

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140007 ביום רביעי תאריך 10/09/14 ט"ו אלול, תשע"ד בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי
שמואל ישראל
ז'נה כהן

נציגים:

חגית סמון טוב

סגל:

אינג' משה לורברבום
אדרי מריאנה אשכנזי
עו"ד איל שרון
עו"ד יורם מושקט

מוזמנים:

רמי בן סעדון

נעדרו

חברים:

יוסי בן בסט

עו"ד עוזי אהרון

סבח יוסף

עו"ד עודד יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

סגל:

אדרי ראובן עילם

- יו"ר הועדה המרחבית

- חבר ועדה

- חברת ועדה

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - אור יהודה

- יועץ משפטי לועדה - אזור

- מבקר העירייה

- סגן יו"ר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

-נציגת משרד הבריאות

-נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

-נציגת ממ"י

- נציג הג"א

- מדור רישוי אור יהודה

פרוטוקול ישיבת משנה מספר 20140007 מיום 10.9.2014

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140006 מיום 23.7.14. האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים פה אחד את פרוטוקול מס' 20140006 מיום 23.7.14.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו צריכים לאשר את גבי ז'ניה לויט כמפקחת על הבניה במועצה מקומית אזור.

החלטה:

מאשרים פה אחד את גבי ז'ניה לויט כמפקחת על הבניה במועצה מקומית אזור ומאחלים לה בהצלחה.

1. אזור- התנגדויות:

(1) בקשה 2014031 עוזיאל חיים - גוש 6807 חלקה 2 רח' שפירא 3
הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:15.

אדר' מריאנה אשכנזי:

רח' שפירא 3 באזור קיים בניין בן שמונה קומות על עמודים, סה"כ 32 יחידות דיור. הוגשה בקשה לתוספת מרפסות בכל גובה הבניין לכל דירה, בעצם כמו שני אגפים. קיימות 4 דירות בקומה, לכל דירה מוצעת תוספת מרפסת עם עמודים חיצוניים, לכל גובה הבניין. זאת אומרת, חזית אחידה.
הבקשה הוגשה כשהיא חתומה על ידי 24 בעלי דירות, זאת אומרת 75% מכלל בעלי הדירות.
שלחנו הודעה לכל בעלי הדירות שלא חתמו ומתוכם חמישה התנגדו ועוד בעלת דירה חתמה ולאחר מכן התחרטה וביטלה את חתימתה באמצעות מכתב. סה"כ יש לנו היום שישה מתנגדים.
התקבלה חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה שמלווה את התוכנית, שהוא גם עורך הבקשה.

אינג' משה לורברבוים:

המבנה קיים ממת?!

אדר' מריאנה אשכנזי:

משנות ה-70 והוא לפני תקן רעידות אדמה, לכן תפקיד המרפסות הוא לא רק להרחבה, אלא גם לחיזוק חלקי של המבנה.

אינג' משה לורברבוים:

כלומר הקונסטרוקציה של התוספת צומחת עם עמודים מלמטה עד למעלה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן.

עופר בוזי – יו"ר:

ולפי חווה"ד של הקונסטרוקטור, זה תורם לחיזוק.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון. זה עמודים עצמיים, שלושה עמודים מאוד חזקים והעמודים הללו מלמטה למעלה בכל צד.

עופר בוזי – יו"ר:

איפה זה עומד ביחס לרפורמה מ-1.8?

אדר' מריאנה אשכנזי:

זה במסגרת תמ"א 38, זה חיזוק אולי לא מושלם, אלא חלקי של הבניין. הבניין לא במצב רע, במצב סביר, לפי דו"ח מהנדס קונסטרוקציה ובניית המרפסות רק תורם לחיזוק הבניין.

עו"ד יורם מושקט:

התוכנית עומדת במסגרת סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין בכך שדי ב-75% מבעלי הדירות על מנת לבקש את הרחבתן. כרגע אנו עומדים על 81%.

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוספת שטח המרפסות באה במסגרת החוק.

הצדדים מצטרפים לשיבה

עופר בוזי – יו"ר:

מבחינת התוכנית עצמה, הם כופים על המתנגדים לבנות את המרפסות?

עו"ד מושקט:

אין פה כפיה, יכולים לדלג עליהם, אבל זה בדיוק מה שמריאנה שואלת, האם זה לא יערער את היציבות של הבניין?

אדר' מריאנה אשכנזי:

בהסבר שקיבלתי ממבקש הבקשה, שהוא מייצג את ועד הבית ואתם תשמעו אותו, מקור להתנגדות של השכנים שלא חתמו זה מבחינה כלכלית. אין כאן יזם כמו בתמ"א 38 שבא מכספו לעשות את החיזוק ומקבל את ההטבות שהתמ"א נותנת. הם עושים את תוספת המרפסות מהון עצמי ואז, אם יש מספר דיירים שאין להם כסף, ההסכם הוא שמבחינה קונסטרוקטיבית, את הקורות שאר הדיירים מממנים את הכל ומי שלא מסכים למרפסת, הוא בעצם לא מקבל זכות שימוש, הכוונה לא מקבל את הרצפה ואם יבוא הזמן והוא ירצה, הוא יכול תמיד להוסיף. מבחינה חזותית, זו חזית אחידה.

השאלה היא אחרת, מבחינה קונסטרוקטיבית, היציבות של הבניה הזאת והתרומה שלה לחיזוק המבנה הקיים, אם אין בעיה שבמספר דירות חסרה הרצפה וזה שאלה שהמהנדס קונסטרוקטור צריך לתת חישובים סטטיים ותשובה ברורה.

עופר בוזי – יו"ר:

אם על פי חו"ד קונסטרוקציה זה לא עומד בתקנים, אנו לא נוכל לאשר, אולם נדון קודם כל בהתנגדות, בכפוף לחוות דעת הקונסטרוקטור.

הצדדים מצטרפים לשיבה:

המתנגדים: קרנספיור אילנה, קראוס מירי, חביב ניסן, ויסמן חיה.
מבקשים: עו"ד גינת פונט וחיים עוזיאל, נציג המבקשים.

יורקבצקי לוסי:

לפני 14 שנה לימדתי באור יהודה ברוגוזין ואורנים. רק רציתי לציין. לפני כמעט שנתיים קניתי את הדירה, הדירה פונה צפונה ואני אף פעם לא רואה שמש. מפריע לי מאוד החושך הזה. אני לא רציתי לעזוב את אזור ולכן עברתי מ-48 מדרגות למעלית קומה שלוש. יש הרבה סיבות להתנגדות שלי. אני לא רוצה להתקרב לעמוד קרינה. מעניין אם יש נציג של איכות הסביבה, כי אני בטוחה שזה קרוב מאוד. אני לא רוצה להתקרב לכביש שיש שם הרבה רכבים וגזים. אני לא רוצה להשמיד גינה, יחידה קטנה ונחמדה שצריך את החלק שלה להשמיד.

אדר' מריאנה אשכנזי:

לשאלת היו"ר, המרפסת היא 3 מטר. הבניין רחוק מקווי הבניין. בגינה יש רק את העמודים, היא נשארת למעט השישה עמודים.

יורקבצקי לוסי:

אין לאן להתקדם. אני פנסיונרית ואין לי כסף גם לבנות. אני פשוט מודאגת, הבניין שקוע, יש לנו שם תיקונים בלי סוף, אני כבר הספקתי במשך שנה וחצי חלשם המון כסף עבור התיקונים האלה, אני בדקתי ודיברתי עם אנשים בבניין הזה, שכל הזמן צריך לתקן, כי יש סדן מהצד השני, לא בצד שלי. אני לא בטוחה בביטחון שזה יכול להחזיק מעמד אפילו עם העמודים האלה.

עופר בוזי – יו"ר:

ואם תהיה לך חוות דעת של קונסטרוקטור שאומר שזה מחזק את הבניין ולא מחליש אותו, מה תגידי?

יורקבצקי לוסי:

אני יודעת מה זה מהנדס, אני לא מאמינה שמהנדס תמיד יודע מה צריך לעשות בבניין שכל הזמן שקוע וכמעט חמישים שנה. הבן שלי גם מהנדס בחברת חשמל וזה המקצוע שלו. אני פשוט מודאגת ולא מאמינה. ואם יקרה רעידת אדמה, חס וחלילה, יש הרבה מאוד סיכונים ואני חושבת שבשבילי בלי חושך ומכל הסיבות שאני אמרתי והדבר האחרון זה כסף. לקחתי הלוואה לקנות את הדירה, אם הייתי יודעת את כל הסיפור הזה, לא הייתי קונה את הדירה. פשוט לא הרגשתי טוב אז ולא בדקתי טוב ואף אחד לא אמר לי שמתכוונים לעשות מרפסות.

אילנה קרנספיור:

אני אומרת שלא בכל מחיר צריך את המרפסות. צילמתי את הבניין לאורכו ואפשר לראות את הסדקים לכל אורך הבניין והסדקים האלו שטייחו אותו וסגרו אותו כאילו, כי המים חדרו לדירות הדיירים. עכשיו איפה רוצים לבנות מרפסת? בחזית. הסדקים נמצאים איפה שיש חדרים. הבניין שקוע כולו. אם תגידו לי בואו נעשה ממ"דים בכל הגובה, אני אגיד בכיף, אבל הבניין בעוד שנה, שנתיים, זה כבר מעל ארבעים שנה בנוי, אתם רוצים שיקרה מה שקורה לבניינים של שמוליק, שהוא גר בבן גוריון, יצחק שדה, שהכל מתמוטט שם?

עופר בוזי – יו"ר:

היה בניין שהתמוטט שאנחנו לא יודעים?

אילנה קרנספיור:

רוב הבניינים מתמוטטים, שעוברים לסלון צריך ללכת על חבלים.

עופר בוזי – יו"ר:

אני חוזר על שאלתי, אם מהנדס קונסטרוקטור מוסמך יביא חוות דעת שהבנייה מחזקת את הבניין, זה יניח את דעתך?

אילנה קרנספיור:

לא, כי זה שמדד את העומק, לפי כל המסמכים הוא כותב שבעתיד יהיו סדקים. גם ככה יש סדקים בבניין. זה יהיה בכיה לדורות כל הסיפור הזה. אל תשכחו שאלה בניינים ישנים, לא חדשים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי זה אגסי רימון?

חיים עוזיאל:

זו חברה שמתמחה בקרקע, אנחנו הזמנו אותם, זה מטעם הבניין.

אילנה קרנספיור:

כשביקשתי ממר חיים לקבל דוח ממה נובעים הסדקים של הבניין, עוד לפני שבאו וחפרו ועשו, הוא אמר לי אני לא נותן לך את חוות הדעת וזה מסמכותי לא להראות לך ולא לתת לך. סליחה, אני גרה בבניין?

חיים עוזיאל:

את לא גרה שם עשרים שנה, את לא יודעת מה מתרחש שם, הייתי צריך לתבוע אותך בבית משפט כדי שתשלמי את החלק שלך, אז תדייקי בדברים.

אילנה קרנספיור:

יש לי נכס בבניין.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו לא נכנסים לענייני כספים, אנו מתייחסים לעניין בהיבט התכנוני בלבד.

אילנה קרנספיור:

אני אומרת, אם אתם לוקחים על עצמכם את האחריות ובכל זאת מאשרים, אני כתבתי במכתב שכל הוצאה של נזק שיהיה, אני לא אשלם, כי אני התנגדתי וכל המתנגדים לא ישלמו על כל נזק שיגרום לבניין. אני צילמתי תמונות ונתתי גם לגבי מריאנה את התמונות. גם היום הבניין נמצא באותו מצב. זה שהוא אומר שהיסודות מחזקים ויהיו סדקים אסטטיים, זה בדיחה. אנחנו שאין לנו את המעמד ואנחנו נמצאים במעמד אחר, אני רוצה שתתחשבו במעמד הזה. דבר אחרון, לפני כמה שנים אנחנו רצינו לבנות בבניין תוספת בניה והיתה קבוצה של דיירים שתבעו אותנו והוציאו לנו צו מניעה והשופט הוציא לנו צו קבוע להוציא את כל העמודים שבנינו, שילמנו עבורם את הוצאות המשפט ואני חושבת שצריך לכבד צו בית משפט.

משה לורברבוים:

בניתם עם היתר בניה?

אילנה קרנספיור:

כן, בנינו עם היתר בניה. אני מציגה לך אותה. כשאנחנו קדחנו את העמוד הראשון אמרו לנו שיש בעיה אחרת, אל תבנו. אנחנו בכל זאת בנינו והם הוציאו לנו צו מניעה. קיבלנו את החלטת בית המשפט. לכן אני אומרת שצריך לכבד את החלטת בית המשפט.

עופר בוזי – יו"ר:

לפני כמה זמן זה היה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

לפני עשרים שנה.

עו"ד יורם מושקט:

אין שום קשר בין החלטה שהיתה לבית המשפט לבניית המרפסות.

חביב ניסן:

זה חריגה מהבניין.

עו"ד יורם מושקט:

יש צו שאסור לבנות בבניין הזה?

חיים עוזיאל:

אנחנו מגלגלים את עניין המרפסות כבר חמש שנים, הנושא ירד בין היתר בגלל צו המניעה שלקח לנו זמן לבדוק ובסוף לא קיים. מונינו בישיבת דיירים שנכחו רוב הדיירים, גינת ואני להיות מובילי הפרויקט. אספנו כסף, החתמנו על הסכמה עקרונית גם למינוי וגם לבנייה. קיימתי שיחה במחלקת ההנדסה אצל מריאנה, פנינו למהנדס, הוצאנו תוכניות, קדחנו בקרקע, הבאנו מודד, עשינו את כל ההליך שהיה צריך לעשות על מנת שנוכל לבצע את הפרויקט. אנחנו רוצים לעשות אותו מכמה סיבות, האחת שאנחנו רוצים לרווח את החיים שלנו, אני חושב שזה מגיע לנו ושנית, אנחנו רוצים להידמות לפרויקט מגורים חדש שעומד להיות ממוקם על ידינו, די חדשני יש לומר, אנחנו רוצים להיות דומים להם ולא הסלמס של החצר האחורית ולכן אנחנו מוכנים לשלם כסף. יחד עם זאת, אף אחד מהדיירים, 25 במספר שחתמו על התוכנית הזאת, לא מעוניין לעבור למקום אחר בשדרוג כזה או אחר, אוהבים את הבניין, את הדיירים ואת השכונה. אני חייב לציין שהשכנות היא מצוינת על אף המחלוקת שיש כאן. זה לנושא הפרויקט עצמו. אני אגיב לדברים שהועלו כאן על ידי המתנגדות. הגב' לוי גרה שנה וחצי בבניין, המוכר עדכן אותה שלוש פעמים שאמור להיות הפרויקט הזה בבניין, דווקא מתוך מקום של השבחת הנכס ולא ממקום של נזק. התקרבות לעמוד קרינה ולכביש, אין לי מה להגיב. אנחנו לא משמידים את הגינה, כפי שהבנתם, השטח של הגינה לא יפגע. הטענה לגבי השקיעה של הבניין, זו טענה לא נכונה בעליל. הבניין הזה לא שקע אפילו מילימטר אחד אף פעם. יש דוחות הנדסיים במשך כמה שנים רצופות, משנת 2009, 2011, 2013 והיום אחד נוסף שקיבלנו רק היום של מהנדסי אגודת תרבות הדיור והשקיעה שמנסים לייחס לבניין היא לא שקיעה של הבניין, אלא של קרקע מתחת לבניין שקרתה בגלל שיקועים הפוכים שהיו בבניין. הקרקע היתה יותר גבוה בקצוות מאשר באמצע ולכן מים חלחלו למטה, נספגו ביסודות והעלו ריח רע בבניין. טיפלנו במפגע הזה, עשינו שיפועים חדשים, בעיית השקיעה נפתרה. במסגרת הבדיקות זימנו מומחי קרקע, צילומים טרמים, סיבים אופטיים עם מצלמות מתחת לבניין, על מנת לוודא שכל מה שנמצא תחת יסודות הבניין שלם ולא זו. לעניין הטענה של לוי שאין לה כסף לבנות, אמרנו לדיירים יותר מפעם אחת, מי שלא בונה לא משתתף בעלות, נקודה.

עופר בוזי – יו"ר:

ידוע לך שמבחינת הקונסטרוקציה שאם חמש או שש יחידות דיור לא תיבנה שם, זה יפגע בחוזק של הבניין?

חיים עוזיאל:

התכנון של המהנדס נוגע לכל המרפסות שלא תיבנה, למעט הרצפה הפנימית. העמודים החיצוניים יהיו בכל הקומות. בנוסף, לטענת שחזות הבניין תיפגע, היא לא תיפגע, כי היתה דרישה של מריאנה מההתחלה לחזית אחידה וכך תוכנן, כך שהחלק שמשתתף בבנייה יכסה את עלות הקמת החזית האחידה לכל שאר הדיירים. לעניין הסדקים שטוענת הגב' אילנה, הסדקים האלה היו בבניין כבר מהיום שאני גר וזה מעל עשר שנים. הסדקים בטיח שלא הפריעו אף פעם לאף אחד, עד לפרק זמן מסוים שמס' דיירים התלוננו שיש להם חדירה של מים, ביצענו הרחבה ואיטום של כל הסדקים האלה, ביחד עם איטום של הגג, בסופו של תהליך מהנדס של אגודת תרבות הדיור שבדק את המבנה אישר שחדירת המים היתה מצינורות של מזגנים וזה גם כתוב כאן באחד הדוחות, ולא מהסדקים. נושא הסדקים, אגב, היחידה שלא רצתה להשתתף בעלות שלהם היתה אילנה, מתוך טענה שהם נוצרו על ידי חלק מהדיירים בבניין, שהרחיבו את

מס' דף: 7:

החלונות שלהם. לגבי צו מניעה, לא דובר בצו מניעה, אלא בפסיקה זמנית שהתפוגגה לפני 25 שנה. ביקרנו במסדרונות בתי משפט לאורך ולרוחב, חיפשנו את התיק הזה בכל מקום אפשרי, בכל ארכיון אפשרי בבית משפט ולא הצלחנו למצוא שום דבר, המידע היחידי שמסרו לנו שהוא לא קיים יותר ולכן לא יכולנו להתייחס לפסיקה הזאת.

עו"ד גינת פונט:

אני מצטרפת לכל הדברים שהעלה חיים. יש פה נקודה שעולה כל הזמן, שאומרת שאם נבנה ממ"דים אילנה מצטרפת. כלומר, ההתנגדות היא לכיוון זה שלא נבנה מרפסות כי זה מה שהיא לא רוצה מסיבה כלשהי, אבל אם נבנה ממ"דים היא מוכנה. לא ניתן לאחוז בשני הקצוות. לגבי מה שאמרה גב' לוס, לא יודעת מה מעניין אתכם ועד כמה, אבל כשדיברתי איתה לפני חמש דקות בחוץ, היא אמרה שאם נבנה מרפסות היא תעבור דירה, אמרתי לה שאין בעיה ואז היא אמרה שיש לה כסף להוסיף.

אילנה קרנספיור:

כל הזמן שביקשו מאיתנו כסף, אמרו לנו שזה בגלל שהקרקע שוקעת ופתאום עכשיו הוא אומר שאין דבר כזה. אני לא יודעת אם אתה עושה משטח בכל מרפסת או שרק עמודים ריקים.

חיים עוזיאל:

אם היית שואלת היית יודעת.

עופר בוזי – יו"ר:

על פי התוכנית וככל שזה יקבל אישור בכפוף לחוות דעת קונסטרוקטור, המעטפת תוקם, אצל הדיירים שמתנגדים לא תהיה מרפסת.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

לאחר שמיעת המתנגדים והמבקשים, הועדה רואה לנגד עיניה כי למעשה רוב הדיירים מעל ל-80% בעד התוכנית ואף חתומים עליה. התוכנית עצמה שומרת על חזית אחידה של הבניין, לעניות דעת הועדה מדובר על השבחתו של הנכס ולא הפוך מכך.

יתרה מזאת, בניית המרפסות מתבססת על עמודים שמחזקים את המבנה, על פי תקן רעידות אדמה, דבר שהועדה מקדמת בברכה.

לגבי תלונות המתנגדים, הועדה לא מצאה ממש בטענותיהם.

החלטה:

מחליטים פה אחד לדחות את ההתנגדות ולקבל את הבקשה בכפוף לחוות דעת משלימה של קונסטרוקטור, המאשר את חיזוק הבניין לאחר בניית המרפסות, לרבות רצפות שיהיו חסרות במבנה, הכוונה היא לרצפות של בתי המתנגדים, ובכפוף לתנאי המהנדסת והשלמת כל החומר ההנדסי שיידרש.

(1) בקשה מס' 2014041 הרמן מני - גוש 6025 חלקה 120 רחוב חנה סנש 29

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של הרמן מני, ברח' חנה סנש 29. מדובר על תוכנית העמדה ופיתוח בהתאם לדרישות תוכנית בניין עיר מאא/במ/26, התוכנית כוללת הקלה בהשלמת מספר יחידות דיור מ-1.9 ל-2 יח' דיור. ההקלה פורסמה בהתאם לחוק, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. ההמלצה היא לאשר את הבקשה בתנאים הרגילים לבקשות מסוג זה, המפורטות בסדר יום.

עופר בוזי – יו"ר:

עבר מספיק זמן מבחינת הפרסום?

אדר' מריאנה אשכנזי:

אכן לא עברו 14 ימים מהפרסום, פורסם ביום 3.9.14

עו"ד יורם מושקט:

צריכים לחכות עוד שבעה ימים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוכנית דומה אושרה במחצית השניה של החלקה ושתי היחידות כבר עם היתרים לפני תחילת עבודה בשטח. אותו אדם קנה את החצי השני, זה אותם בעלים, הוא כבר שילם חלק מהיטל ההשבחה וידע שצריך להגיש את התכנית הזו ועכשיו ביקש להכניס אותה לועדה בתנאים ומה שהועדה תאמר הוא יעשה, בגלל שהוא צריך להעביר את הנכס בטאבו למי שקנה ממנו.

עו"ד איל שרון:

יש פסיקה מפורשת שצריך להמתין 14 יום.

עופר בוזי – יו"ר:

ברגע שיעבור תאריך הפרסום, מריאנה תפנה אלי תעדכן אותנו אם התקבלו התנגדויות, אם לא, ניתן לראות את הבקשה כמאושרת. לאחר סיום תום תקופת המתנה זו ואם לא יתקבלו התנגדויות, יש לרשום החלטה כי הבקשה מאושרת בתנאי מהנדסת המועצה.

(2) בקשה מס' 2014040 צוקרמן אלכס - גוש 6026 חלקה 118 רחוב צדוק עורקבי

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה ברח' ירושלים פינת צדוק של צוקרמן, מדברים על השלמת מספר יחידות דיור מ-15.53 ל-16 יחידות, הפרסום נעשה ב-16.8.14, שלחנו הודעות לשכנים הגובלים וגם לשכנים מתוך המתחם. מדובר על שתי משפחות שלא חתמו על התוכנית ואף אחד לא התנגד.

עופר בוזי – יו"ר:

זה פינוי בינוי על בניין אחד?

אדר' מריאנה אשכנזי:

לא כל השטח בין רח' ירושלים לרח' הרצוג לפי התב"ע היו מתחמים שבדיעבד מינהל מקרקעי ישראל חילק אותם לשלוש חלקות, שכל המתחמים האלה מיועדים ל-16 יחידות דיור. זה המתחם האחרון שזה פינתי. סה"כ שטח המתחם הוא 4,893 מ"ר. על המתחם כבר נבנו 4 יחידות דיור בשטח קרוב לדונם, זאת אומרת השטח שנותר לבנייה נכון להיום זה 3,883 דונם, זאת אומרת 15.53 מ"ר, לכן מבקשים הקלה להשלמת מס' יח"ד ל-16.

עופר בוזי – יו"ר:

זה בנייה חדשה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן. זה שטח ריק. יש בית אחד להריסה ובכל השטח אמורים להיות 8 דו משפחתי, היינו 16 יחידות דיור. ההקלה פורסמה ב-13.8, לא קיבלנו התנגדויות, ההמלצה זה לאשר בתנאים.

החלטה:

הועדה מאשרת את תכנית העמדה ופיתוח כולל ההקלה להשלמת מס' יח"ד מ-15.53 ל-16 יח"ד ובתנאי מהנדסת המועצה.

3. נושא נוסף שאנו רוצים להכניס מחוץ לסדר היום: תב"ע 552-0248385 – החרושת 4 אור יהודה תכנית איחוד וחלוקה התכנית מובאת להתייעצות בשל צורך תחבורתי

אינג' משה לורברבום:

יש נושא נוסף שלא היה על סדר היום ואני רוצה להכניס אותו, מה שרשום בדף 2 על סדר היום, תב"ע 552-0248385 רח' החרושת 4 אור יהודה, תוכנית איחוד וחלוקה, התוכנית מובאת להתייעצות לצורך תחבורתי.

החלטה:

מאשרים פה אחד להכניס את הסעיף לסדר היום.

דיון בהנחיות מרחביות בהתאם: לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה במרחב העיר אור יהודה.

אינג' משה לורברבוים:

בתהליך של הרפורמה לחוק התכנון והבניה תיקון 101, מחל מיום 1.8 יש סעיפי פטור שנכנסו לתוקף, בעיקר בנושא גדרות וקירות תומכים באופן מסוים, בנושא פרגולות, בנושא גגונים, מיצללות, מחסנים, כל מיני פרטי עזר, שילוט, פח אשפה, סורגים וכל מיני רכבים שקיבלו את הפטור, מבנים טכניים מסוגים שונים. מבנים זמניים, סגירה עונתית, עבודות זמניות, מחסן, מבנה לשומר, יש שורה של דברים שהם נכללים במסגרת הפטור. כרגע אני מדבר בשם אור יהודה למרות שהועדה היא מרחבית, מה שמשרד הפנים למעשה מבקש ואני נאלץ להזדרז בעניין הזה, לפרסם הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר שהועדה המקומית תעלה את זה באתר האינטרנט ומפרסמת את זה לציבור על מנת לתת את מירב האינפורמציה, מעבר למה שמשרד הפנים מפרסם ברבים. אנחנו עוד מתארגנים על כל הנושא הזה וצריכים עוד הרבה שדרוגים, תמיכה וסיוע ממשרד הפנים, הן בכוח אדם והן בחומרה והן במחשבים, בתקנים וכו', והם יודעים את זה, בכל זאת החלטתי לקדם את המהלך באור יהודה, באופן מיידי. ירון טוראל, שהוא מנהל אגף לועדות מקומיות במינהל התכנון במשרד הפנים, הפיץ מכתב, הוא שלח לנו איזושהי דוגמת מסטר, שעל גביה עשינו התאמות לצרכים באור יהודה וזה מה שיש לנו כרגע פה. אני מניח שגם נשפר ונטייב את זה בהמשך, אולם המסמך הזה הוא מסמך שעומד בסטנדרט של משרד הפנים והוא מהווה בסיס טוב לפרסם באתר ולכן אני רוצה לאשר את זה בועדה המקומית, כשאני מודיע כבר עכשיו שאנחנו נשפר את זה. בהמשך.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מבקשת לקבל את זה גם כן, זה בסיס נכון לעבודה.

החלטה:

אנו מקבלים פה אחד את המסמך שמבהיר את התנאים המרחביים לגבי עבודות פטורות מהיתר, על פי הרפורמה שנכנסה לתוקף מ-2014.1.8. אני מניח שתוך כדי עבודת הועדה, גם בשטח וגם במשרד, אנחנו נשפר את הטעון שיפור, אבל המסמך הזה מהווה מעכשיו בסיס לעבודת הועדה והוא מצ"ב כחלק בלתי נפרד מהפרוטוקול.

עופר בוזי – יו"ר:

תודה רבה לכולם על ההשתתפות, מאחל לכם שנה טובה.

הישיבה ננעלה בשעה 18:07

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20140007 בתאריך 10/09/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/במ/3/90	דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום	תכנית נוה רבין - כפר ענה - אור יהודה	13
2	552-0209262	תיקון החלטה	מאא/מק/1118 הראשונים 23	15
3	552-0248385	דיון לצורך הצגת תכנית לאיחוד וחלוקה	מאא/562 החרושת 4 אור יהודה	16

תכנית בניה למגורים : מאא/במ/90/3
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140007 בתאריך : 10/09/2014

שם: תכנית נוה רבין - כפר ענה - אור יהודה
 נושא: דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום
 רשות מקומית: עיריית אור יהודה
 שטח התוכנית: 252,300.000 מ"ר
 סמכות:ועדה מחוזית תחולה: אזורית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	3/55/2
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/157

גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 שכונת נוה רבין - כפר ענה.
 בדרום - דרך 412 שרות מתוכננת.
 בצפון - נוה מונסון.
 במזרח - נוה מונסון.
 במערב - דרך יוסף חיים.

בעלי עניין :

- ♦ **יזם:** הועדה המקומית אור-יהודה
- ♦ **מתכנן:** גולדנברג-בוכמן אדריכלים
- ♦ **ציפור אדריכלים**
- ♦ **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

גושים/ חלקות לתכנית :

- גוש : 6502
156, 155
- גוש : 6503
68 ,62-65 ,48 ,41-42 ,38, 51-61 ,49 ,43-47 ,24-25 ,1-14
- גוש : 6504
163 ,155, 174
- גוש : 6505
50 ,48 ,22-24 ,8, 73 ,71 ,69 ,62 ,46 ,44 ,38-39 ,9-21
- גוש : 6510
14-15 ,4-5 ,1, 2-3
- גוש : 6511
1
- גוש : 7217
56 ,46-48 ,39 ,35

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי איחוד בגוש 7408, חלקות 64,65
 התכנית הוכנה עבור העיריה לצורך איחוד חלקות שייעודן שב"צ ועליהן הוקמו גן ילדים

ומעון יום בשכונת נוה רבין.
התכנית הוכנה בהתאם לתכנית מאושרת מאא/במ/90/3 החלה על המקום.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

דיון לצרכי אישור תשריט לצרכי רישום. יש בשכונת נווה רבין מגרש שנבנו עליו גני ילדים ומעון יום ותשריט מסומן פה שתי חלקות, שלמעשה אנו רוצים לעשות תשריט לצורכי איחוד של חלקות 64 ו-65 כך שתהפוכנה לחלקה אחת.

עו"ד איל שרון:

חשוב לציין ששני המגרשים בבעלות העירייה.

החלטות

הבקשה אושרה פה אחד

תכנית מתאר מקומית : 552-0209262
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140007 בתאריך : 10/09/2014

שם: מאא/מק/1118 הראשונים 23

נושא : תיקון החלטה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 416.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

1. תיקון טכני לשם התכנית

2. הצגת מסמכים המאשרים כי התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית

מטרות התכנית

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

אינ' משה לורברבוס:

מאא/מק/1118, ברח' הראשונים 23, צילה ועזרא יצחקי, מטרת הדיון זה תיקון טכני לשם התוכנית, וכן הצגת חוות

דעת מהנדס הועדה וחוות דעת יועמ"ש הועדה כי התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית

מטרת התכנית שפי שאושרה בעבר, שינוי גבוה מפלס 30.30 + מ' למפלס 31.17 על פי סעיף 62(א) (5) ותוספת קומה

תחתונה במקום מרתף וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבניה הכולל המותר, המספר והשם

המעודכנים של התכנית, מאא/מק/1118 ו- 552-0209262.

החלטות

מאשרים את הבקשה פה אחד.

תכנית מפורטת: 552-0248385
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140007 בתאריך: 10/09/2014

שם: מאא/562 החרושת 4 אור יהודה
נושא: דיון לצורך הצגת תכנית לאיחוד וחלוקה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 12,488.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	3/55/15
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/7
שינוי ל-	מאא/מק/1018

גבולות התכנית
אולם אירועים אקסייט

בעלי עניין:

♦ **יזם:** אלי דרויש

♦ **מתכנן:** דניאל אלדן

אור יהודה אור יהודהאזור תעשייה דרומי 4
רחוב החרושת 4, שכונה: איזור תעסוקה דרומי, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6481
79, 103, 80-81

מטרת הדיון

לוועדה המקומית הוגשה תכנית מס' 552-0248385 הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים.

התכנית חלה על גוש מס' 6481 חלקות מס' 103, 80-81 בשלומתן וח"ח 79 בשטח של כ- 12.488 דונם.

הועדה רואה לציין תרומה תכנונית אפשרית בתכנית המוצעת, אשר עשויה לסייע במצוקת התחבורה והחניה באזור התעשייה הדרומי של העיר.

הועדה מחליטה להעביר את התכנית המוצעת לקבלת הערות הצוות המקצועי, לאורך יוחלט על אפשרויות המשך הטיפול בתכנית.

הועבר לבדיקה ולהמשך דיון.

מטרות התכנית

אחוד וחלוקה לצורך הסדרת דרך כניסה למגרש חנייה ציבורי באמצעות חילופי שטחים מחלקה 81 לחלקה 103.

שינוי בקווי בניין לחלקה 81 על-פי המוסמן בתשריט:

קו בנין צידי דרומי לכל אורכו מ- 4.00 מ' עד לקיר הבנין הקיים.

קו בנין צידי צפוני לכל אורכו מ- 4.00 מ' ל- 0.00 מ'.

קו בנין קדמי מערבי לכל אורכו מ- 5.0 מ' ל- 2.00 מ'.

קו בנין מזרחי לכל אורכו מ- 5.00 מ' ל- 0.00 מ'.

ניוד זכויות בנייה קיימות על-פי המותר בתב"ע מאא/מק/1018.

הקלה של 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון.

הסדרת מקומות חניה בשטח השצ"פ לשימושים מעורבים.
שימוש חורג עבור אולם אירועים בשטח של 200 מ"ר לחמש שנים.
שימוש חורג לשתי חנויות בשטח 50 מ"ר בחזית מערבית מתעשייה למסחר למשך חמש שנים.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

סעיף שאינו על סדר היום. דיון לצורך הצגת תוכנית איחוד וחלוקה. לועדה המקומית הוגשה תוכנית מס' 552-0248385 הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים. התוכנית חלה על גוש מס' 6481 חלקות מס' 80-81, ו-103 בשלמותן וח"ח 79 בשטח של כ-12.488 דונם.

למעשה, מה שיש לנו פה זה שטח ציבורי ובמצב הקיים המאושר, כפי שרואים בתוכנית, יש לנו שטח שמיועד לשימוש על ידינו לחניה ציבורית ולפי מה שרואים במצב הקיים, אין דרך גישה לכלי רכב מרח' החרושת. מה שהתוכנית הזאת מאפשרת, היא מאפשרת גישה שבאה על חשבון המגרש הפרטי של הבעלים. אנחנו נחזור לוועדה ונציג מבחינה תנועתית ומכל האספקטים הנוספים של המציאות הקיימת כאן, איך התוכנית הזאת מטיבה עם השימוש באותה חניה ציבורית שכרגע סגורה למעבר.

חגית סימן טוב:

למה צריך את כל הקו הכחול של השצ"פ?

אינג' משה לורברבוים:

ברור לחלוטין שאנחנו צריכים לשוב ולהציג את זה בצורה מקצועית. המטרה של ההצגה עכשיו זה החלטה עקרונית שעושה את השימוש בקרקע בצורה מיטבית לטובת הציבור והשאלה ששאלת תיבדק גם כן ונשוב עם תשובות.

החלטות

הועדה רואה לציין תרומה תכנונית אפשרית בתכנית המוצעת, אשר עשויה לסייע במצוקת התחבורה והחניה הציבורית באזור התעשייה הדרומי של העיר.
הועדה מחליטה להעביר את התכנית המוצעת לקבלת הערות הצוות המקצועי, לאורך יוחלט על אפשרות המשך הטיפול בתכנית.
המשך הדיון יתקיים לאחר בדיקות הצוות המקצועי.
הוחלט פה אחד.

מס' דף: 18

תאריך: 22/12/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20140007 בתאריך
10/09/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140057	217037039	6508	129		יצחקוב גריגורי	דיקלה 37 אור יהודה	19
2	20140086	130011	7217	67		גוון רמו בע"מ	ירושלים 11 אור יהודה	21

מספר בקשה: 20140057 תיק בניין: 217037039
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140007 בתאריך: 10/09/2014

מבקש:

♦ יצחקוב גריגורי

דיקלה 37 אור יהודה

עורך:

♦ חלילוב קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דיקלה 37 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 129 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

הסדרת מצב קיים: תוספת ושינויים בבית פרטי + הקלות מכח מאא/154, כדלקמן:
-ק.קרקע+ראשונה: תוספת שטח וממ"ד, הריסת ושינוי מדרגות.
-גג רעפים: הריסה ובנייה מחדש.

סה"כ השטח הקיים בהיתר:

ש. עיקרי: 112.65 מ"ר

תוספת השטח המבוקשת:

ש.עיקרי: 56.83 מ"ר, שטח שרות: 17.43 מ"ר, מרפסת שרות: 34.02 מ"ר.

הערות:

- הבקשה חתומה ע"י השכן הצמוד השותף בחלקה.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. בניית תוספת בבית מגורים פרטי בחריגה מעבר לקו הבניין האחורי (מזרחי) המותר לפי תכנית למטרת בניית ממ"ד בשיעור 2.5 מ' (83%).
 2. חריגה בקו בניין קדמי כרוב הבתים באותו קטע רחוב, בשיעור 0.82 מ' (28%).
- חריגה בקו בניין צידי (דרומי) בשיעור של 0.35 ס"מ (10%).
-ניוד זכויות בנייה מעליית הגג, ע"פ המותר בתוכנית בשיעור 9.5 מ"ר לקומות התחתונות.

- בוצע פרסום כדין לפי הנחיות הועדה (התאריך האחרון להתנגדויות: 21/07/14).

- לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

הסדרת מצב קיים, תוספת ושינויים בבית פרטי פלוס הקלות מאא/154 כדלקמן: קומת קרקע פלוס ראשונה תוספת שטח לממ"ד, הריסת שינוי מדרגות, גג רעפים הריסה ובנייה מחדש. סה"כ השטח העיקרי הקיים בהיתר 112.65 מ"ר, תוספת השטח העיקרי המבוקשת 58.83, שירות 17.43, מרפסת שירות: 34.02.

הבקשה חתומה על ידי השכן הצמוד, שותף בחלקה. הבקשה כוללת את ההקלות לבניית תופסת וחריגה מעבר לקו בניין אחורי המותר לפי תוכנית למטרת בניית ממ"ד בשיעור 2.5 מ' והקלה שניה חריגה בקו בניין קדמי כמו רוב הבתים באותו קטע רחוב בשיעור של 28%, דהיינו חריגה של 0.82 ס"מ וחריגה בקו בניין צידי בשיעור 0.35 ס"מ וניעוד זכויות בנייה מעליית הגג, עפ"י המותר בתוכנית בשיעור 9.5 מ' לקומות התחתונות. בוצע פרסום כדין, לא התקבלו התנגדות. ממליץ לאשר.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים את הבקשה פה אחד.

ד ר י ש ו ת

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 סעיף 6: דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 65 ל-70 LDN (30 עד 35 תח"ר) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A).
- סימון כל קווי הבניין, סימון מידות חריגת הבניין מקווי הבניין, תחקון גג הממ"ד בתכנית הקומה - קבלת דו"ח הפיקוח שהגדר המערבית, הפולשת למגרש שכן, אכן נהרסה.
 - 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.
 - אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
 - קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
 - הסכם עם מעבדה מאושרת בדבר עמידה בת"י למגורים.
 - הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
 - הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - תשלום היטל השבחה.
 - תשלום אגרת בנייה
 - תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
 - מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, להבטחת מילוי התנאים 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.
 - מתן 4 תמונות פינתיות של המגרש/ בניין נשוא הבקשה.
 - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
 - הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ". חתום בפני עו"ד.

22/06/2014

22/06/2014

22/06/2014

מספר בקשה: 20140086	תיק בניין: 130011
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140007 בתאריך: 10/09/2014	

מבקש:

הגשה 09/09/2014

♦ גוון רמו בע"מ

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ חימוביץ יעקב

ויצמן 16 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ירושלים 11 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 67 יעוד: מגורים ד'

תכנית: מ.א.א.100

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות (ובו 16 יח"ד) + ק' עמודים ובניית תוספות מכח

תמא/38/3, כדלקמן:

- חיזוק המבנה הקיים ע"י תוספת 4 ממ"דים + "מיקלעת" של עמודים וקורות בצמוד לקירות הבניין.

- תוספת 4 גזוזטראות של 12 מ"ר לדירות הקיימות + פיר מעלית בחדר המדרגות.

- תוספת 2 דירות גן בקומת הקרקע + מגרש חניה לדירות החדשות.

- תוספת 2.5 קומות עם 8 יח"ד חדשות, מתוכן 2 דירות דופלקס עם מרפסות גג.

סה"כ שטח הבניין הקיים:

ש. עיקרי: 1577.16 מ"ר, ש. שרות: לא פורט.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 1237.35 מ"ר, ש. שרות: לא פורט.

הערות:

- הבקשה הוגשה בצרוף: "סכמת חיזוק", תצהיר מהנדס בניין כי הבניין אינו עומד בת"י לרעידות אדמה ויש צורך לחזקו.

- הבקשה כוללת 2 הקלות מעבר למה שמתחייב מתמ"א 38 עצמה:

א. בניית 2 מתוך 4 טורי הממדים בחריגה מעבר לקו הבניין:

במרווח הקדמי לרח' הבנים: כ- 0.5 מ' ובמרווח הצדדי מערבי: עד גבול החלקה

(קו בניין 0) עם מגרש שכן (שצ"פ המשמש כמגרש חניה).

ב. ניווד יתרת זכויות בנייה העודפות הנוכחיות לקומת הגג החלקית החדשה

- הועדה רואה חשיבות בעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ומבקשת לקדם

פרויקטים מסוג זה באופן יעיל וענייני.

עם-זאת הבקשה דנן נערכה באופן חסר וחלקי.

לפיכך, יש להשלים מסמכים ודרישות לפי הוראות תמ"א 38 ולפי חוזרי מנכ"ל משרד

הפנים, בפרט בעניין הליכי הבקרה ההנדסית, תוכניות קונסטרוקציה, דו"ח שלם לפי סעיף

9 לתמ"א, חוות דעת קרקע, חישובים סטטיים, וכיו"ב.

לאחר השלמת דרישות התמ"א והנחיות משרד הפנים, בתיאום עם מהנדס הועדה

המקומית, תובא הבקשה לדיון חוזר.

אינג' משה לורברבוים:

מהות הבקשה: חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות + קומת עמודים ובניית תוספות מכח תמא/38 כדלקמן:
חיזוק המבנה הקיים על ידי תוספת 4 מ"מ"דים + מקלעת של עמודים וקורות בצמוד לקירות הבניין, תוספת 4 גזוזטראות של 12 מ"ר לדירות הקיימות + פיר מעלית בחדר המדרגות, תופסת 2 דירות גן בקומת הקרקע + מגרש חנייה לדירות החדשות, תוספת 2.5 קומות עם 8 יח"ד חדשות, מתוכן 2 דירות דופלקס עם מרפסות גג.

סה"כ שטח הבניין הקיים: שטח עיקרי 1577.16 מ"ר, סה"כ התוספות המבוקשת 1237.35 מ"ר. שטח שירות לא פורט.

הערות: הבקשה הוגשה בצירוף סכמת חיזוק, תצהיר מהנדס בניין כי הבניין אינו עומד בתקן ישראלי לרעידות אדמה ויש צורך בחזקו.

הבקשה כוללת 2 הקלות מעבר למה שמתחייב מתמ"א 38 עצמה:

א. בניית 2 מתוך 4 טורי הממדים בחריגה מעבר לקו בניין, במרווח הקדמי לרח' הבנים כ-0.5 מטר ובמרווח

הצדדי מערבי עד גבול חלקה קו בניין אפס עם מגרש שכן. (שצ"פ המשמש מגרש חניה).

ב. ניווד יתרת זכויות בנייה העודפות הנוכחיות לקומת הגג החלקית החדשה.

ה ח ל ט ו ת

הועדה רואה חשיבות בעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ומבקשת לקדם פרויקטים מסוג זה באופן יעיל וענייני. עם זאת, הבקשה דן נערכה באופן חסר וחלקי. לפיכך, יש להשלים מסמכים ודרישות לפי הוראות תמ"א 38 ולפי חוזרי מנכ"ל משרד הפנים, בפרט בעניין הליכי הבקרה ההנדסית, תוכניות קונסטרוקציה, דוח שלם לפי סעיף 9 לתמ"א, חוות דעת קרקע, חישובים סטטיים, ועוד ככל הנדרש על פי התקנות. לאחר השלמת דרישות התמ"א והנחיות משרד הפנים, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית, יוצאו למבקשים ההנחיות לפרסום ההקלות. לאחר ביצוע הפרסום, תובא הבקשה לדיון חוזר. הוחלט פה אחד.

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוים
מהנדס העיר