המחוזית ב- 20.12.12, מובאת שוב לדיון למטרות הבאות:
 - שינוי הדרישות להפקדת התכנית, כך שייכתב בסעיף הראשון: "החתמת 40% מבעלי הזכות במיתחם", ולא כפי שנכתב בפרוטוקול ההישיבה דאז.
 לפחות 40% מבעלי הזכויות בקרקע, ולא כפי שנאמר בתכנית דאז.
 - שינוי את סעיף 6.4 שבהוראות התכנית ("תוקף לתכנית") בהתאם.

מהלך הדין

עופר בוזי – יו"ר:

יש נושא של התחדשות עירונית במתחם רח' העצמאות. יש כאן בקשה שנוגעת לחלק מהתנאים להפקדה בוועדה המחוזית. בזמנו נקבע בשולחן הזה שאחד מהתנאים להפקדה זה חתימה של 67% מבעלי הזכויות באזור וכרגע יש איזושהי המלצה או בקשה להפחית ל-40%. מי שקבע בזמנו את שני השליש מהדיירים זה היה היועמ"ש שלנו. יש לנו פה כמה אפשרויות פעולה, אני לא רוצה כרגע לקבל החלטה, כי עדיין לא קיבלנו את חוות דעתה בעניין הזה. יש אפשרות, שמאחר ומדובר בהפקדת התוכנית ולא מעבר, כי בסופו של יום הוועדה המחוזית היא זו שתכריע בסוגיות הללו, אנו

יכולים להתעלם ממספר החתימות של בעלי הזכויות ולא להתנות את זה, או להשאיר את זה על שני שליש. אני מצטרף להתייעץ ואני מניח שבועדה הבאה נביא את זה לדיון.

החלטות

הדיון בנושא נדחה בשלב זה, שכן קיים צורך לבצע בדיקות מקצועיות ומשפטיות נוספות בטרם קבלת החלטה.

דרישות

השלמת מסמכי תכנית כולל נספחי תנועה וחניה, תשתיות וכל נספח נוסף הדרוש להבהרת התכנית ומימושה.

החתמת 40% 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

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
13	שפרינצק 1 אור יהודה	סדן רחל		2	7214	208001	20140041	1
16	כנרת 14 אור יהודה	שמעונוב נתנאל מינה		10	7212	345014	20130145	2
21	העצמאות 19 אור יהודה	בינימינוב סיון		30	7217	104019021	20140029	3
23	צפריר 5 אור יהודה	שתווי נחום		20	6505	279005	20130116	4
25	הראשונים 69 אור יהודה	בוכובה יצחק		11	6228	303069071	20130109	5
27	דרך לוד אור יהודה	אספרנס חיים	1000	188	6223	1000004	20130055	6
29	כנרת 89 אור יהודה	ספר יניב טובי אינס		101	6222	345089	20130009	7
31	העמל 1 אור יהודה	חבי מצלאוי לבנין בע"מ		6	7216	222001	20130148	8
33	היוזמים 8 אור יהודה	שרות התעסוקה	61	83	6508	219008	20140031	9

מספר בקשה:	תיק בניין:
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014	

סעיף 1:

מבקש:

הגשה 27/04/2014

סדן רחל

שפרינצק 1 אור יהודה

עורך:

שחר צבי

מבוא הלולב 17 יהוד

מהנדס:

שחר צבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שפרינצק 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7214 חלקה: 2 יעוד: מגורים ד'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

הסדרת שינויים בזמן בניה ביח"ד בבניין טורי בן 5 קומות עם 40 יח"ד, מכח תכנית מאא/66: בניית גגון בטון מעל המעבר המשותף המשמש כניסה לחדר מדרגות.

סה"כ התוספת המבוקשת (ש. שרות) - 7.2 מ"ר

הערות:

- הבקשה מוגשת על רקע צו הריסה מינהלי מה- 8.4.14.
- הבקשה הינה שינוי להיתר תקף מס': 20130168 מתאריך 23/3/14.
- גגון הבטון המבוקש, תואם את קונטור קומה א מעל (אם וכאשר תיבנה בעתיד: הכל: לפי תכנית ההרחבות של פרויקט שיקום השכונות.
- הגגון זהה וסימטרי לקיים לפי היתר מס 20130015 (כהן תמרה המתנגדת), שניתן ע"י הוועדה ב- 2/9/13.
- התקבלה התנגדותה של הגב' תמרה כהן: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:45.

מתנגדים

כהן תמרה עזרא הסופר 25 אור יהודה

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

מדובר בדירה של קומת קרקע בבית רכבת ברח שפריצ'ק. משפחת סדן קיבלה פה היתר לתוספת והקומה נמצאת בבנייה. המתנגדת היא תמרה כהן, שקיבלה גם היא היתר בנובמבר האחרון. ההתנגדות היא לאותה רצועה שהגגון יוצר מעל התוספת ויוצר כניסה לא שגרתית צרה מאוד, שגב' תמרה אומרת שהיא מסתירה לה את השמיים. יש פה רקע היסטורי: בגדול, הגב' תמרה עצמה קיבלה היתר. בהיתר שלה הופיע בקו מרוסק הגגון שלה כקונטור הקומה שנמצאת מעליה, שהוא הקונטור שקבעה תוכנית לשיקום שכונות בשנות ה-80. זאת אומרת: המיקום איננו בבחינת חידוש, אלא עובדה היסטורית שהיתה אז. בתוכנית הבינוי הדירות של קומת הקרקע היו קטנות יותר מהקומות הטיפוסיות ולכן המסדרון לא היה כל כך ארוך לפי הבינוי המקורי. אבל, בעקבות התוספת של גב' כהן, זה נוצרה תוספת צרה למסדרון. המבקש שהתחיל לבנות (סדן), בנה תוספת של גגון, זהה לבליטה שמעל דירת כהן. מציג לכם תמונות של

התוספת.

(הצדדים מצטרפים לישיבה: המבקש מר סדן עמוס והמתנגדת תמרה כהן ובתה, ציפורה אוגורדין)

עופר בוזי – יו"ר:

גב' תמרה, את בנית בדיוק מה שהמבקש מבקש כעת, למה את מתנגדת?

תמרה כהן:

מה שהוא בנה, שיהיה לו לבריאות. אבל, כל השביל לחדר המדרגות היה פתוח, הוא סגר. אני בניתי בשביל הזה שלושה חדרים, הכל חושך. אי אפשר לראות, אין אור, אין אוויר, אין שמש.

עופר בוזי – יו"ר:

אם יש לכם דירות צמודות, אם את תעשי, גם את תסתירי.

תמרה כהן:

זה לא נכון, אני בניתי ולא הפרעתי לאף אחד. אבל הוא בנה וסגר הכל ועכשיו שכנה ליד גם עושה מרפסת. הוא עשה מזה ביזנס, אבל גם זה לא אכפת לי, אני רוצה שיהיה לי אוויר לנשום. אני נתתי מהבריאות שלי, הייתי בבית חולים עם בעלי במצב קשה, הייתי עסוקה ולא ראיתי מה הוא עושה. אני בדקתי בכל אור יהודה, לא קיים דבר כזה. אם הוא בונה, לבריאות, אבל למה לחסום? שלושה חדרים חשוכים ואין אוויר.

עמוס סדן:

כשאני בניתי, ביקשתי מהמהנדס שלי שיבנה בדיוק כמו אצל תמרה, הוא עשה בדיוק אותו דבר, אבל הוא אמר שיש את הגג למעלה וצריך להתאים כמו שהגג. אין לה אוויר, כי היא עשתה חריג, היא עשתה את הבית מרובע, הבתים היו מדרגים אז נכנס אוויר, היא רצתה גדול, היא רוצה אור והכל, אז אי אפשר.

תמרה:

אני רוצה שיפתח את זה, שייכנס אור, שמש ואוויר.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

אדר' מרים ארז:

הבקשה שכבה הרבה זמן, מאחר והיא התעקשה לא לבנות עם הקפיצות האלה שמאפשרות החדרת אור ואוויר, אלא התעקשה לקבל שטח יותר גדול וקיבלה באמת תוכנית שכל פתחי האור והאוורור של החדרים פונים לפרוזדור הכניסה לחדר המדרגות. המבקש ביקש לבנות אותו דבר, תמונת ראי למה שקיבלה הגב' תמרה כהן. המתנגדת צודקת שבאמת פרודזור כזה הוא חשוך ופוגע בפתחי האור והאוורור, אבל אין מה לעשות.

עופר בוזי – יו"ר:

המתנגדת העלתה טענות לגבי חוסר באור, אוורור. יחד עם זאת, הועדה אינה יכולה להתעלם מהעובדה שהמתנגדת קיבלה היתר לפני כתשעה חודשים מועדה זו. קומת שניה היתה קיימת וגב' תמרה הגישה בקשה להיתר לסגירת קומת הקרקע, שלא במסגרת תוכנית הבינוי המנחה במקום. בנוסף, המבקש בבקשתו ביקש וקיבל תמונת ראי זהה לבקשתה של גב' תמרה כהן. אשר על כן, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה:

- לדחות ההתנגדות מהסבות הבאות:

א. הגגון נשוא ההתנגדות תואם את הקיים מעל דירת המתנגדת עצמה:

המתנגדת העלתה טענות לגבי חוסר באור, אוורור. יחד עם זאת, הועדה אינה יכולה להתעלם מהעובדה שהמתנגדת קיבלה היתר לפני כתשעה חודשים מועדה זו. קומת שניה היתה קיימת וגב' תמרה הגישה בקשה להיתר לסגירת קומת הקרקע, שלא במסגרת תוכנית הבינוי המנחה

במקום.

**ב. דירת בעלי ההיתר לתוספת מהווה תמונת ראי להיתר שניתן לאחרונה למתנגדת עצמה.
- לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:**

דרישות

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף " . חתום בפני עו"ד.
- הגשת תצהיר מתכנן השלד לעניין תוספת הגגון.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

ת. השלמה

סעיף 2:

מספר בקשה:

תיק בניין:

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014

מבקש:

♦ שמעון נתנאל מינה

כנרת 14 אור יהודה

הגשה 10/11/2013

עורך:

♦ הילל (חלילוב) קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 14 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7212 חלקה: 10 יעוד: לא מעודכן עדיין;

חלקה: 10 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים בתוספות בקוטג' דו קומתי, המהווה חלקק מבית דו משפחתי (הסדרת המצב הקיים מכח תכנית מאא/159+ הקלות), כדלקמן:

- תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה העליונה.
- הריסת גג רעפים ליצירת מרפסת פתוחה בקומה העליונה, תוך הגבהת המעקות בהתאם.
- הקמת פרגולה של ... מ"ר בין הקוטג' למקלט המצוי בתחום מגרש המבקשים.
- הקמת פרגולה של ... מ"ר בין המקלט הנ"ל לגבול הדר' של מגרש המבקשים.
- הקמת סככת חניה של 15.0 מ"ר בין המקלט הנ"ל לגבול הצפ' של מגרש המבקשים.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 32.59 מ"ר, ש. שרות:

סה"כ שטחי הבנייה לאחר התוספת:

ש. עיקרי: 183.4 מ"ר, ש. שרות: 79.4 מ"ר (מתוכם: מקלט חימום של 48.84 מ"ר)

הערות:

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
 1. ניווד זכויות בשיעור 23 מ"ר מקומת גג לקומות התחתונות.
 2. חריגה מעבר לקו הבניין הצדדי המותר לפי תכנית בשיעור 0.3 מ' (10%).
- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע להתנגדויות: 27.12.13).
- לא התקבלו התנגדויות לעניין ההקלות המבוקשות.
- לתשומת לב:
 - א. המקלט שבתחום מגרש המבקשים נבנה ע"י "עמידר" בזמנו, אך אינו מתפקד עוד כמיקלט ציבורי.
 - ב. גדרות מגרש המבקשים (גר' ומע') אינו חופפות את גבולות החלקה. הגדרות הנ"ל וסככת החניה סומנות כ"לא שייך לבקשה".
 - ג. ע"ג הבקשה: טבלת ההסכמות של רובם המכריע של דיירי המיתחם הסמוך, שהגדרות הנ"ל פולשות לתחומם.
- נשלחו הודעות לבעלי הזכות בחלקה הסמוכה שלא חתמו: התקבלה התנגדותו של מר ד. שמואלי: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 15:18.

מתנגדים

♦ דוד שמואלי סמטת כנרת 31 ת.ד. 202 אור יהודה

מהלך הדיון

(הצדדים מצטרפים לישיבה : המבקשים : ישראל ומינה שמעונוב, קוטי חלילוב המהנדס והמתנגד, דוד שמואלי).

אדר' ראובן עילם :

הבקשה היא להסדרת מצב קיים, תוספות בקומת קרקע ובקומה עליונה, בית דו משפחתי, קוטג' שמהווה חצי מדו משפחתי בכניסה למתחם גני אור. בבקשה ישנם גם אלמנטים נוספים, שעורך הבקשה סימן כלא שייך לבקשה, ודווקא הם נשוא ההתנגדות פה, אחד מהם זה גדר הבית שקיימת עשרות שנים, שבחלקה פולשת אל תחום מגרש שהוא בפועל השכונה עצמה, שזה מן בית משותף שטוח של 47 יחידות דיור. יש גם סככת חניה שנמצאת מול הכניסה למקלט ישן, שנבנה על ידי עמידר, אבל הבנתי מיוסי גנון שעמידר משכה ידיה מהמקלט הזה לפני שנים והוא איננו משמש כמקלט ציבורי, אבל הוא נמצא בתחום החלקה של המבקשים. מר שמואלי הגיש התנגדות.

מר דוד שמואלי :

כפי שראובן אמר, נושא ההתנגדות הוא אך ורק למה שנוגע לרכוש שלי, אני כבעל זכויות במקרקעין של גני אור. הבקשה על הדברים הפנימיים, אין לי יד בזה. ההתנגדות שלי מבוססת על צורת ההגשה. אם נסתכל על התוכנית, הבית השכן לא מופיע ומשום מה הבית שלנו כן מופיע. אם הבית השכן לא מופיע, למה אני צרי להופיע בתוכנית שלהם. אני יודע שכאשר מאשרים תוכנית, מאשרים את כל התוכנית. אני הגשתי מסמכים, נספח 1, חלק מהסככה חניה בתוך החלקה הפרטית שלנו. ההתנגדות שלי כאשר מאשרים תוכנית, מאשרים תוכנית שלמה. לא יתכן שייגישו תוכנית עם חומה, שלכאורה היא איננה, אין לה רישוי בכלל, החומה נבנתה בשנת 2010 ועליה יש גם דיון משפטי של בניית קומה ללא היתר בתוך החלקה שלנו. השטח שאנו מדברים עליו, החלק הצפוני.

ישראל שמעונוב :

הגדר שופצה בשנת 2010, לא נבנתה.

מר דוד שמואלי :

ברגע שנוגעים ביסודות זה נקרא בניה חדשה וצריך לקבל רשות. ההתנגדות שלי היא לחומה והמעברים. ברגע שהם ביצעו עבודה בשנת 2010, נסללה הדרך לעבודה בלתי חוקית בעליל.

עופר בוזי – יו"ר :

למה אתה מתכוון כשאתה אומר מעברים?

מר דוד שמואלי :

הבית שלהם היה מהכניסה איפה שכתוב 87, באחד המכתבים הערתי שזה טעות במספר, זה צריך להיות 99. במהלך הבניה של בוני הנגב, אני טוען שהם עלו על הסוס. כדי שמכונת תחנה במקלט, היו חייבים לשנות את הקו, שהקו הזה היום נמצא בחלקה של הבית המשותף. תיאורטית זה לא מפריע לי בתנאי שהיה קיר סגור, אבל הקיר לא סגור, הם פתחו פתחים בגדר של הבית שלהם.

עופר בוזי – יו"ר :

ומה זה מפריע לכם?

מר דוד שמואלי :

ברגע שהקבלן סיפק בניינים, הוא היה חייב לספק חניות. החלק הזה הוא לשון של הבית המשותף שיש לי נסח טאבו עליו. הבניה שבוצעה שם בשנת 2010 זה היה אחרי שהיה לנו את הטאבו על השמות שלנו.

עופר בוזי – יו"ר :

אז אתה אומר שאם בבקשה הזאת הבית שלך לא היה מופיע, לא היתה לך שום בעיה.

מר דוד שמואלי :

לא היתה שום בעיה, כי הטיעון שלי הוא שברגע שמגישים תוכנית היא מאושרת כולה, לא חלקה.

זאת אומרת, יש לבצע תיקונים של השרטוטים, שגם המספרים לא נכונים וגם הכניסות וגם הגשתי אישור מבחינת פיקוד העורף, כרגע זה לא חושב מי בעל המקלט. לגבי מה שהם ביקשו, סככת חניה, חשוב לציין איפה. לגבול הצפוני אני מתנגד, כי הסככה הזאת פולשת בשטח שלי. זה שטח משותף ואני אחד מבעלי הזכויות. בתוך החלקה שלהם אין לי התנגדות על כלום.

מר ישראל שמענוב:

אתה ניסית להבין מה סיבת ההתנגדות של המתנגד. אני אגיד לך שזה מתחיל בנקודה אחת אישית.

עופר בוזי – יו"ר:

המבנה שלכם שם הוא מבנה מאוד ייחודי, כי זה בתים צמודי קרקע בתוך שכונה שמוגדרת בית משותף בגדול. לכל תושב יש את הזכויות והחלקים המשותפים.

מר ישראל שמענוב:

הבית שלנו קיים למעלה מארבעים שנה. את השכונה שלהם בנו בסביבות 2002. סיבת ההתנגדות שלו היא אישית. זה התחיל בתלונות סרק שהוא הגיש נגדנו בעירייה על גניבת מים וחשמל, תלונות שהוא הגיש, הדברים מתועדים וניתן לבדוק אותם. השגת גבול, הוא נכנס אלינו לחצר והתחיל לצלם דברים. גם כל השכנים יכולים להעיד על כך, הוא היה נוהג לנסוע עם הרכב שלו, כולם מכירים אותו, אתם חייבים לדעת שמדובר במתלונן סדרתי, אתם כולם מכירים אותו כבר. כל ההתנגדות שלו היא קנטרנית.

מר דוד שמואלי:

מרים ארוז יודעת מה התלונות שלי, שהן על החניות.

מר ישראל שמענוב:

לגבי החניות, יש לנו שני רכבים ולא חמישה. דבר שני, לגבי הפתחים של הכניסה לחניות, הם קיימים למעלה מעשרים שנה. אותה בניה של הגדר ב-2010, מדובר בשיפוץ גדר קיים. הבאנו למרים ארוז תמונות עם תאריכים עם תמונות של אחי הקטן, שהיום הוא כבר בן עשרים פלוס, צולם בחצר הזאת כשהוא תינוק. לגבי המקלט שהוא אמר שזה חייב להיות פתוח או בשימוש, נאמר פה במפורש שהוא כבר לא בשימוש ורמת עמידר הרימה את ידיה מהמקלט הזה. כל הבנייה של הגדרות, החניות, הכבישים והתשתיות של פרץ בוני הנגב, הוא בנה בעצמו. כל היה קיים למעלה מעשרים שנה והקבלן בנה את התשתית והכניסה המשותפת לפי הגדר שהיתה קיימת וכך קנינו את הבית בשנת 84. שכונת כנרת נבנתה בסביבות שנת 2000 והכל נבנה כשהגדר היתה קיימת כבר משנת 84. אנחנו שיפצנו אותה על אותם קווים ולא חרגנו.

גב' מינה שמענוב:

יש לנו שני רכבים בלבד, אין לנו חמישה רכבים.

מר דוד שמואלי:

המעברים מהווים חניה בצמוד לכניסה שלהם, זה ברור שזה מפחית את כמות החניות של הבית משותף שלנו. לגבי הגדר, נתתי למרים ארוז את התוכנית של מינהל מקרקעי ישראל. אם הגדר הזאת היתה חוקית, אז כך גם הסטייה של החלקה היתה מתקיימת. אם הגדר באמת חוקית והכל בסדר, אז הקו הזה היה צריך להיות למעלה. אני מציג לכם את התוכנית המקורית משנת 1990. רואים את הקו שעובר לפני הקמת הפרויקט, יש חומה של בלוקים. אם הגדר היתה קיימת בשנת 1990, למה לא צילמו אותה? כי היא לא קיימת. הבלוקים ישנם.

מינה:

לפני שלושים שנה שקניתי את הבית הזה, היה ניקוז מים והיה כניסה למכונות והילדים שלי היו קטנים, היו צריכים לחזור מבית ספר ואני הייתי עובדת ובאתי למשרד מהנדסים וביקשתי אישור להעביר את הכניסה מצד הזה, כי יש בעיה כזאת וכזאת ואז היה בעיה של ניקוז המים, היו צריכים לשאוב אותם כדי שניכנס לבית. ואישרו לנו ולמשפחת סעדיה. באתי וביקשתי, אמרו לי את לא צריכה להגיש כלום, את יכולה להעביר את הכניסה שלך וזה היה בשנת 85, כלומר למעלה משלושים שנה יש לנו את הזכות ויש חוק התיישנות וללא קשר, קיבלנו אישור על כך.

מר דוד שמואלי:

אני מבין את הכאב שלהם, אבל משקנתי את הבית ואושרו התוכניות, אני רוצה את מה שמגיע לי

על פי חוק.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

אדר' מרים ארז:

יש פה סוגיות שהן תולדה של שנים קודמות, לפני שבנו את הפרויקט של פרץ בוני הנגב, אשר בעקבותם הכינו שם תרשי"צ והגדירו את המגרש עד לקצה המגרש של המבקשים, כולל המגרש שעליו הוקמו יחידות פרץ בוני הנגב כחלקה אחת בבית משותף. המצב שקיים פה היום הוא יוצר מצב שאנו כועדה לא מסוגלים לאשר את זה. לכן הבקשה הזאת שכבה הרבה זמן וראובן עדין אותי שחייבים לקבל החלטה לכאן או לכאן. נכון שיש פה היסטוריה שקיים מקלט, אבל הבעיה היא שהגדר בנויה מעבר לגבול החלקה ובנוסף לכך הם סימנו סככת חניה שלא ניתן לאשר, מאחר וזה חורג מעבר לגבול החלקה וסככת החניה הזאת לא היתה קיימת. בשנת 2010 הם הרסו את הגדר, זה היה בתקופת יו"ר הועדה הקודמת, הועדה פעלה גם לצו הפסקת עבודה וגם צו הריסה והם המשיכו את הבניה בתוואי הקיים. הם קוראים לזה שיפוץ, אבל זה לא היה שיפוץ, אלא הריסה ובניה מחדש באותו תוואי. הם בבקשה הזאת ניסו לעקוף את הבעיה בכך שהם התעלמו מכל מה שקורה על גבול החלקה ומבקשים רק את השינויים בתחום המבנה, שאותם ניתן לאשר, אבל לא יכולים לאשר בקשה להיתר מבלי שכל אותם אלמנטים מסומנים להריסה ופועלים להריסתם ולכן, בעצם האישור האלמנטים הללו יקבלו תוקף.

עופר בוזי – יו"ר:

אם כן, צריך לסדר את התוכנית הזאת ולהגיש מחדש במיוחד בכל מה שקורה עם גבול החלקה.

אדר' מרים ארז:

נכון, את הסככה ואת הגדר הם צריכים לסמן להריסה בצהוב ולבנות על התוואי החדש. ברגע שבנו את פרץ בוני הנגב, לא טיפלו בסוגיה הזאת מבחינת הכניסה, מאחר והכניסה לחניה, מר שמואלי צודק, הם נכנסים דרך בית משותף של מישהו אחר מבלי שיש להם זיקת הנאה. על מנת לסיים את הסאגה של בקשה להיתר, יש להחזיר להם את הבקשה, שיסמנו להריסה את כל אותם אלמנטים שאנו לא יכולים לאשר.

עופר בוזי – יו"ר:

המהות של ההתנגדות שלו, היא גם על התוואי של הגדר, אום 30 מ"ר?

אדר' מרים ארז:

מכיוון שהם פולשים לשטח הבית המשותף.

עופר בוזי – יו"ר:

לאחר המלצותיה של מהנדסת העירייה, ברור כי צריכה להיות התייחסות נפרדת לכל המרכיבים שנמצאים בתוך גבול החלקה של המבקשים לבין המרכיבים בבקשה שנמצאים מחוץ לגבול המגרש של המבקשים, או על הגבול עצמו. אשר על כן, על המבקשים להגיש בקשה מתוקנת ובה לסמן להריסה את כל המרכיבים שנמצאים מחוץ לגבולות החלקה שלהם. לאחר הגשת הבקשה, יקבלו המבקשים את ההיתר.

אדר' מרים ארז:

הועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה ומאשרת את הבקשה בתנאי שתתוקן באופן שיסומנו להריסה כל אותם אלמנטים שחורגים מעבר לגבול החלקה, דהיינו הגדר וסככת החניה בחזית הצפונית.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה:

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- לאשר את ההקלה המבוקשת.

- לאשר את הבקשה בתנאי שתתוקן באופן שיסומנו להריסה כל אותם אלמנטים שחורגים מעבר לגבול החלקה (הגדר וסככת החניה) .
 - ההיתר יינתן ב- 2 פעימות:
 - היתר מס' 1: להריסת הגדר הקיימת ובנייתה מחדש בגבולות חלקה 10.
 - היתר מס' 2 (לאחר קבלת אישור מח' הפיקוח שההריסות המבוקשות בוצעו): לכל שאר המבוקש.
- כל זאת: בתנאי מילוי הדרישות המפורטות להלן.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה לפי החלטת הוועדה: סימון כל האלמנטים החורגים מחוץ לגבולות החלקה להריסה,
- סימון גדרות חדשות בגבולות החלקה בתכניות, בחתכים ובחזיתות.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף " . חתום בפני עו"ד.
- 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 לעניין המרחבים המוגן.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה..
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- לחילופין: מתן תצהיר שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הוועדה לפתרון החניה המוצע.
- הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנייה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5,000 ש"ח, להבטחת עמידה בתנאי ההיתר.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה 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.

סעיף 3:

מספר בקשה:

תיק בניין:

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014

מבקש:**בנימינוב סיון**

הגשה 12/03/2014

העצמאות 21 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העצמאות 19 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 30 יעוד: מגורים ב'

תאור בקשה

---- עבודות מצומצמות ----

מגורים

מהות הבקשה**המבוקש:**

- שינויים בחזית של דירת קומת קרקע, בבית משותף בן 2 קומות, עם 8 יח"ד ב- 2 כניסות, כדלקמן:
- פתיחת פתח התקנת מדרגות יציאה לחצר הקדמית של הבית המשותף.
 - סגירת חלק החצר המשותפת, הגובל בדירת המבקשת בגדרות בנויות של 1.2 מ'.
 - שינוי הגדר שבחזית חלק החצר הנ"ל, מגר אבן של 0.8 מ' + שבכת מתכת, לגדר בלוקים של 1.2 מ'.

הערות:

- הבקשה התקבלה עם חתימות חלק מבעלי הזכות בבניין.
- נשלחו במרץ ש"ז הודעות לבעלי הזכות שלא חתמו: התקבלה התנגדותן של משפ' יחזקאל, יצחק, מססנה, יוסף, דלימי, אלי ומשיח מה- 21.3.14.
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 18:40.

מתנגדים**מזל יחזקאל (בשם המתנגדים) העצמאות 21 דירה 3 אור יהודה****מהלך הדיון****אדר' ראובן עילם:**

בקשה של גב' בנימינוב ברח' העצמאות 21: התקנת יציאה לחצר עם מדרגות וסגירת קטע מהחצר של הבית המשותף בגדרות משלושה צדדים, קיר בלוקים עד 1.20 מטר בתחומי החלקה בין החלק הגובל בדירת המבקשת ויתרת החצר ושינויים בגדר הקדמית. השינויים בגדר הקדמית: צריך לציין שבבניין הזה לכל אורכו יש גדר עם חיפוי אבן עד גובה 0.8 מטר ומעליה סככת ברזל. היא רוצה לפרק את סככת הברזל בקטע אחד ולבנות גדר בלוקים גובה עד 1.20 מטר. נשלחו הודעות לשכנים והתקבלו התנגדות השכנים.

סבח יוסף:

המתנגדים הם כולם שם מוגבלים ולא יכולים להגיע.

עופר בוזי – יו"ר:

(מקריא את ההתנגדות).

אדר' מרים ארז:

המלצתי היתה שלא לבנות את הגדרות שמחלקות את חצר הבית המשותף, מדובר בבית משותף וחצר משותפת. בעבר היו לנו כמה מקרים שסירבנו ואנשים הלכו לוועדת הערר, שאישרה את הבקשות. היות ויש כל כך הרבה מתנגדים לחלוקה הזאת, המלצתי היא לא לאשר את בניית הגדרות שמחלקות את חצר הבית המשותף.

עופר בוזי – יו"ר:

מה לגבי הפתח?

אדר' מרים ארז:

מבחינת הפתח אין בעיה, ניתן לאשר אותו, מאחר ובהרבה דירות אישרו את הפתחים הללו.

עופר בוזי – יו"ר:

אישרנו בעבר גדרות כאלה?

אדר' מרים ארז:

כשהיתה הסכמה מלאה, אישרנו, או שועדת הערר הכריחה אותנו לאשר, אולם כאן יש התנגדות של הרבה דיירים.

עופר בוזי – יו"ר:

הצדדים לא הופיעו כלל לדיון. הועדה קיימה דיון ללא המבקשים וללא המתנגדים. לאחר דיון, ההחלטה מתחלקת לשני חלקים. חלק אחד מתייחס לפתח בחזית של דירת קומת הקרקע. הועדה מאשרת את האלמנט הזה בבקשה. החלק השני, שמתייחס לבניית גדר בשטח המשותף של דיירי הבניין: הועדה דוחה את הבקשה, מאחר ומדובר בהתנגדות גורפת של כל דיירי הבניין, למעט המבקשת כמובן, מאחר ושטח החצר הינו שטח משותף לכל הדיירים, ומאחר וכל יתר הדיירים מלבד המבקשת התנגדו לבקשה, הבקשה סבורה כי המבקש לא הראה תימוכין מספקים לבקשתו ולכן דוחה את הבקשה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה:

- לקבל חלקית את ההתנגדות.
- לא לאשר הקמת גדרות בתחום החצר המשותפת, ולא לאשר ביצוע שינויים בגדר שבגבולות המגרש, מהסיבות הבאות:
 1. התנגדות כל בעלי הזכות בבניין.
 2. הקמת גדרות פנימיות בחצר בית משותף נוגדת את מדיניות הוועדה.
- לאשר פתיחת פתח יציאה והקמת מדרגות ירידה לחצר המשותפת, בתנאי מילוי הדרישות המפורטות להלן.

דרישות

- תיקון הבקשה לפי החלטת הוועדה.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף " . חתום בפני עו"ד.
- 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.
- הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנייה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5,000 ש"ח, להבטחת עמידה בתנאי ההיתר.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה 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.

ת. השלמה

מספר בקשה :	תיק בניין :
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140004 בתאריך : 15/05/2014	

סעיף 4:

מבקש :

הגשה 10/09/2013

♦ שתווי נחום

צפריר 5 אור יהודה

♦ מוטהדה דוד

צפריר 5 אור יהודה

♦ שתווי ורד

צפריר 5 אור יהודה

עורך :

♦ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צפריר 5 אור יהודה

שכונה: נווה רבין

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

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבקש:

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:

- הוועדה דנה בבקשה ב- 10.2.14, שמעה את המתנגדים, והחליטה: "היות שהתקבלו אצל הצוות המקצועי נתונים חדשים הנוגעים לבקשה, טרם ניתן לקבל החלטה. הבקשה תובא להצגת נתונים נוספים ולקבלת החלטה בהקדם האפשרי."
 - הבקשה מובאת לדיון נוסף, לשמיעת חוות דעתו של היועמ"ש באשר לנתונים החדשים שהוצגו בפני הצוות המקצועי, ולקבלת החלטה סופית בבקשה זו.

מתנגדים

♦ אוסנת ורון חסון צפריר 5 אור יהודה

♦ רינה דביר צפריר 5 אור יהודה

מהלך הדיון

עופר בוזי – יו"ר:

בקשה של שתווי נחום

היה בזמנו דיון עם מתנגדים לבנייה על הגג בקומה 15. כשדנו בבקשה, למעשה לא קיבלנו החלטה סופית בעניין הזה. הם גם הביאו טיעונים חדשים לאחר מכן, שכל העניין שם היה פרשנות של התב"ע, כי אנחנו סיכמנו שאנחנו מאפשרים או לא בהתאם לתב"ע. הם הביאו חוות דעת ואנחנו נכנסנו לעומקה של התב"ע בצורה יסודית וממה שדיברתי עם היועמ"ש, בעקרון ניתן לאשר את הבקשה שלהם. הכניסה היא פנימית בתוך הבית. אני מזכיר לכם דבר נוסף, יש תב"ע חדשה של המרפסות בנווה רבין, שמאפשרת סגירת מרפסות בין קומות 1 עד 14 ובקומה 15 גם טכנית לא ניתן לעשות את זה, כך שהם ניזוקים מהעניין הזה ואז הןם

באו ואמרו שאם לא ניתן לנו לסגור מרפסות ולשאר ניתן, לפחות תאפשרו לנו לבנות את התוספת על הגג, כפי שהתב"ע מאפשרת.
באופן עקרוני, אנו מקבלים את הבקשה שלהם ודוחים את ההתנגדות שהיתה בדיון הקודם. ככל שהבקשה הזו תגיע לוועדת ערר, מכיוון שהיו מספר מתנגדים, אזי ועדת הערר תכריע ותחליט. אם השכנים יקבלו את ההחלטה שלנו, אדרבא, הם יוכלו לבצע את הבקשה שלהם. מי בעד?
בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

- הוועדה דוחה את ההתנגדויות מהסבות הבאות:
1. נמצא שלפי הוראות תכנית מאא/במ/3 (90) ניתן לאשר הרחבת 2 דירות בקומה העליונה ע"י בניית תוספות על על הגג ליצירת דירות דופלקס, ללא יציאה לגג העליון.
- 2. הוועדה לוקחת בחשבון כי במסגרת תכנית מאא/מק/1111 ניתן לאשר סגירת מרפסות בבניין נשוא הבקשה בכל הדירות שבקומות 1-14, ובכך להגדיל את שטח הדירה. דירות קומה 15 אינן יכולות לעשות כן.
- 3. בכל הנוגע לענין זכויות הדיירים השונים בגג: הוועדה אינה דנה בסוגיות קניניות- משפטיות.
- הוועדה מאשרת את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

ד ר י ש ו ת

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 כמוכן: יש לציין את כל חמרי הבנייה ולפרט פרוט מלא את אופן הביצוע המתוכנן, ע"י הערות בגוף הערות בגוף הבקשה. ייאסר שימוש במעליות הבניין להובלת חמרי בנייה.
- 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 תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- מתן תצהיר שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שקמה.
- תשלום אגרתבנייה .
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, למילוי הבטחת הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות, כולל: אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי מורשה. לא ייתן היתר לפני קבלת כל החתימות המפורטות לעיל.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

מספר בקשה: תיק בניין:	פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014	סעיף: 5
-----------------------	---	----------------

מבקש:

הגשה 18/08/2013

בוכובזה יצחק

הראשונים 59 אור יהודה

בעל הנכס:

בוכובזה יצחק

הראשונים 59 אור יהודה

עורך:

סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הראשונים

כתובת הבניין: הראשונים 69 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6228 חלקה: 11 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

- אישור מתן הקלה לבניית 4 יח"ד במגרש מגורים, כדלקמן:
- "הקלה במספר יחידות הדיור בשיעור של 20% מהמספר המירבי של דירות מגורים המותר לבנייה על המגרש. מספר יחידות הדיור המוצע הוא 4 יח"ד במקום 3, על מגרש ששטחו 964 מ"ר.
- אישור תכנית בינוי ל- 4 יח"ד במגרש מגורים צמודי קרקע."
- תכנית הבינוי מוקדמת.

הערות:

- ב- 9.4.14 קיימה הוועדה דיון עקרוני באשר לבקשות לתוספות דיור בכמה שכונות בעיר. באשר לשכונת הראשונים, החליטה הוועדה כי תאשר עקרונית תוספות לפי "תיקון שבס" לחוק.
- עוד קודם לכן ביצע המבקש פרויקט להקלה כדין (התאריך הקובע: 1.10.13): לא התקבלו התנגדויות עבר להתנגות ר.ת.א. המפורטת להלן.

- הבקשה מובאת לדיון על רקע:

- א. מכתביו לוועדה בנושאי החניה במגרש מ- 1.7.13 ומ- 28.1.14.
- ב. החלטת ועדת הערר המחוזית בערר אי/5082/13 מיום 5.5.14 שבה נאמר, בין השאר: "אנו רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ניתן באופן עקרוני לאשר תוספת יחידת דיור על המגרש נשוא הערר בדרך של הקלה, על פי המדיניות שגובשה לאחרונה בעירייה. כמו כן, רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי אם העורר יגיש בקשה להיתר בנייה, הבקשה תכנס לדיון במהירות האפשרית על פי יומן הוועדה, כאשר הבקשה להקלה לתוספת יחידת דיור תידון באותה ישיבה."
- ג. התנגותה של הגב' ד. שפנר מרשות התעופה האזרחית מ- 12.9.13, שבו נאמר בין השאר כי:
 1. תחום הבקשה להקלה: "רעש מטוסים- מר"מ 1", המחייב בנייה אקוסטית.
 2. יש לצרף להיתר נספח אקוסטי ולודא שהמבנה החדש ייבנה בבנייה אקוסטית.

- מטרת הדיון: אישור הבינוי המוצע.

מתנגדים

- ♦ רשות שדות התעופה האזרחית דבוצי שפנר בן גוריון ת.ד. 137 נמל התעופה הבינלאומי

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

בקשה של בוכבזה יצחק. הבקשה כוללת מתן הקלה לבניית 4 יח"ד בבניין מגורים על פי שב"ס. אני מזכירה לוועדה שב-14.4.94 הועדה דנה בדיון עקרוני האם בשכונת ראשונים אפשר לאפשר שב"ס והחליטה שאכן אפשר מבחינת עניין אופי השכונה. בעקבות זאת, בהתאם להחלטת הועדה מהישיבה הקודמת, ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת ולהמשיך את לדיון ברשות רישוי.

עופר בוזי – יו"ר:

על פי החלטת ועדת הערר ולהלן הציטוט: "אם העורר יגיש בקשה להיתר בניה, הבקשה תיכנס לדיון במהירות האפשרית על פי יומן הועדה, כאשר הבקשה להקלה לתוספת יחידת דיון תידון באותה ישיבה... כמו כן, הועדה המקומית תעשה מאמץ לקיים דיון בנושא תקן החניה במסגרת הדיון בבקשה להיתר".

בהמשך להחלטה זו ובהמשך לדיון העקרוני, בו התייחסה הועדה בחיוב לאפשרות להכיל את ההקלה על פי חוק שבס באותה שכונת מגורים, הועדה תמתין לבקשת היתר מסודרת על פי הדין ועל פי חוק התכנון והבניה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטות

הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע, בתנאי שההקלה תאושר.

לפי החלטת ועדת הערר: אישור ההקלה יעשה במסגרת הדיון בבקשה להיתר, ככל שזו תובא בפני הוועדה לאישור.

דרישות

תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4

- 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 פיקוד העורף למרחבים המוגנים.

- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית עו"י תאגיד מי שיקמה..

לחילופין: מתן תצהיר שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.

- תשלום היטל השבחה.

תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שקמה.

- תשלום אגרתבנייה והיטלי פיתוח.

מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, למילוי הבטחת הדרישות שבהיתר.

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

כל המינויים והחתימות, כולל: אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.

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

ת. השלמה

סעיף 6:

מספר בקשה:

תיק בניין:

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014

מבקש:**♦ אספרנס חיים**

הרב הרצוג 24 אור יהודה

♦ שירי יעקוב

הרב הרצוג 24 אור יהודה

עורך:**♦ דן אלדן**

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דרך לוד אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 209 יעוד: מגורים ד'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

הסדרת המצב הקיים בבית משותף בן 6 קומות עם 33 יח"ד, מכוח תכנית מאא/159+ הקלה (הסדרת תוספת 3 יח"ד שנבנו בשעתן ללא היתר (לרבות ממ"דים וחדרי מדרגות) בקומת הקרקע. (הקיים).

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 2254.33 מ"ר, ש. שרות: 56.59 מ"ר.

הערות:**- תזכורת לוועדה:**

בהיתר 930033 מיוני 94 אושרו 33 יח"ד (נפח 3 הדירות נשואות הבקשה הנוכחית הופיע בהיתר כחלל ריק). הבקשה כללה הקלה לפי "תיקון שבס" לתוספת 3 יח"ד (9% מעל המותר לי תכנית מאא/ 033 159 יח"ד). בוצע אז פרסום כדון ולא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה הנוכחית הוגשה תחילה עבור 2 מתוך 3 יח' הדיור. ב- 6.1.14 החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות.

- הבקשה מובאת שוב לדיון, למטרות הבאות:

א. לשנות את לשון ההחלטה דאז, כך שתחול על כל 3 הדירות ולא רק על 2.
ב. להתייחס לפניית המבקש י. שירי לפטור אותו מהיטל השבחה, לשמוע את חו"ד היועמ"ש ולהחליט לפי העניין.

מ ה ל ד ה ד י ו נ**אדר' ראובן:**

בקשה של אספרנס חיים. הבניין ברח' הרצוג 24 מובא שוב לדיון, כדי להחיל החלטה שניתנה בישיבה קודמת ואשר אישרה מתן היתר בדיעבד לשתי דירות, גם על הדירה השלישית. עניין שני, לדון בבקשתו של אחד מהמבקשים, מר יעקב שירי, לפטור אותו מהיטל השבחה לפי חוות דעת שניתנה על ידי היועמ"ש של הוועדה. יעקב שירי הביא תצהיר פלוס אישורי בנקים שמציגים מצב כספי קשה במיוחד, מדובר בחובות לשישה בנקים פלוס חובות בשוק האפור, נמצאים כולם בתוך החבילה והוא מבקש, לאור כל

הנסיבות המיוחדות שכבר נמנו בישיבה הקודמת, לפטור אותו מהיטל השבחה.
עו"ד שלומית שפינדל התבקשה גם לבחון היבטים של היטלי פיתוח לגבי אותם מבקשים.

עו"ד אייל שרון:

היטל השבחה זה תשלום חובה ואנו לא יכולים לפטור, אלא אם כן יש סעיף רלוונטי בחוק. אני מפנה לחוק, סעיף 19 א' בתוספת השלישית. (מקריא את הסעיף). בהתאם לחוות דעת שהועברה לוועדה, ניתן משפטית, בכפוף לאישור הוועדה, לפטור מתשלום זה.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מבין שהפטור הזה יכול להינתן גם לשניים הנוספים, ככל שיגישו מסמכים רלוונטיים המעידים על מצבם הכספי.

עו"ד אייל שרון:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

הוועדה מאשרת את הפטור מהיטלי השבחה בעקבות המקרה החרוג, כפי שתואר כאן וכפי שהובא לידיעת הוועדה בדיון הקודם מיום 6.1.14. מאחר ומר יעקב שירי היה היחיד שהגיש בינתיים את המסמכים המעידים על מצבו הכלכלי, הוא יהיה פטור מתשלום היטלי השבחה.
שני הדיירים הנוספים יקבלו פטור דומה ככל שיגישו מסמכים המעידים על מצבם הכלכלי.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאחר ששמעה הוועדה את הדיווח בדבר מצבו החמרי הקשה של המבקש ואת חו"ד היוע"מ, מחליטה הוועדה לפטור את המבקש מחובת תשלום היטל השבחה בגין ההקלה.

דרישות

- אלו הדרישות שנקבעו ע"י הוועדה בישיבתה ב- 6.1.14.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס או לחלופין: משלוח הודעות:
- 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.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד המים.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית.
- עם כל המינויים והחתימות.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

- הצגת חוזה חכירה.

- הצגת נסח טאבו מרוכז.

22/04/2013

22/04/2013

סעיף: 7	מספר בקשה:	תיק בניין:
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014		

מבקש:

הגשה 24/01/2013

♦ ספר יניב טובי אינס
ששת הימים 35 ת"א

בעל הנכס:

♦ סיטון דניאל
אהל יעקוב 3 ת"א

עורך:

♦ שמריהו בועז
ישראל גלילי 3 חולון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 89 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6222 חלקה: 101 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים הקמת מבנה חדש

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

הקמת בית מגורים דו משפחתי, של 2 יחידות (2 קומות + מרתף + חדר יציאה לגג), מכח תוכנית מאא/159+הקלות.

סה"כ השטח המבוקש: (ש.עיקרי) 365.98 מ"ר, (ש.שרות) 125.72 מ"ר.
מרפסות גג פתוחות: 64.17 מ"ר.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. ניוד זכויות בניה של 17 מ"ר מבניין אחד לשני באותה חלקה
 2. בניית גג שטוח בשני הבתים במקום גג רעפים - בניגוד לנדרש בתב"ע.
- בוצע פרסום כדין: מודעות בעיתונים ובאתר, הודעות לבעלי נכסים גובלים
התאריך הקובע 24/3/13
לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

- עבור המגרש נשוא הבקשה אושר תצ"ר בישיבת ועדת המשנה 24/1/13,
- חישובי השטחים:

בנין A: בקומה א' סעיף 3 יש להחשיב בשטח העיקרי.

מרתף - הפחתות השטחים (סעיפים 2,3,4) לבטל ולהקטין בהתאם.

בנין B: מרתף: כנ"ל

הבקשה טעונה תיקונים טכניים שונים. לדוגמא:

- נדרש לבצע תיקונים ע"פ יועצת התנועה.

- השלמת תוכניות הפיתוח/מדידה עד אבן שפה.

- הבקשה (שאושרה ע"י הוועדה, בתנאי מילוי דרישות ב- 14.1.13) מובאת לדיון כדי להתייחס לפניית עורך הבקשה מ- 6.4.14 להאריך את תוקף ההחלטה דאז בשנה נוספת.

מ ה לך ה ד י ון

אדר' מרים ארז:

בקשה של ספר יניב טובי אינס. מבוקש הארכת תוקף החלטת הועדה לאשר את הבקשה עד ל- 4.1.15. זו בקשה שאושרה על ידי הועדה המקומית ב-14.1.13. עד כה לא מולאו התנאים במלואם. אין מניעה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה להאריך את תוקף ההחלטה עג ה- 13.1.15.

דרישות

אלה הדרישות שקבעה הועדה בישיבתה ב- 14.1.13:

- הצגת אשור קבלה של התצ"ר אצל המודד המחוזי.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, יועצת התנועה של הועדה ויועץ התשתיות של הועדה.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- אישור תאגיד "מי שקמה"
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים
- הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי. לאשר את הבקשה, כולל ההקלות המבוקשות, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ". חתום בפני עו"ד.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר

24/01/2013

24/01/2013

24/01/2013

סעיף 8:

מספר בקשה:

תיק בניין:

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140004 בתאריך : 15/05/2014

מבקש :

* חב' מצלאוי לבנין בע"מ

העמל 1 אור יהודה

עורך :

* ד.ס. אדריכלים ותכנון בע"מ

קרליבך 14 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העמל 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 6 יעוד: תעשייה

תאור בקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה**המבוקש:**

שינויים בקומת הקרקע של בניין תעשייה בן 4 קומות (הסדרת המצב הקיים):

- הריסת מבנה זכוכית של כ- 53 מ"ר, הבנוי ללא היתר, בחריגה מקו הבניין (ובחלקו) בפלישה אל תחום הדרך) בחזית הראשית של הבניין.

- שימוש חורג בקומת הקרקע ששטחה 368 מ"ר, מתעשייה למסחר.

הערות:

- הבניין נמצא במלואו בבעלות המבקש.

- לא נכללה בפרסום תקופת הזמן המבוקשת לשימוש החורג.

- בוצע פרסום כדי (התאריך הקובע להתנגדויות: סוף ינואר 2014): לא התקבלו התנגדויות.

- לתשומת לב: הבקשה מובאת לדיון מבלי שהוצג בפני הוועדה נספח תנועה, ערוך ע"י מהנדס- יועץ, הנותן מענה לצרכי החנייה של השימוש החורג העונה לדרישות החנייה של תכנית מאא/ 158.

מהלך הדיון**אדר' מרים ארז:**

חב' מצלאוי לבניין בע"מ. בקשה להיתר הכוללת שינויים בקומת קרקע בבניין תעשייה בן 4 קומות, מדובר בהריסת מבנה זכוכית של כ-53 מ"ר הבנוי ללא היתר, חריגה מקו בניין בחזית ראשית

ושימוש חורג בקומת הקרקע בשטח של 368 מ"ר מתעשייה למסחר.

הבניין נמצא במלואו בבעלות המבקש, לא נכללה בפרסום תקופת הזמן המבוקשת לשימוש חורג, הוועדה צריכה להחליט על כך, בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

היה והוועדה תאשר את הבקשה לשימוש חורג, זה צריך להיות בתנאי מתן מענה לצרכי החנייה לשימוש חורג בתחומי המגרש.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטות**הוועדה מחליטה:**

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג לפרק זמן של חמש שנים בתנאים הבאים:

- מילוי כל דרישות הוועדה המפורטות להלן, לרבות הגשת נספח חנייה, המראה את החנייות בתחומי המגרש ותשלום היטל השבחה לפי הדין.

- ההיתר יינתן ב- 2 פעימות:

1. היתר לביצוע ההריסה המבוקשת.
2. עם קבלת אישור מח' הפיקוח שההריסה בוצעה: היתר לכל שאר המבוקש.

ת. השלמה

דרישות

- קבלת אישור מחלקת הפיקוח שכל המיועד להריסה אכן נהרס.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות.
- 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 תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית, ע"י תאגיד מי שיקמה..
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- תכנון ואישור תכנית תנועה וחניה ע"י מהנדס תנועה מורשה.
- אישור מכבי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מחלקת תברואה לענין אשפה.
- הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מיי שיקמה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, למילוי הבטחת הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות, כולל: אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

סעיף 9:	מספר בקשה:	תיק בניין:
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 15/05/2014		

מבקש :

הגשה 13/03/2014

♦ שרות התעסוקה

היוזמים 8 אור יהודה

בעל הנכס :

♦ אבנט יעוץ והשקעות בע"מ

♦ צמרות אוויה בע"מ

עורך :

♦ חשיפה קרן

לוי אשכול 127 קרית אונו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היוזמים 8 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6508 חלקה: 83 מגרש: 61 יעוד: תעשייה

תכנית: מ.א.א 100

תאור בקשה

שמוש חורג

תעשייה

מהות הבקשה

המבוקש:

שינויים בקומה ב' של בניין תעשייה בן 4 קומות + קומת גלריה:

- שימוש חורג, מתעשייה למשרדים (עבור שרות התעסוקה) בשטח של 300 מ"ר, לתקופה של 10 שנים.

הערות:

- הבניין נמצא במלואו בבעלות המבקש.

- בוצע פרסום כדי (התאריך הקובע להתנגדויות: סוף אפריל 2014): לא התקבלו התנגדויות.

- לתשומת לב: הבקשה מובאת לדיון מבלי שהוצג בפני הוועדה נספח תנועה, ערוך ע"י מהנדס- יועץ, הנותן מענה לצרכי החניה של השימוש החורג העונה לדרישות החניה של תכנית מאא/ 158.

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

בקשה של שירות התעסוקה. שירות התעסוקה מבקש לשכור שטח ברח' היוזמים 8 בקומה ב' של בניין שיעודו תעשייה. מבוקש שימוש חורג מתעשייה למשרדים בשטח של 300 מ"ר לתקופה של 10 שנים. בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות, ניתן לאשר בתנאי הצגת חניות בתחומי המגרש ותשלומי השבחה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטות

מאשרים את הבקשה לשימוש חורג לפרק זמן של עשר שנים בתנאי הגשת נספח חניה, המראה את החניות בתחומי המגרש ותשלומים הנובעים מהשבחה בשימוש החורג על פי הדין.

דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4
- 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 פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
 - אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה..
 - לחילופין: מתן תצהיר שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.
 - תכנון ואישור תכנית תנועה וחניה ע"י מהנדס תנועה מורשה.
 - תשלום היטל השבחה.
 - תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שקמה.
 - תשלום אגרתבנייה והיטלי פיתוח.
 - מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, למילוי הבטחת הדרישות שבהיתר.
 - מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות, כולל: אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
 - תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

ב ב ר כ ה ,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוט
מהנדס העיר