

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140006 ביום רביעי תאריך 23/07/14 כ"ה תמוז, תשע"ד בשעה 16:30

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי
שמואל ישראל
סבח יוסף

- יו"ר הועדה המרחבית
- חבר ועדה
- חבר ועדה

נציגים:

חגית סמון טוב

- נציגת משרד הפנים

סגל:

אינג' משה לורברבום
אדרי' מריאנה אשכנזי
עו"ד איל מאמו/עו"ד אייל שרון
עו"ד יורם מושקט
אדרי' ראובן עילם

- מהנדס העיר אור יהודה
- מהנדסת מועצת אזור
- יועמ"ש הועדה
- יועץ משפטי לועדה
- מדור רישוי אור יהודה

נעדרו

חברים:

יוסי בן בסט
עו"ד עוזי אהרון
עו"ד עודד יוסף

- סגן יו"ר ועדה
- חבר ועדה
- חבר ועדה

נציגים:

ולרי פוהורילס
מעוז משה
נתן ויגדרוביץ
אליק אלבז
גילי טסלר
יגאל פברמן

-נציגת משרד הבריאות
-נציג משטרת ישראל
- נציג משה"ש
- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק
-נציגת ממ"י
- נציג הג"א

מוזמנים:

רמי בן סעדון

- מבקר העירייה

פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום 23.7.14 בשעה 16:30

(הישיבה נפתחה בשעה) 16:55

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140005 מיום 16.6.14. האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים פה אחד את פרוטוקול מס' 20140005 מיום 16.6.14.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני רוצה לבקש אישור להכניס שני דברים מחוץ לסדר היום.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו נאפשר למריאנה להכניס את שני הסעיפים מחוץ לסדר היום.

2. אזור- התנגדויות.

(1) בקשה 2014017 גוש 6024 חלקה 256 של כהן מזל רח' כצנלסון 26
התקבלה התנגדות בעלי נכסים השותפים בחלקה: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:30.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על המתחם הגדול של ה-12 יחידות דיור בגוש 6024 חלקה 256, שבמסגרת ועדת רשות רישוי מאשרים ומוציאים היתרי בניה לדברים רגילים ללא כל התנגדות.

כעת הבקשה הזאת היא של מגרש מס' 1, היחידה שעומדת על רחוב כצנלסון, כאשר היחידה הצמודה 12 נמצאת בבניה. היחידה הזו מס' 12 היא האחרונה מרחוב דרך השלום, כאשר הדרך גישה היא עם שיפוע מינימאלי והכל מאושר על ידי יועץ התנועה. עבדנו במדויק ובמינימום הנדרש כדי שהמפלס כניסה שלה לא יעלה על ה-1.20 מטר המותרים מרחוב השלום.

לעומת זאת, יחידה 1 שפונה לרח' כצנלסון, מתוכננת מאוד קרובה ליחידה 12, הם מתקרבים בניגוד לתוכנית הבינוי המאושרת ורואים שבמקום שהמרחק היה כ-9.0 מטר, מתוכנן מרחק בקושי של כ-3.5 מטר ומצד שני, ללא כל הצדקה תכנונית הם עולים עם האפס אפס כ-1.00 מטר מעל המדרכה וכ-1.10 מטר מעל הבניין הצמוד בקיר המשותף הקיים ואז נוצר מצב שבקומה עליונה מתוכננת מרפסת גג מאוד גדולה, כ-25 מטר מרובע, שמגיעה במרחק פחות מ-4 מטר מהיחידה הנמצאת על המגרש 12.

עופר בוזי – יו"ר:

אז מה ההתנגדות?

אדר' מריאנה אשכנזי:

בעקרון, ההתנגדות של יחידה מס' 12, היא שהם מתקרבים יותר מדי.
(הצדדים מצטרפים לישיבה: המבקשים: גב' מירית לוי – עורכת הבקשה, כהן מזל המבקשת ואחיה מר אמנון זך.
המתנגדת: גב' שבקוב דבורה).

גב' דבורה שבקוב:

ההתנגדות שלי לבקשה, הבן שלי נפגע לפני ארבע שנים מפגיעה מוחית וחיפשתי שטח עבור השיקום לילד שיהיה ארבעה כיווני אוויר ושלא יהיו שכנים צמודים, כי לא נעים לי הסיטואציה והטיפולים שמתקיימים אצלי בחצר. אני כרגע גרה בקומה שלישית ואחת המטרות שלי היתה להוציא את הילד שלי החוצה ואחת הסיבות שהיתה זה להוציא אותו לחצר ושיהיה שם כלוב, כלב ודגים, שתהיה פעילות לילד, זה כרוך בהרבה מאמץ והיה לי מאוד קשה לרכוש דירה של שלושה כיווני אוויר.

עופר בוזי – יו"ר:

כרגע את לא יכולה לצאת לחצר לפי הבקשה שלהם?

גב' דבורה שבקוב:

אני יכולה לצאת, אבל היא מאוד צמודה אלי לחומה. לפי החוק צריך להיות 3 מטר מהחומה והיא נמצאת 90 ס"מ מהחומה.

עופר בוזי – יו"ר:

הבית שלך בנוי?

אדר' מריאנה אשכנזי:

הוא בבנייה.

עופר בוזי – יו"ר:

מתי את צפויה לעבור לשם?

גב' דבורה שבקוב:

הייתי אמורה לעבור בספטמבר, אבל כיוון שהילד שלי מאושפז, זה מתעכב.

עופר בוזי – יו"ר:

הבית שלכם עדיין במסגרת התוכנית.

כהן מזל:

נכון.

גב' דבורה שבקוב:

כל מה שאני מחפשת זה פרטיות.

כהן מזל:

אני מתחתם בשלושה מטר, כך זה השטח ולפי מה שנאמר לי במועצה, אני יכולה לבנות מקו אפס בקומה הראשונה ולמרות הכל אני זזתי 90 ס"מ. מדובר בבית של שתי קומות, 170 מ' כל הבית. אני עשיתי כפי שנאמר לי ולא חרגתי בשום דבר. יכולתי גם להיצמד לקיר ולא נצמדתי, כי הם מעלי ב-3 מטר. מי שמסתכל על מי, זה הם עלי ולא אני עליהם. בקומה השניה שעשיתי יש את המרחק של יותר מ-3 מטר, אז אני לא מבינה על מה ההתנגדות.

גב' דבורה שבקוב:

מכצנלסון יש לה מרחק רציני, היא יכולה להזיז את הבית. אני צריכה מרחק נורמאלי.

עופר בוזי – יו"ר:

זכותם המלאה לעשות מרפסת. אם זה יהיה רחוק במטר או שניים, אני לא יודע אם זה יענה לך על הציפיות של הפרטיות.

גב' דבורה שבקוב:

יש לי חלונות ארוכים שבעצם משקיפים למרפסת שלהם ואני יכולה לראות כל מה שקורה אצלם. אני חושבת שהם צריכים להתרחק לפחות בשני מטר, זה משמעותי וזה יסייע לי לעניין הפרטיות.

גב' מירית לוי:

בגלל שיש הבדלים במפלסים של הקרקע, הפתחים היחידים שאנו פתחנו לכיוון השכנים זה חלון ממ"ד וחלון של שירותים, שהוא יהיה חלון שחלקו סגור ומה שפתוח יהיה בזכוכית חלבית. בקומה עליונה עומק המרפסת הוא מאוד גדול ובעצם הקיר שאליו יוצאים למרפסת יוצא משהו כמו 7 מטר בין הקיר הזה לבין קיר השכנים. לשכנים יש רק שני חלונות ארוכים וצרים של פינת האוכל שמעליהם יש חלל כפול שיכולים לצפות למרפסת שלנו, אבל גם כאשר הם עומדים שם, הקיר שלהם במרחק של 7 מטר מהבית של המבקשת.

עופר בוזי – יו"ר:

כמה התרחקתם?

גב' מירית לוי:

בקומת הקרקע שלנו באזור המקלחת מתקרבים משהו כמו 95 ס"מ. אם הבית יוזז, זה על חשבון החצר הקדמית, שהיא הופכת להיות החצר העיקרית, כי אחורה לא ניתן לצאת. בין הקיר של המרפסת לבין הקיר של הבית של דבורה הוא כ-7 מטר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יותר גובה גדר 2 מטר, אולם ברגע שיש הבדל גדול בין המפלסים, אז נותנים מעל פני הקרקע מינימום 20 ס"מ ואחר כך גדר קלה בגובה בטיחותי של 1.10 מטר. סך הכל היא מגיעה מעל פני הקרקע ל-1.5 מטר.

מר אמנון זך:

מס' דף: 5:

אני רוצה להגיד לדבורה משהו בנוכחותם. כשבן אדם קונה מגרש, לפני כן הוא בודק מה אומרת התב"ע ומה התקנון לגבי קווי בניין ולראות אם יש פרצלציה או אין, כי מי שיושב כאן מבין על מה אני מדבר. זה מגרש משותף ולכן מותר למבקשת לבנות על קו אפס.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מעולם לא אמרתי קו אפס.

גב' כהן מזל:

את אמרת לי ואני שאלתי אותך מה זה קו אפס ואת הסברת לי.

מר אמנון זד:

מותר על פי התב"ע ואני יודע מה שאני אומר, כי אני עשיתי אותה, לבנות על קו אפס כשיש בית על מגרש שהוא מגרש משותף. הבעיה היא למעלה, שאתה פותח חלון ואין לך 3 מטר לקו הגבול, לא תוכל לפתוח חלון. אז חלון שיהיה יושב על מעל 4.8 מ' ויכול להיות שהמרפסת עצמה חורגת במרחק שלה ויש פחות מ-3 מטר. אם מתעקשים על פי תקנון, אז היא תעשה 3 מטר ויהיה לה מרפסת של שתיים פסיק משהו ואז אף אחד לא יכול להגביל אותה ולכן אני הצעתי שהן תרשינה אחת לשניה לעשות מעקה יותר גבוה וחרצו יותר גבוהה וכך לפתור את הבעיה. היא לא יכולה עכשיו לבוא לבקש להיזי את הבית כי היא רצתה ארבעה כיווני אוויר.

גב' דבורה שבקוב:

כשאני קניתי מהיזם אני בדקתי ושאלתי לגבי קווי הבניין, הוא הראה לי תוכנית של מירי ולפי זה אני רכשתי. אני לא לקחתי סתם וכן בדקתי.

עופר בוזי – יו"ר:

תודה רבה לכם.
(הצדדים עוזבים את הישיבה)

אדר' מריאנה אשכנזי:

קודם כל, התכנית אינה תואמת תכנית הפיננסי שאושרה ע"י הוועדה. אני רוצה להבהיר ולדייק לגבי הדברים שנאמרו כאן על המרחק בין המבנים. נכון שאנחנו מדברים על מגרש משותף. לפי הוראות התב"ע שלב הראשון חייבים לעשות תוכנית בינוי ופיתוח ברמה של ביצוע ואכן היזם עשה. התוכנית אושרה על ידי הוועדה המקומית בפברואר 2012. גם המתנגדת, משפחת שבקוב, וגם המבקשת, גב' כהן מזל, רכשו את המגרשים בהתאם לתוכנית הבינוי הזו ובהתאם לתוכנית החלוקה של המודד המוסמך. קווי בניין הם סביב גבולות החלקה. מעולם לא נאמר לגב' כהן שהיא יכולה לבנות עד גבול המגרש שלה בקו אפס. היא חייבת לבנות בקו אפס בינה לבין הבית הקיים הנמצא על מגרש 2. שנית, בתוכנית הבינוי המאושרת המרחק בין הבתים הוא כ- 8.65 מ', כך היא קנתה במאי 2013, כשלמשפחת שבקוב כבר היתה בקשה מאושרת ע"י הוועדה. בפגישה הראשונה שלי עם המתכננת של גב' כהן צילמתי ומסרתי להם גם את תוכנית הבינוי המאושרת וגם מה שאמור להיבנות במגרש 12. יתרה מכך, לעומת תוכנית הבינוי, בפרצלציה נעשה איזשהו שינוי, הכוונה שהיה ניתן להגדיל את אורך מגרש 1 מ-17.50 לכ-20 מ', כלומר בעוד 3 מ'.

מס' דף: 6

ברגע שהמודד עשה את הפרצלציה, את מגרש 12 אי אפשר היה להזיז. לכן כל התוספת שנוצרה מהגדלת המגרש ניתן לצרף לקו בנין הקדמי לרח' כנצלסון כאשר המרחק עד גבול מגרש 12 נשאר כמו בתכנית הבינוי המאושרת.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור החלטה?

בעד, פה אחד

החלטה:

בהתאם להמלצת מהנדסת המועצה, אין לאשר את הבקשה, כיוון שאינה תואמת את תכנית הבינוי. יחד עם זאת, שמעה הועדה את המתנגדת ואת המבקשת, אך בשלב זה, מאחר וכפי שנאמר, התוכנית אינה תואמת את תוכנית הבינוי המאושרת על ידי הועדה המקומית מתאריך 5.2.12, הועדה לא תוכל לדון בגופה של ההתנגדות. הועדה ממליצה למבקשים לתקן את הבקשה כך שתתאים לתוכנית הבינוי המאושרת. להערכת הועדה, הגשת תוכנית כזו תפתור גם את בעייתה של המתנגדת וגם על פי דברי המבקשים, ניתן יהיה להגיע להסכמה הדדית בין המתנגדת לבין המבקשת.

הועדה תחזור ותדון בעניין הבקשה, ככל שתוגש תוכנית כאמור, וככל שתידרש.

3. אור יהודה - מסירת הודעה על תביעות לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה:

(1) תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, אשר הוגשה ע"י שימונוב פרידה - ברכה ובניה.

(2) תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, אשר הוגשה ע"י ארניב זאב (זבדיה).

עופר בוזי – יו"ר:

יש שני דברים שקשורים לעדכון של חברי הועדה של תביעות הפיצויים.

עו"ד אייל מאמו:

זה דבר שלא נדרש לפי הדין, אבל הוגשו שתי תביעות לפיצויים לפי סעיף 197, הואיל ומדובר בתוכניות שיש לזום שנתן כתב שיפוי, מאפשרים לנותן כתב השיפוי להכין חוות דעת מטעמו ולהתמודד ולהגיב לתביעה. לאחר שזה יוגש ונקבל את ההתייחסות של המשפה, נביא את זה לדיון בוועדה שתצטרך לקבל החלטה.

עופר בוזי – יו"ר:

מדובר על תביעת פיצויים שהוגשה על ידי שמענוב פרידה ברכה ובניה ותביעת פיצויים שהוגשה על ידי ארניב זאב (זבדיה) בפרויקט שנבנה על ידי צמרות אביה ברח' הבנים.

4. אור יהודה - מסירת הודעה על בניין בזק ברח' קפלן 28 : הועדה מתבקשת להוריד את הנושא מסדר היום

5. אור יהודה : דיון בהנחיות המרחביות מכוח תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה : הועדה מתבקשת להוריד את הנושא מסדר היום .

עופר בוזי – יו"ר:

סעיפים 4 ו-5 על סדר היום מטעם אור יהודה מוסרים בעקבות עניינים טכניים ונביא אותם לדיון הקרוב.

6. אזור- נושאים.
(1) בקשה 2014006 גוש 6004 חלקה 50 א.פ. נחום רח' כנצלסון 26.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נפלה טעות טכנית בתוכנה בבקשה של א.פ. נחום, כתובת הבניין זה רחוב הרצל 5 ולא כפי שרשום כנצלסון 26. גוש וחלקה כפי שרשום נכונים.

מדובר בתוכנית שינויים בזמן ביצוע למבנה מגורים בן 4 קומות עם היתר בניה משנת 2012. הבקשה כוללת הקלה בהגבהת גובה הבניין ל-15.60 מ' במקום 15.0 מ' המותרים. זה במסגרת 5% שאנו מקבלים. כסטיה בזמן ביצוע, נעשה פרסום, נשלחו הודעות לשכנים, לא התקבלו התנגדויות. אני ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים.

בהתייעצות עם היועמ"ש יש פה שתי דרישות שצריך לציין אותן בתנאים, האחד מבקשים מחברת א.פ. נחום לתת כתב שיפוי לטובת המועצה כנגד כל תביעה והשני, לבקש מהיזם התחייבות על רישום שטח אזור טכני כלוא הנמצא בקומה ד' כרכוש משותף ולרשום בטאבו השטח הזה כרכוש משותף. מדובר על איזשהו שטח פנימי עם גישה מגג עליון והשטח הזה אמור להיות אזור טכני משותף לבניין לכל הדיירים בהתאם לצורך.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה בכפוף לתנאי המהנדסת?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הבקשה הכוללת את ההקלה בגובה הבניין ובתנאי מילוי הדרישות הבאות.

(2) בקשה 2014030 גוש 6010 חלקה 154 מופרי בע"מ רח' השקמה 3.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של מופרי בע"מ, רח' השקמה 3 באזור התעשייה של אזור. הבקשה כוללת שימוש חורג בחלקה 154 ממשרדים לאחסנה בשטח של כ-448 מ', בחלקה 153 שימוש חורג מתעשייה זעירה למשרדים בשטח של 2404 מ'. בנוסף, יש צורך לטפל בשטחים העיקריים שנמצאים במרתף, שניתן לקבל אותם כהעברת זכויות עיקריות מקומות עליונות למרתף בסך 274 מ', כדי שבהמשך לא יהיה כפל זכויות בחלק העליון של הבניין.

נעשה פרסום, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות.

עו"ד מושקט:

אנו מבינים שהתקופה המקסימאלית לשימוש חורג זה ל-5 שנים. אין לנו התנגדות לתקופה הזאת.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני ממליצה לאשר בכפוף לתנאים שפירטתי על סדר היום.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בכפוף לתנאי המהנדסת?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאשרת את הבקשה כולל השימוש החורג כמבוקש לתקופה של 5 שנים וכוללת ההקלה בהעברת שטחים עיקריים מותרים מקומות עליונות לקומת המרתף ובתנאי מילוי הדרישות הבאות.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש לי שני נושאים נוספים מחוץ לסדר היום.

בקשה מס' 2014034 – מדובר על תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 6.3 מהוראות התוכנית מאא/248 ששמה "השדרה הירוקה", שקיבלה תוקף בי.פ. 6813 ב-5.6.14.
מדובר בשטח של הקנטרי באזור. כבר בשבוע שעבר בועדת רשות רישוי אישרנו את הבקשה להריסת המבנה הקיים ותוכנית לחפירה ודיפון. הם נמצאים בשלב השלמת דרישות לפי החלטת הוועדה. לכן, הוגשה התוכנית הנוכחית לאישור הוועדה, על מנת שנוכל לטפל בהנפקת היתרי בנייה.

עופר בוזי – יו"ר:

תוכנית הבינוי עומדת בכל הוראות התכנון?

אדר' מריאנה אשכנזי:

אכן, ויש לי אותם כאן.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאשרת פה אחד את תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי ובתנאי מילוי דרישות מהנדסת המועצה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה שניה הינה תוכנית מאא/מק/2029, שהיא תוכנית שינוי לתוכנית מאא/234 פינוי ובינוי שכונת קפלן באזור. תוכנית מאא/234 קיבלה תוקף בשנת 2009 ותנאי להיתרי בניה היה הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף ג' (ז) לחוק התכנון והבניה ואישור תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. יש עוד כמה מטרות בתוך התוכנית הזאת בסמכות ועדה מקומית, שהם שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית, תוספת שתי קומות לגובה המבנים ביחס לתוכנית המאושרת ללא תוספת שטח, ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שעליו מותר להקים בניין.

מס' דף: 9:

התוכנית הזאת, בסמכות ועדה מקומית, אושרה להפקדה בפברואר 2013 ונכנסה בפועל להפקדה בהתאם לפרסומים ב-4.4.13.

קיבלנו שלוש התנגדויות. אחד של רשות שדות התעופה, שהסירו את התנגדותם ביולי 2013. התנגדות שניה היתה של אזרח אזור, מר יעקב אלעמי. ועדת המשנה הזו בישיבה מס' 20130005 מיום 25.7.13 דנה בהתנגדות זו ודחתה אותה. לאחר מכן מר אלעמי הגיש ערר לועדת הערר המחוזית, שגם היא בישיבה מיום 13.2.14 דחתה את הערר פה אחד. נשארה התנגדות השלישית של רשות מקרקעי ישראל, בקשר לאיחוד וחלוקה. באותה ישיבה של הוועדה הזו ביולי 2013 נקבע, כי שני הצדדים, היזם והמינהל, ימציאו רשימה של חמישה שמאים, על מנת להגיע לשמאי בורר מוסכם, דבר שלא קרה.

לכן, יו"ר ועדת הערר המחוזית מינה את גב' דליה עסיס כשמאית בוררת בדצמבר 2013.

ב-20.7.14 התקבל פסק בורר לתוכנית מאא/מק/2029, שבסיכומו כל הסעיפים מהתנגדות של רמ"י נדחו, למעט הסעיף בדבר העברת שטחי ציבור במצב היוצא לרשות המקומית שהתקבל חלקית. לאור כל האמור לעיל, אני ממליצה לתת תוקף לתוכנית ולאפשר ביצוע פרסום בהתאם לחוק.

עופר בוזי – יו"ר:

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להמלצת מהנדסת המועצה והיועמ"ש למועצה, עו"ד מושקט, אני מביא להצבעה מתן תוקף לתוכנית. מי בעד? בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת פה אחד מתן תוקף לתוכנית מאא/מק/2029 וביצוע פרסום בהתאם לחוק התכנון ובניה.

סבח יוסף:

אני מבקש שיאורגן לנו יום סיור באזור, על מנת שנכיר טוב יותר.

עופר בוזי – יו"ר:

מריאנה תתאם מועד ליום סיור באזור, כדי להכיר את המועצה מקרוב. אנו במהלך חודש אוגוסט לא נקיים ישיבה, אנו נקיים בחודש ספטמבר בתחילת החודש. אני מאחל לכם חופשה בטוחה ושקטה. אני נועל את הישיבה.

הישיבה ננעלה בשעה 18:00

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20140006 בתאריך 23/07/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0147272	תיקון החלטה	מאא/554- נוה רבין מערב - שוק גולדמן	11
2	תממ/במ/5/238		תכנית בניה למגורים רמת פנקס	13

תכנית מתאר מחוזית : 552-0147272
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140006 בתאריך : 23/07/2014

שם : מאא/554- נוה רבין מערב - שוק גולדמן

נושא : תיקון החלטה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 24,460.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין :

♦ **יזם :** רשות הפיתוח

♦ **מתכנן :** דני לזר אדריכלים בע"מ

♦ **בעל הקרקע :** רשות הפיתוח

רחוב דוד אלעזר 19 , אור יהודה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 6509
40 , 43 , 48 , 50 , 54-55 ,

גוש : 6511
5 , 8 ,

גוש : 7217
183 , 185 , 187 ,

גוש : 7262
75 , 78 , 84 ,

גוש : 7408
79

מטרת הדיון

תכנית מאא/554 - נוה רבין מערב (שוק גולדמן), אשר הומלצה להפקדה לוועדה המחוזית בישיבת הוועדה מיום 28/02/2013, מובאת שוב לדיון לצורך הכנסת המלצות נוספות, כתנאי להפקדה :

- שינוי סיווג התכנית לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים :
על מנת להאיץ את תהליך שינוי הייעוד ופינוי שוק גולמן, הועדה סבורה שיש לערוך במהלך תכנוני אחד הן את שינוי הייעוד והבינוי המוצע של השוק והן את הסדרת הבעלויות במצב המוצע. לפיכך סיווג התכנית ישונה לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ולמסמכי התכנית תצורף טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים ערב ההפקדה.

- הוספת התייחסות מפורטת לתקנון התכנית בנושא הפיננסי הנדרשים בתחום התכנית, אופן ביצועם, מימון ומימושם :
יש לכלול בתקנות התכנית התייחסות מפורטת לנושא הפיננסי ואופן ביצועם, כך שיאפשרו ויבטיחו את הוצאתה מהכוח אל הפועל.

- הפקדת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית

מטרות התכנית

1. קביעת שטחים וזכויות בניה בייעוד "מגורים ומסחר".

2. קביעת שטחים לדרך חדשה.
3. קביעת שטחים לשצ"פים.

עיקרי הוראות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה למגרשים ואזורים ליצירת מערך מגורים שכונתי.
- ב. שינוי יעוד קרקע, ממסחר למגורים ומסחר, וקביעת הוראות, זכויות בניה ושימושים.
- ג. שינוי יעוד קרקע ממסחר לדרך מוצעת.
- ד. שינוי יעוד קרקע מדרך מאושרת למסחר ומגורים.
- ה. שינוי יעוד קרקע ממסחר לשצ"פ.
- ו. יעוד מבנים להריסה.
- ז. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.
- ח. קביעת הוראות להסדרת מערכי חנייה ותשתיות.

מהלך הדיון

לבקשת יו"ר הוועדה ולבקשת נציג רמ"י, הנושא הורד מסדר היום

החלטות

הנושא ירד מסדר היום

תכנית מתאר מחוזית : תממ/במ/5/238)
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140006 בתאריך : 23/07/2014

שם: תכנית בניה למגורים רמת פנקס

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 372,500.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון

ולבניה

יחס	לתכנית
שינוי ל-	6-R
שינוי ל-	תממ/177
שינוי ל-	תממ/63

גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

בעלי עניין :

♦ **יזם:** מועצה אזורית אפעל

♦ **מתכנן:** אדריכל מסטצ'קין יוסף

♦ **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל

אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6222
1, 2-29, 37-39, 40, 44, 48-49, 52-54, 60, 62, 68, 77-79, 85-87, 90

גוש : 6223
1-2, 8-10, 54-136, 137-138, 7, 32, 41, 48, 53, 139-154

מטרת הדין

בקשה לתכנית בינוי בגוש 6223 חלקה 133 (מליחי, רמ"א 38).
לקבלת החלטה נדרשת קבלת חו"ד היועמ"ש.

מהלך הדין

אדר' ראובן עילם:

משפחת מליחי ברמת פנקס קיבלה החלטת ועדה לשינויים ותוספות בבניין מגורים בקדמת הרחוב לרחוב רמא. הם תחילה ניסו לפני ההיתר לשבץ עוד יחידה עורפית עתידית שלא להיתר בשלב הזה ונאמר להם שאי אפשר לעשות את זה, ושאים הם רוצים שיגישו תוכנית בינוי כשלב ראשון על פי תב"ע לקבלת היתר לבניין השני.

עופר בוזי – יו"ר:

בהנחה שהם מגישים בקשה, ניתן לבנות לפי תב"ע, נכון?

אדר' ראובן עילם:

בוודאי. ויש נספח בינוי חתום על ידי השכנים הגובלים, שבו הם מראים בתוך קווי הבניין את הקונטור של הבניין העתידי שלהם ונותנים גם את הפתרון חניה. שאלנו, לאור העובדה שאנו לא יודעים על בקשה להיתר, האם אפשר לקצוב בזמן את הגשת הבקשה להיתר, שהרי תוכנית הבינוי נועדה לשרת את הנוהל של קבלת היתר. אנו נדרשים לאשר את תוכנית הבינוי ואולי להכניס אמירה לגבי פרק הזמן שעומד לרשותם להגשת הבקשה להיתר.

עו"ד אייל מאמו:

אפשר להחליט או לאו לקצוב את הזמן.

אינג' משה לורברבוים:

יש פה כפילות ואני רוצה להעמיד דברים על דיוקם. בסעיף 3 לסדר היום ישנה בקשה להיתר בניה שהציגה את הבינוי כחלק מהבקשה. זה יורד מסדר היום ומה שנשאר זה אותה תוכנית בינוי שראובן כעת הציג, שהיא מופיעה בדף מס' 6 לסדר היום, ששם מציגים את מטרת הדיון – בקשה לתוכנית בינוי בגוש 6224 חלקה 133 (מליחי, רמ"א 38) וכפי שראובן ציין, הבקשה בסדר וכנדרש. אנחנו רצינו להפריד, את המבנה שהם רוצים להגיש, שיגישו כבינוי ובבוא הזמן שהם ירצו היתר בניה, הם יגישו בקשה כפי שנדרש.

עו"ד אייל מאמו:

מבחינת הוראות התב"ע, הפנו אותי לסעיף שאומר שכדי להוציא היתר במגרשים, מאחר וזו תב"ע שנותנת סל של זכויות ולא ממש מגדירה את אופי הבינוי, צריך לאשר בינוי קודם ולאחר מכן את ההיתר. זה דבר שיכול להיעשות במהלך אחד יחד עם בקשת היתר ויכול להיעשות קודם כל בינוי ולאחר מכן היתר. הבינוי הזה יחייב, כשתוגש בקשה להיתר, שתהיה מתאימה לבינוי המאושר וכמובן לכל יתר הוראות התב"ע והתקנות. אפשר לקצוב או לא לקצוב זמנים. אם הבינוי הוא נכון, אין סיבה להגביל את הבקשה להגשת היתר בזמן.

עופר בוזי – יו"ר:

האם התוכנית עומדת בהוראות התכנון?

אדר' ראובן עילם:

על פניה, כן.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור תוכנית הבינוי?

בעד: פה אחד.

החלטות

לאשר את תוכנית הבינוי לבנות 2 יח"ד במגרש

מס' דף: 15

תאריך: 09/11/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20140006 בתאריך
23/07/14

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
16	העצמאות 88 אור יהודה	טורשי את עובדיה השקעות		35	7218	104088	20130074	1
18	ניצן אור יהודה	שפיר מגורים ובנין בע"מ		55	7408	277000	20140039	2

מספר בקשה: 20130074	תיק בניין: 104088
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140006 בתאריך: 23/07/2014	

מבקש:

הגשה 09/06/2013

♦ **טורשי את עובדיה השקעות**

העצמאות 88 אור יהודה

עורך:

♦ סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העצמאות 88 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7218 חלקה: 35 יעוד: מגורים ג'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

שינויים ותוספות בבית משותף בן 5 קומות + ק"ע הנמצא בבנייה (שינוי ביחס להיתר תקף מס'

20090059 מינואר 2012), מכח תכנית מאא/210/ה + הקלות, כדלקמן:

- בניית קומת גג חלקית עם 2 דירות פנטהאוז.

- שינויים פנימיים זוטים בבניין הקיים בהיתר.

סה"כ השטח הקיים היתר:

ש. עיקרי: 985.3 מ"ר, ש. שרות: 642.23 מ"ר.

סה"כ התוספת המוצעת:

ש. עיקרי: 114.65 מ"ר, ש. שרות: 76.72 מ"ר.

סה"כ שטח הבניין:

ש. עיקרי: 1081.65 מ"ר (מותר לפי תכנית: 1100 מ"ר), ש. שרות: 718.95 מ"ר (מותר לפי תכנית:

780 מ"ר), מרפסות מקורות: 96.36 מ"ר (ללא שינוי).

מרפס גג בלתי מקורה: 126.52 מ"ר.

הערות:

- הבקשה הבקשה הובאה לדין ב- 9.4.14 עם ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה שישית + חדרים טכניים על גג קומה זו, לבבניין מגורים הכולל 5 קומות עם חדרים טכניים על הגג + קומת עמודים, כקומה נוספת מעל המותר לפי התכנית החלה על המגרש.

2. הגבהת רום הגג, מ- 59.10 מ' (המותר לפי תכנית) ל- 62.50 מ' בהתאם.

3. ניווד זכויות בנייה בשיעור 114.65 מ"ר מ- 5 הקומות התחתונות לקומה השישית.

- הוחלט:

"- הוועדה מחליטה לאשר את תוספת הבנייה של קומת הגג החלקית, בתנאי מילוי הדרישות

המפורטות בהמשך (תוספת שטח ונפח ושינוי החזיתות בהתאם).

- על המבקשים לבצע פרסום על חלוקת התוספת ל- 2 יח"ד חדשות, מעבר ל- 10 הדירות

הקיימות בהיתר."

- בוצע פרסום כדיון, של ההקלה הבאה:

תוספת 2 יחידות דיון בקומת הגג החלקית שאושרה ע"י הוועדה, מעבר ל-10 יחידות הדיון (ב- 5

קומות) המותרות לפי תכנית."

- בוצע פרסום כדיון: התאריך הקובע להתנגדויות: 14 יום מה- 9.6.14.

- לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם:

טורשי עובדיה – בקשה לתוספת קומה חלקית ליצירת דירות דופלקס מעל גג בניין ברח' העצמאות 88. הם פרסמו הקלות שאושרו כבר בוועדה, אלא שבנוסח הפרסום נפלה השמטה ולא היה שם תזכור שב"ס לתוספת עוד שתי יחידות דיור. כיוון שכך התבקשו לפרסם שוב בדיון הקודם כבר אושר כל המעטפת, למעט העניין הספציפי של תוספת שתי יחידות דירות, שיש צורך באישורן כעת. בוצע פרסום, לא היו התנגדויות.

סבת יוסף:

מה מצב החניה שלהם?

אדר' ראובן עילם:

הם היו ב-over מקומות חניה ולכן הם לא נדרשו. זה נבדק ואושר על ידי יועץ החניה שלנו.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את ההקלה לתוספת 2 יחידות דיור בקומת הגג החלקית (שכבר אושרה ע"י הוועדה בדיון קודם); זאת- מעבר ל- 10 יחידות הדיור (ב- 5 קומות) המותרות בבניין לפי תכנית.

דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות:
- 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.
- לחילופין: תצהיר שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שקמה.
- תשלום אגרתבנייה והיטלי פיתוח.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, הבטחת מילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות, כולל: אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- כל התנאים שהופיעו בהיתרה מבוקש 20090059 ירשמו גם בהיתר המבוקש.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

09/06/2013

מספר בקשה: 20140039	תיק בניין: 277000
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140006 בתאריך: 23/07/2014	

מבקש:

♦ שפיר מגורים ובנין בע"מ
ברקת 2 פתח תקווה

הגשה 22/04/2014

עורך:

♦ רעם הנדסת כבישים
המלאכה 1 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ניצן אור יהודה

שכונה: נווה רבין

גוש וחלקה: גוש: 7408 חלקה: 55 ; 56 ; 57 ; 58 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

שימוש חורג מתכנית, משצ"פ לדרך, לצורך הסדרי התנועה הזמניים הנדרשים להקמת פרויקט מגורים (היתר נוסף, בהמשך להיתר מס' 20120097 לשימוש חורג כאמור לעיל, שניתן ע"י הוועדה ב- 1.1.2013 לתקופה של שנה אחת).

הערות:

- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע: 14 יום מה- 22.5.14).

- לא התקבלו התנגדויות.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

אדר' ראובן עילם:

בקשה לשימוש חורג של חברת שפיר, שבאה במקום היתר לשימוש חורג שכבר ניתן להם בעבר לאותה מטרה עצמה: שימוש בכיכר שמול בניין ניצן 15 וניצן 17, לכניסת משאיות לאתר הבנייה שלהם. הם קיבלו שימוש חורג בינואר 2013 לשנה. בסבב הראשון היתה התנגדות של שכנים והוצאת ההיתר היתה מלווה בהתדיינות לא קצרה.

עופר בוזי – יו"ר:

היו פה קרוב ל-20 אנשים שהתנגדו ואני התפלאתי שבעקבות הפרסום הנוכחי אף אחד לא התנגד. רציתי לתת להם היתר לעוד מספר חודשים ולהחזיר את הכיכר למצב קודם, אולם מאחר וראיתי את התאריכים (הבקשה שהם רצו זה מה-1.1) וכבר עברנו את זה, אמרתי לעצמי שאנחנו נגיע לאוקטובר, לכן החלטתי שניתן להם הארכה אחרונה וסופית והועדה והעירייה תפעל ב-1.1.15 להחזרת המצב לקדמותו.
מי בעד? בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

- הועדה מאשרת הארכת תוקף הבקשה לשנה נוספת, דהיינו- עד 31.12.14.
- הועדה מבהירה, כי הארכה זו הינה סופית ואחרונה וביום 1.1.15.
- יוחזר המצב לקדמותו ע"י שפיר מגורים ובנין בע"מ, הוועדה והעירייה יפקחו על הענין.

דרישות

- תשלום היטל השבחה

ת. השלמה

- תשלום אגרת בנייה
- 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.

ב ב ר כ ה ,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוט
מהנדס העיר