

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140008 ביום רביעי תאריך 29/10/14 ה' חשוון, תשע"ה

השתתפו:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| - נציגת ממ"י | אדרי אפרת לויןשטיין |
| - נציגת משרד הפנים | גלית וינקלר |
| - מהנדס העיר אור יהודה | אינג' משה לורברבום |
| - מהנדסת מועצת אזור | אדרי מריאנה אשכנזי |
| - יועמ"ש הועדה - אור יהודה | עו"ד איל שרון |
| - יועץ משפטי לועדה - אזור | עו"ד יורם מושקט |
| - מנהל מדור רישוי אור יהודה | אדרי ראובן עילם |

נעדרו

חברים:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| - סגן יו"ר ועדה | יוסי בן בסט |
| - חבר ועדה | עו"ד עוזי אהרון |
| - נציגת משרד הבריאות | ולרי פוהורילס |
| - נציג משטרת ישראל | מעוז משה |
| - נציג משה"ש | נתן ויגדרוביץ |
| - מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק | אליק אלבז |
| - נציג הג"א | יגאל פברמן |

מוזמנים:

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

פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 20140008 שנערכה ביום 29.10.14

הישיבה נפתחה בשעה 16:10

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה. ומעדכן כי ישנם שני תאריכי ישיבות נוספים עד לסוף שנת 2014, ביום 26.11.2014 וביום 31.12.2014 .

סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140007 מיום 10.9.14, האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים פה אחד את פרוטוקול מס' 20140007 מיום 10.9.14.

עופר בוזי – יו"ר:

נתחיל עם הנושאים של אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מבקשת להכניס סעיף מחוץ לסדר היום, זה דיון חוזר בבקשה מס' 2014017. הוועדה מאשרת.

1. בקשה מס' 2012052 - פרל מרדכי ורויטל:

הסעיף הראשון שעל סדר היום בשם המבקשים פרל מרדכי ורויטל, בקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של חמש שנים. הועדה אישרה את הבקשה באוקטובר 2012 אך הם נתקעו בקשיים עם האישורים. לא היו התנגדויות וכרגע הם מבקשים להאריך את תוקף ההחלטה, על מנת לסיים את שאר האישורים הנדרשים ולאפשר הנפקת היתר הבנייה.

עופר בוזי – יו"ר:

בימים אלו פקע להם התוקף? התוקף היה לשנה או שנתיים?

אדר' מריאנה אשכנזי:

התוקף היה לשנה, לא הכנסתי קודם את הבקשה לוועדה, אמרנו קודם שיביאו את כל האישורים ולאחר מכן נעשה את הארכת התוקף, זאת בהתייעצות עם עו"ד מושקט. חלק מהאישורים הגיעו ועל השאר עובדים כרגע, הגישו אותם לשאר הגורמים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד הארכת התוקף עד לתאריך 30.6.15?

בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת הארכת תוקף הועדה עד 30.06.15 על מנת לסיים את הטיפול ולאפשר הנפקת היתר הבניה ובכפוף לתנאי מהנדסת המועצה.

2. אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה 2014032 – ברח' הפלמ"ח 1 בשם קליימן אבישי וזילוני אורית. הוכנה ואושרה על ידי הועדה כאן תוכנית בינוי, שכללה הקלה בקו בניין לרחוב הפלמ"ח. לאחר מכן משפחת קליימן זילוני הגישה בקשה להיתר בנייה, דנו בבקשה בועדת רשות רישוי אזור והיתה דרישה להקטין את שטח קומת הקרקע, כי הוא היה יותר מהמותר. מסיבות תכנוניות האדריכל לא יכול היה להוריד העודף של 8 מטר. הפתרון היה להעביר שטחים מותרים מקומה עליונה לקומת קרקע. נעשה פרסום ב-22.9.14, נשלחו הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות. לכן ממליצה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בהעברת שטחים מותרים מקומה עליונה לקומת קרקע.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה וההקלה?

בעד : פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הבקשה כולל ההקלה בהעברת שטחים עיקריים (8.43 מ"ר) מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסך כל שטח המותר ובתנאי מהנדסת המועצה.

3. אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה מס' 2014017 ברח' כצלסון 26 בשם עזרן יעקב/כהן מזל. מדובר על המתחם הגדול, חלקה 256, היחידה לכיוון רח' כצלסון, המגרש מספר 1 נמכר לגב' מזל כהן. הגברת הגישה בקשה להיתר בניה, הבקשה נדונה פה בדיון בועדה 20140006 ביולי 2014, היות והיא קיבלה התנגדות של משפחת שבקוב, שבונים על מגרש 12, הגובל עם המבקשת בגבול הדרומי של המגרש. הועדה המליצה להם להגיע להבנה ולאחר שיגישו תוכנית מתוקנת להחזיר את הבקשה לדיון והחלטה פה. הם הגיעו להסכמה וחתמו ב-20.08.14 על הסכם. הוגשה תוכנית מתוקנת שקיבלה הסכמה וחתימה של משפחת שבקוב ונכון להיום אני יכולה להמליץ לועדה לאשר את הבקשה בתנאים הסטנדרטיים ליחידה כזאת ללא כל בעיה ובברכת שכנות טובה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד :

פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הבקשה בתנאי מהנדסת המועצה.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו רוצים לאשר מפקח בניה חדש שנקלט אצלנו במחלקת פיקוח על הבניה באור יהודה. בימים אלו אנו מנסים להרחיב את השירות במסגרת הפעילות בוועדה, כיוון שאנו נמצאים בחסך מאוד גדול ואנו מנסים להוסיף עוד בעלי תפקידים. היו כמה מכרזים, כרגע מבקשים לאשר את מר תמיר גטאצ'ו ת.ז. 304311665 בתפקיד מפקח בניה. מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את מינויו של מר תמיר גטאצ'ו למפקח בניה ומאחלים לו הצלחה בתפקיד.

ישראל שמואל עזב את הישיבה

משה לורברבוים:

בסעיף שונות אני רוצה להביא תוכנית שעבדנו עליה בימים האחרונים. אנו רוצים להקים קרן חניה באור יהודה, על מנת שנוכל לגבות כופר חניה גם לצורך היתרי בניה, והיתרים לשימושים חורגים, בעיקר באזורי תעשייה, בכל המקומות בהם עדיין החניה לא מוסדרת.

עופר בוזי – יו"ר:

תסביר מה המשמעות של כופר חניה.

משה לורברבוים:

מדובר פה כרגע באיזושהי תוכנית עקרונית מקדימה שעל בסיסה נוכל אחר כך להתקדם מבחינת מיקומים ומגרשים על מנת לעבור מהשלב שאנו נמצאים בו היום עד לשלב שבו נוכל לגבות את כופר החניה, אנו מניחים היום את התשתית של הדבר הזה. התהליך של גביית כופר חניה מתואם גם עם היועץ המשפטי של הוועדה והוא תהליך שתחילתו בהגדרה ובחינה מקדמית של מהנדס הוועדה, לאותם מקומות שהם יכולים לשמש כפוטנציאל להקמת מגרשי חניה. כלומר, להכשרת מגרשי חניה ולהשקיע כספים ולהסדיר מגרשי חניה לטובת הציבור באזורים שונים בעיר. הדבר המקדמי שאני עושה כרגע, זה מגיש לפניכם את אותה תוכנית מקדמית עם חוות דעת מקדמית, זה בדיקה מקדמית המציגה את הפוטנציאל למגרשים המיועדים להקמת מגרשי חניה לטובת הציבור. התהליך אמור להיות כזה ויתקן אותי היועץ המשפטי אם אחסיר משהו, התהליך הוא בהגדרה מקדמית שאנו עושים עכשיו. שנית, ישנה תקופה של כמה שנים שצריך להשלים תוכנית לאישור הוועדה המחוזית שתהיה תוכנית סטטוטורית שתגדיר את אותם מגרשים וישנו תהליך מקביל של ביצוע שמאות על כל מגרש ומגרש בנפרד וחישובים מהן העלויות הנדרשות לצורך הכשרתו למגרש חניה ואז כשיגיעו אלינו בקשות באזורים הסמוכים, שהחוק אומר שמבקש הבקשה, שאין לו מקומות חניה בתוך המגרש שלו והוא רוצה לקבל היתר בניה, לקבל שימוש חורג לעסק וכו', שזו בעיה שקיימת אצלנו באזורי התעסוקה הקיימים, אז יש רדיוס עד 350 מ' ממגרש החניה המיועד לאותו מבנה, לאותה בקשה ובאמצעות תחשיב שיעשה על ידי שמאי, יחושבו דמי שימוש ראויים לכופר חניה.

עו"ד איל שרון:

כשבן אדם מבקש היתר בניה, הוא חייב להתקין מספר מקומות חניה במגרש שלו או בסמוך. קורה שאין לו מקום במגרש שלו ולכן אנו נאפשר לו להקים את מקומות החניה במגרש אחר. כופר החניה, המושג הוא שהאדם משלם את העלות במגרש הסמוך.

סבת יוסף:

אם החניון קיים?

עו"ד איל שרון:

אז אפשר להסדיר רק מתן היתר המסתמך על חניה זו, אבל זה לא כופר חניה.

משה לורברבוס:

בסופו של דבר השאלה תישאל לגבי כל מגרש ומגרש. לדוגמא, מגרש שליד מגדל המים, צריך להכשיר אותו לחניה. ברור לחלוטין שעולה כסף להכשיר אותו לצורך חניה. לחילופין, ישנם מגרשים המותאמים כבר לחניה והם לא כלולים בבקשה.

בתוכנית שנמצאת פה, לכן אני קורה לזה תוכנית מקדמית, שכשנגיע לצורך ההתייחסות הספציפית לכל מגרש ומגרש האם ניתן לחשב את העלויות שנדרשות והאם ניתן לגבות בגינו כופר חניה, אז תהיה שאלה ספציפית לגבי כל מגרש ומה שאנחנו עושים עכשיו, אנחנו עושים באמת באופן שבו איל הציג את זה, שאנחנו צריכים אחר כך לעשות את התוכנית הסטטוטורית ולנתח כל מגרש ביחס להיתרי הבניה ברדיוס של ה-350 מ' שישנם.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור התוכנית המקדמית לעניין כופר חניה בחניונים באזורים שונים בעיר?
בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים.

הישיבה ננעלה בשעה 17:25

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20140008 בתאריך 29/10/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0137539	דיון לצורך אישור	מאא/מק/1115 -רחוב איילת השחר (שפרינצק)	7
2	552-0158659	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/557 רחוב המסגר 3-5 אור יהודה	8
3	מאא/159/במ/5	דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום	תכנית לבניה למגורים מאא159/במ/5 סקיא א'	10

תכנית מפורטת: 552-0137539
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140008 בתאריך: 29/10/2014

שם: מאא/מק/1115 -רחוב איילת השחר (שפרינצק)

נושא: דיון לצורך אישור

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

• **מתכנן:** משה אלטרמן

• **בעל הקרקע:** עיריית אור יהודה

אור יהודה אור יהודה 21
רחוב שפרינצק 19, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7214
8-11,

גוש: 7215
48,

מטרת הדיון

התכנית להרחבת זכות הדרך לצורך יצירת מקומות חנייה ציבוריים, אושרה להפקדה באפריל 2013 ופורסמה כדין (לא היו התנגדויות). לבקשת הועדה המחוזית עודכנו הוראות התכנית ונתקבל אישורם כי התכנית אינה טעונה אישור השר. התכנית מובאת לדיון למטרת אישור למתן תוקף.

מטרות התכנית

1. הרחבת דרך רחוב איילת השחר (שפרינצק) על פי סעיף 62 א (א) 2, לצורך הוספת מקומות חנייה ציבוריים.
2. שינוי קו בניין קדמי, על פי סעיף 62 א (א) 4, ללא שינוי בזכויות הבנייה במגרשים.

מהלך הדיון

אינג'משה לורברבוס:

תוכנית מאא/מק/1115, רח' איילת השחר, שפרינצק לשעבר. מטרת התוכנית הרחבת דרך איילת השחר עפ"י סעיף 62 א' (א) 2, לצורך הוספת מקומות חניה ציבוריים ושינוי קו בניין קדמי על פי סעיף 62 א' (א) 4, ללא שינוי בזכויות הבנייה במגרשים.

התוכנית אושרה להפקדה באפריל 2013 ועברה ועדה מחוזית וזה לקח זמן, אני לא יודע מאיזו סיבה, בוועדה המחוזית היה תהליך ובסופו של דבר זה אושר. עכשיו זה לאישור מתן תוקף.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור מתן תוקף לתוכנית?

בעד: פה אחד.

החלטות

מאושר

תכנית מתאר מפורטת : 552-0158659
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140008 בתאריך : 29/10/2014

שם: מאא/557 רחוב המסגר 3-5 אור יהודה

נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 1,308.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/מק/1018

בעלי עניין :

♦ יזם : יצחק סעדיה

♦ מתכנן: לאה הופמן

רחוב המסגר 3 , שכונה : אזור תעשייה צפוני (ישף), אור יהודה
רחוב המסגר 5 , שכונה : אזור תעשייה צפוני (ישף), אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6226
41, 40

מטרת הדיון

מוצגת בפני הועדה תכנית 'מאא/557 - המסגר 3-5 אור יהודה' - הקמת בניין חדש הכולל שימושי מסחר ותעסוקה בא.ת. צפוני, במקום מבני תעשייה ישנים המיועדים להריסה במסגרת תכנית זו.

התכנית צמודה לתכנית מאושרת למתן תוקף מאא/545, הכוללת סעיף לפיו: "ע"י איחוד בנייה לשטח כולל מעל 2000 מ"ר, זכויות הבנייה יגדלו ל- 260% שטח עיקרי". בנוסף, התכנית מבטאת את מגמות התכנון כפי שנקבעו בהוראות תכנית מאא/550 לאזור התעשייה הצפוני, אשר פורסמה לפי סעיף 78+77, להתחדשות ושידרוג אזור התעשייה הקיים.

התכנית מובאת לדיון לצורך הצגת הפרוייקט בפני הועדה ולצורך קבלת החלטה על המלצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בתנאי הצגת נספח תנועה וחניה מנחה ועדכונים טכנים נוספים.

מטרות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לאזור מסחר ומשרדים בהתאם למפורט בהוראות התכנית. קביעת הוראות והנחיות בניה למבנה מסחר ותעסוקה.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

ברח' המסגר באזור תעשייה צפוני, התוכנית מאחדת שתי חלקות 40 ו-41. הוגשה לועדה תשריט חלוקת הקרקע לאיחוד חלקות אלה. התוכנית מציעה להרוס מבנים קיימים ולבנות בניין בן שמונה קומות מעל קומת כניסה ומרתפי חניה. בקומת הכניסה מוצעת זיקת הנאה לטובת הציבור לצורך הוצאת שולחנות לשימוש הציבור וכיוצ"ב. מדובר בסך שטחים עיקריים של 200% מעל פני הקרקע, כ אשר התוכנית צמודה לתוכנית מאושרת מאא/545. התוכנית צמודה לתוכנית מאושרת מאא/545, הכוללת סעיף, יש אישור הועדה הזו לתוכנית שיש שם סעיף שעל ידי איחוד בנייה בשטח כולל מעל 2000 מ' מרובע, זכויות הבניה יגדלו. במקרה של איחוד עם חלקה 42, לחלקות 40, 41 תתאפשר בניית שטחים ב-260% מהשטח העיקרי.

מס' דף: 9:

יש שתי תוכניות שכבר קיימות ועדיין לא קיבלו תוקף, שהרלוונטיות לאזור התעשייה הצפוני זה מאא/550, היא פורסמה וזה אומר שהתוכנית הזאת עדיין לא אושרה, אבל אנחנו כבר מכריזים עליה שעל גבולות התוכנית אי אפשר להוציא היתרי בנייה, אלא אם כן אנו באמת עושים מהלך מהסוג הזה, שעושים את התביעה שההוראות שלה מתאימות גם לאותה תוכנית שטרם קיבלה תוקף.

אדר' אפרת לוינשטיין:

התוכנית בעצם מדברת על איחוד עם המגרש של 545?

אינג' משה לורברבוים:

נכון.

אדר' אפרת לוינשטיין:

תבדקו את הנושא התנועתי בכניסות לחניות, כי ברגע שמאחדים את המגרשים, צריך לתת את הדעת לכניסות לחניות.

אינג' משה לורברבוים:

התוכנית מובאת לדיון לצורך הצגת הפרויקט בפני הועדה ולצורך קבלת החלטה על המלצה לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. יש להוסיף לתנאים – גם מתן כתב שיפוי לועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד הפקדת התוכנית לועדה המחוזית?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת
מאושר

תכנית מפורטת : מאא/159/במ/5
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140008 בתאריך : 29/10/2014

שם: תכנית לבניה למגורים מאא/159/במ/5 סקיא א'
נושא: דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 390,860.000 מ"ר
סמכות ועדה מחוזית: תחולה : אזורית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	3/55/1
שינוי ל-	3/55/14
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/123
שינוי ל-	תגפ/511

גבולות התכנית
 כמסומן בתשריט בקו כחול.

בעלי עניין :

- ♦ יזם:** מנהל מקרקעי ישראל
- ♦ עיריית אור-יהודה
- ♦ מתכנן:** אלברט בן שמואל אדריכל.
- ♦ בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

גושים/ חלקות לתכנית :

- גוש : 6222 בשלמותו
- גוש : 6223 בשלמותו
- גוש : 6224 בשלמותו
- גוש : 6225 בשלמותו
- גוש : 6227 בשלמותו
- גוש : 6229 בשלמותו

מטרת הדיון

מובאת לדיון תכנית איחוד וחלוקה בגו"ח /6225, 75, גו"ח /6230, 48, 50-52, וגו"ח /6879/58-59, אשר נעשתה לבקשת מהנדסת העיר הקודמת, טרם הגשת תב"ע נקודתית. התכנית הוכנה עבור הבעלים.

התכנית נבדקה על-ידי יועצי המדידות של הועדה ולהלן מסקנותיהם :

1. צורת המגרש בתצ"ר (החלקה הארעית) תואמת את צורתו בתכנית מאא/159/במ/5.
2. רוחב מגרש מינימלי תואם תכנית מאא/100
3. מבנה קידמי חורג מקווי בניין - יש להסדיר חריגה זו
4. מבנה אחורי פולש מתחום החלקה - יש לסמנו להריסה
5. יש להמציא נסח טאבו ע"י הבעלים

מטרות התכנית

דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום

מהלך הדיון
אינג' משה לורברבוים:

מא/159/במ/5, זו תוכנית שהוצגה בפניכם, המטרה להכשיר את המציאות בשטח ולעשות תב"ע נקודתית. מרים ארז-מהנדסת העיר הקודמת, הנחתה לפני עזיבתה להגיש תצ"ר ולקבוע את ההנחיה בהתאם ואז לגשת לתב"ע נקודתית. בועדה האחרונה תצ"ר זה הוצג בפני הועדה, הועדה ביקשה לקבל חוות דעת המודד של הועדה על התצ"ר שהגישו. זה הוגש למודד של הועדה וההערות הוכנסו עכשיו פה. מה שכתוב פה. מה שכתוב פה, התוכנית נבדקה על ידי יועצי המדידות של הועדה ולהלן מסקנותיהם:

1. צורת המגרש בתצ"ר (החלקה הארעית) תואמת את צורתו בתוכנית מא/159/במ/5.
2. רוחב מגרש מינימלי תואם תכנית מא/100.
3. מבנה קידמי חורג מקווי בניין – יש להסדיר חריגה זו.
4. מבנה אחורי פולש מתחום החלקה – יש לסמנו להריסה.
5. יש להמציא נסח טאבו ע"י הבעלים.

עו"ד איל שרון:

למה לעשות את זה בשני מהלכים? למה תצ"ר לחוד לפני תוכנית? אנחנו משנים את הצורה של המגרשים?

אינג' משה לורברבוים:

לא. מה שהמודד כתב, צורת המגרש בתצ"ר תואמת את צורתו בתוכנית. זה כנראה היה בדיאלוג עם מהנדסת העיר וזה מה שסוכם. התייעצתי עם יועצי המדידות, מה שביקשתם בפעם שעברה והדבר היחיד שהפריע לי זה הסיפור של המבנה להריסה.

עו"ד איל שרון:

מה התצ"ר עושה? מה יש לפני או אחרי? אני מציע להוריד את הסעיף הזה כרגע מסדר היום.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו דוחים את הסעיף הזה, משה יכין את הנושא מול עו"ד שרון ויביא את הסעיף בצורה מוסדרת.

החלטות
הנושא ירד מסדר היום

מס' דף: 12

תאריך: 22/12/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20140008 בתאריך
29/10/14

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
13	הרצוג 9 אור יהודה	שמעוןזאדה מינה ויוסף		88	7211	325009	20140094	1
20	הרמ"א ר"פ 63/3 אור יהודה	הינדי גלית ורפי		78	6223	3105061063	20140059	2

מספר בקשה: 20140094	תיק בניין: 325009
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140008 בתאריך: 29/10/2014	

מבקש:

♦ שמעון זאדה מינה ויוסף
עבודי יחזקאל 18 אור יהודה

עורך:

♦ פילוסוף אילן
השר אלון יגאל 31 בני ברק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרצוג 9 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 88 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

עבודות מצומצמות בחצר הקדמית של בית פרטי (ילק מדו משפחתי):

- תוספת מרפסת בגובה כ- 1 מ' מפני החצר.
- הגבהת גדר הבלוקים הקיימת בין 2 השכנים ע"י תוספת שבכת מתכת, עד גובה כולל של 1.9 מ' (2.9 מ' מפני חצר השכן).

הערות:

- הבקשה מוגשת על רקע צו הפסקת עבודה מנהלי מיום 2/7/14
- לבקשה צורף אישור רפואי לעניין מצבו של מר המבקש והצורך במרפסת נגישה.
- הבקשה לא חתומה ע"י השכן הצמוד השותף בחלקה ד.
- התקבלה התנגדות השכנים השותפים בחלקה: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:20.

מתנגדים

♦ נגר ג'ולייט הרב הרצוג 9 אור יהודה

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של משפחת שמעון זאדה, מדובר בבית דו משפחתי בחלקה אחת. הבקשה מובאת על רקע צו הפסקת עבודה מנהלי מיום 2.7.14, היא בנתה לעצמה מרפסת מוגבהת מעל החצר, כמטר מעל פני הקרקע. המרפסת צמודה לגדר קיימת בין שני המגרשים בחלקה. הגדר היום שני מטר ובגלל המרפסת המוגבהת הם הוסיפו בבקשה גם מעקה קל, כדי להגביה אותה כ-2 מ' מעל המרפסת וסה"כ 3 מ' מעל השכנים. התקבלה התנגדות. הם הביאו גם מסמך רפואי שהמבקש במצב רפואי כזה או אחר שקשה לו לרדת לחצר והם ביקשו את זה מסיבות רפואיות מבחינת נגישות, שיהיה לו קל לצאת.

(הצדדים מצטרפים לישיבה: המבקשים וב"כ עו"ד מורן יל, המתנגדים: מר שאול נוה ונגר יחזקאל - הבנים)

שאל נוה:

במהלך כל השנים שהם גרים, הם בנו הרבה מאוד דברים וחרגו הרבה מאוד חריגות, שהעירייה כלל לא ידעה עליהם וגם כשהיא ידעה, היא לא טיפלה בהם. יש להם שם שתי יחידות דיור חריגות שהם בנו באופן בלתי חוקי וגם מחסן שבנו באופן בלתי חוקי. בנוסף, בנו סככות באופן בלתי חוקי. את המחסן הם הגדילו ועשו יחידה בלתי חוקית. בנוסף, הם מתחו כבלים באופן פיראטי. הכבלים החשמליים, אני לא יודע איך הם עשו את זה, זה נראה פיראטי בגובה נמוך ומסכן את הסביבה. כבר בשנת 2006 מישהו בשם אזרח מודאג כתב לכם מכתב והעירייה שנתנה להם אישור להקים מחסן, כלל לא התייחסה לכל החריגות שהיו שם וגם כשנתנו להם אישור להקים מחסן, הם הקימו יחידת דיור מספר שתיים. מה שהם מנסים לעשות עכשיו, זה לבנות, אני לא יודע אם מרפסת או יחידה, בחזית הבניין, צמוד לגדר שלי, שמגיעה עד המדרכה. זה גם חריגה כלפי חוץ מבחינת היופי הויזואלי וזה גם מגיע צמוד לגדר שלי, כך שהוא יכול לשבת על המרפסת ולהשקיף על החצר והחלון שלי.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל הוא גם מגביה את הגדר.

שאל נוח:

זאת גדר קיימת שזאת גדר שלי וגם בזה אסור היה לו לעשות שימוש.

עופר בוזי – יו"ר:

הוא יכול מהצד שלו להגביה את הגדר.

שאל נוח:

יש חוק לגובה גדר שניתן לעשות. היות ואני גר בצד המזרחי והרוח באה מכיוון מערב, זה חוסם לי את כל האוויר. לגבי הגבהת המרפסת, זה מפריע לי, כי הם צמודים אלי לחצר ולחלון הבית שלי והם יכולים להשקיף עלי וזה לא הדבר היחיד, מה עם כל החריגות שהם עשו?

עופר בוזי – יו"ר:

כרגע הבקשה מתייחסת להגבהת הגדר והמרפסת. כל שאר החריגות אתה מוזמן להתלונן למחלקת הפיקוח, יבואו לבדוק ויטפלו בהתאם.

שאל נוח:

בדיון הזה אנו מתייחסים למרפסת, אני רוצה להראות לכם את התמונות שצילמתי מהחלון של הבית, תראה איך רואים את מה שכבר בנו ללא בקשה.

עופר בוזי – יו"ר:

יצא להם צו הפסקת עבודה.

שאל נוח:

וזה רק הקונסטרוקציה הראשונית, זה יעלה בעוד כחצי מטר. מעבר לכך אני רוצה לומר, אני בכלל לא מבין מה הוא רוצה מרפסת, היתה לו מרפסת והוא סגר אותה, הוא יכול לפתוח אותה. אני לא מבין למה הוא צריך מרפסת שוב. היו לו שתי מרפסות, אחת בחזית ואחת מאחורה ואת שתיהן הוא סגר, הוא יכול להפוך את החדר למרפסת כפי שזה היה בתוכנית המקורית.

עו"ד מורן יל:

קראתי את ההתנגדות ולא נאמר בה למעט חריגות בניה בעבר. אני אציין שבעניין הזה, מבלי לגעת יותר מדי בעניינים של המתלוננים, הפוסל במומו פוסל, מדובר באנשים שבעבר הוצאו נגדם צווי הריסה ואני סבורה שמוטב היה שלא היו מעלים טענות כאלה.

בנוגע לטענה שכאילו יראו את תוך הבית של המתלוננים, אני סבורה שגם מהתמונות שלהם, שאני טרם הספקתי לראות, אני עצמי עמדתי על הקונסטרוקציה, אני בגובה של 1.70, זה גובה ממוצע ישראלי, לא רואים ולא כלום ואפשר לראות בתמונות שלא רואים שום דבר. יתרה מזאת, הטענה הזאת מופרכת, היות ושני המבקשים נמוכים, המבקש יושב בכיסא גלגלים, אז הטענה שיראו לתוך הבית לא נכונה ובנוסף יש גם עצים שמסתירים, אז אי אפשר לראות. בנוסף, האדריכל חשב על זה וביקש הגבהה של הגדר. מצד אחד הם טוענים שלא יראו ויגביהו את הגדר. אני סבורה שזה לבדו מראה שאין ממש בטענות שלהם. המבקשים מבחינתי הציעו קודם כל להגביה. לגבי הטענה של חסימת אוויר, הם הציבו שם פח גדול של נפט, שזה דבר שניתן לבחון בהיבט של איכות הסביבה, מול הסלון של המבקשים. הטענה של אוויר וכו', כמו שאמרתי יש עצים מאוד גדולים, אז אפשר לקצץ אותם אם חסר אוויר. הלקוח שלי מטופל מזה עשרים שנה בדיאליזה, יש מסמכים בתיק לגבי זה.

עופר בוזי – יו"ר:

ההגבהה של הגדר היא הכרחית?

עו"ד מורן יל:

ההגבהה של הגדר היתה להניח את דעתם של המתנגדים שמא יראו את סלון ביתם, ניתן לוותר על זה.

שאל נוח:

אני מציג תמונה שרואים איך זה נראה. אני צילמתי אותה מחלון ביתי.

עו"ד מורן יל:

הבית של המתלוננים הוא פינתי, כלומר מחסור באוויר אין בו.

משה לורברבוים:

שאלה להבהרה. מדוע אתם מציגים בתוכנית הגבהה הגדר מסביב לכל המגרש? לפי הטיעון שלך הייתם צריכים לבקש בבקשה רק בין שני הדיירים.

עו"ד מורן יל:

זה כדי לשמור על מראה אחיד. במידה ובין השכנים תהיה הגבהה של הגדר, אני סבורה שלכל הפחות צריך להיות הגבהה אחידה גם כלפי חוץ.

שאל נוח:

גם לזה אני מתנגד.

המבקש:

יש לו עצים שאנחנו בכלל לא רואים.

שאל נוח:

אנחנו לא מעוניינים להגביה את הגדר, אבל הוא לא חייב את המרפסת הזאת, כי אם היתה לו והוא סגר אותה לחדר, הוא יכול לפתוח אותה בחזרה. לא חסר לו חדרים שם, יש לו שתי יחידות דיור.

המבקשת:

אני רוצה שתבואו לראות.

עו"ד מורן יל:

מאוד קל לבוא ולהגיד אתה לא צריך את זה ולא צריך את זה. שני האדונים שנמצאים כאן לא גרים בנכס וזאת שגרה בנכס בכלל לא הגיעה לדיון היום.

משה לורברבוים:

יש פה סוגיה של מרפסת ויש פה את הסוגיה של הגבהת הגדר בין השכנים וברמה ההיקפית. מבחינתכם, יש לכם בעיה עם זה שפשוט הגדר לא תיבנה?

שאל נוח:

יש לנו בעיה עם זה שהגדר לא תיבנה.

אינג' משה לורברבוים:

אני מבין שאתה מתנגד לכל, הצגת יפה את טענותיך, הועדה תשקול ותחליט. ונניח שהיא תחליט שלאשר את המרפסת, במצב הזה אתה מעדיף שלא יגביהו את הגדר או שכן יגביהו?

שאל נוח:

לא יגביהו בשום מקרה. מעבר לכך, הגדר המשותפת היא גדר שלי ואני יכול להוריד אותה. אם היא תרצה לשים גדר, היא צריכה עד גובה מסוים ולא מה שבא לה.

עו"ד מורן יל:

האדונים הנכבדים שמו שם מיכל ענק של נפט מעל גובה החומה, כך שלא ברור לי מהיכן נובעת ההתנגדות?

שאל נוח:

מיכל הנפט הוא לא כל כך גדול. היא טוענת שהיות והלקוח שלה יושב על כיסא גלגלים, הוא צריך לשאוף אוויר ולצאת החוצה.

המבקשת:

הם לא יכולים להוריד אותו.

עו"ד איל שרון:

מה יש מתחת למרפסת? חול או חלל פתוח?

עו"ד מורן יל:

למיטב ידיעתי, חלל פתוח.

שאל נה:

זה נכון שהאדון הגיע על כיסא גלגלים על מנת שהועדה הזאת תתרשם. אני מבקש שהוא יגיד איך הוא כל פעם יוצא מהבית ועולה למכונית וחוזר. אני רוצה שהוא יגיד את זה, מי מעלה אותו במדרגות ומי מוריד אותו, כי אני יודע, יש לי את האינפורמציה הזאת. יש לי סרטון משבוע שעבר שהבן אדם קם מהכיסא גלגלים ועולה במדרגות.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו לא דנים פה בהיבטים רפואיים אלא רק בהיבטים של חוקי תכנון ובניה ואני אומר לסיכום שאם יש דברים נוספים שאתם חושבים שיש חריגות, יש כתובת, אתם יכולים להתלונן. מה שאני מבין פה, שלפחות לגבי הנושא של הגדר המפרידה בין הבתים, רצוי להשאיר את המצב הקיים כפי שהוא, המחלוקת עומדת בעינה לעניין הגבהת המרפסת ומבחינת המבקשים זה על מנת להשוות את הגובה לגובה החלון הקיים ופתיחת המרפסת החוצה מסיבות רפואיות ואתם מתנגדים לזה. (הצדדים עוזבים את הישיבה)

עו"ד איל שרון:

לגבי הגבהת המרפסת אין פה סטיה מתוכנית ואין חריגה מעבר לגובה הקיים כיום בין השכנים. זו רק שאלה תכנונית מה הועדה רוצה או לא רוצה לאשר. לגבי הגדר יש פה ענין חוקי, כי ההפרדה תהיה בגובה של 3 מ' ואת זה לא ניתן לאשר.

עופר בוזי – יו"ר:

לגבי הגדר, מצד אחד הם מבקשים, אין התנגדות להסיר את זה מהבקשה ומצד שני, זה גם מה המתנגדים מעוניינים, שלא יהיה שינוי בגובה הגדר.

אדר' אפרת לוינשטיין:

לדעתי הדבר הראשון שצריך לבדוק אם יש חריגות במבנה.

אינג' משה לורברבוים:

נושא הגדר, מעבר למה שעופר סיכם ואני מסכים איתו, יש גם את הנושא הקונסטרוקטיבי, מכיוון שהגדר נבדקה בעבר כנראה על ידי השכנים, אין יכולת קונסטרוקטיבית להגביה ללא המתכנן שאישר.

אדר' אפרת לוינשטיין:

לדעתי זה היתר בניה לכל דבר ועניין ועל פניו לא נראה לי שנבדק אם יש חריגות בניה או לא ולתת משהו כזה, צריך לבחון את עצמכם אם יש הצדקה לדבר הזה.

אינג' משה לורברבוס:

אני רוצה להעיר בפניה ועדה הערה, שלדעתי היא חשובה, למינוי שעשינו לפקח בניה בתחילת הדיון ולהעיר על המשימה שאני מתעסקת איתה בחודשים האלה שאני מהנדס העיר באור יהודה, זה להקים את מחלקת פיקוח בניה. זה לא שיפור של המחלקה. היום המחלקה היא במצב גרוע מאוד, אין היום לא מזכירה, לא מנהל, יש פקח אחד שמוטל עליו המון מטלות וההתנהלות של המחלקה הזאת היא בשפל המדרגה. כרגע מתבצע מהלך בתיאום עם מנכ"ל העירייה ומנהלת כוח אדם, שבמסגרתו קלטנו פקח, בימים הקרובים נקווה שיסגרו עם מנהל מחלקת פיקוח בניה, בהתאם למכרזים שיצאו, ויגיעו איתו לעמק השווה מבחינה כספית והוא אכן יתחיל את עבודתו. הודיעו לי המנכ"ל ומנהלת כוח אדם, שבקרוב מאוד תיכנס מזכירה איכותית למחלקה הזאת ולפני מספר ימים אכן קיימתי ישיבה עם הפקח שהתקבל ועם ראובן לגבי הצורך להביא תיקים, בקשות לפני הועדה וגם לפני רשות רישוי רק לאחר ביצוע בדיקת פיקוח בשטח באופן מלא ביותר.

עד היום, לאורך חודשים ארוכים, ובמספר חודשים שאני פה, אבל גם בתקופת מהנדסת העיר הקודמת, לא צורף דוח פיקוח מהשטח. זה דבר שאני הצבתי את זה כמשימה ראשונה מבחינתי ואני אמרתי את זה לכמה חברי ועדה כבר בעבר ותחושת הבטן שלי, עופר פה הוא נציג ההנהלה מבחינתי, יש לו אחריות ואני פונה אליו, שאכן נקים מחלקת פיקוח על הבנייה בכל המובנים, זה גם אישורי טאבו שמתעכבים וכו' ולכן, זה ישודרג בקרוב מאוד ואני בהחלט מקבל את מה שאפרת העירה פה, השאלה הראשונה ששאלתי את ראובן זה הנושא של אישור קונסטרוקטור, כי יש פה באמת יציקה קונסטרוקטיבית ולכן צריך להגיש את זה באופן מקובל.

עו"ד איל שרון:

מה שכרגע מבוקש זה להגביה את פני הקרקע כדי שתהיה לו גישה נוחה מהבית החוצה לכיוון החצר. יכול להיות שבעתיד הוא ירצה לחפור או לבנות מעל, אבל אין לנו ראייה שזאת הכוונה ולכן, בשלב זה אי אפשר להאשים אותו במשהו שלא יודעים עליו. יחד עם זאת, צריך אכן לבדוק שאין חריגות בניה.

עופר בוזי – יו"ר:

לעניין הגבהת הגדר ובהסכמת הצדדים, לא נאשר אותם. לגבי הגבהת המרפסת, נבקש תוכנית חדשה שכוללת שרטוט של דברים אחרים שיש בבית, על מנת לבדוק את המצב הקיים. יגישו בקשה כזו, נראה שאין חריגות כמו בבדיקה של כל היתר אחר, הכיוון שלנו בסך הכל הוא חיובי לאשר ולו מהבחינה הרפואית. במידה ונראה שיש חריגות בניה, אנו נתייחס לכך בהתאם כמו כל בקשה אחרת.

(בעד: פה אחד).

ה ח ל ט ו ת

- בעקבות הסכמת הצדדים, כפי שעלה בדיון, הועדה אינה מאשרת את הגבהת הגדר.

- לגבי הגבהת המרפסת: הועדה מורה למבקשים להכין בקשה חדשה, ערוכה ע"ג תכנית מדידה עדכנית, שתכלול בתוכה את כל המבנים וחלקי הבית האחרים, כפי שהם נמצאים בשטח, נכון לעכשיו.
לאחר הגשת הבקשה החדשה, יובא הנושא לדיון חוזר והוועדה תשקול את אישור הגבהת המרפסת בהתאם.

מספר בקשה: 20140059 תיק בניין: 3105061063
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140008 בתאריך: 29/10/2014

מבקש:

הגשה 23/06/2014

♦ הינדי גלית ורפי

הרמ"א ר"פ 61/3 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ הינדי גלית ורפי

עורך:

♦ בק אסף

ארלוזורוב 62 רעננה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבניין: הרמ"א ר"פ 63/3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 78 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים הריסה + מבנה חדש

מהות הבקשה

המבוקש:

הריסת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) דו קומתי ובניית מבנה דו קומתי חדש, מכח תב"ע מאא/238+ הקלות.

סה"כ שטח קיים: (ש.עיקרי) 157.70 מ"ר, שץ שרות: 54.5 מ"ר.
סה"כ תוספת מוצעת: (ש.עיקרי) 137.44 מ"ר, (ש.שרות) 13.56 מ"ר
סה"כ שטח כולל: (ש.עיקרי) 295.14 מ"ר.

שטח חלקה: 1017 מ"ר.

מס' יחידות דיור מותר לבניה - 4. שטח יחידת דיור מותר - 65% ב- 2 קומות.
סה"כ השטח מותר בחלקה - 661.05 מ"ר.

הערות:

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. בניית קיר + פרגולה של בית מגורים פרטי בחריגה מעבר לקו הבניין האחורי (צפון- מזרחי) המותר לפי תוכנית, בשיעור 0.5 מ' (10%).
 2. בניית קיר של בית מגורים פרטי בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי (דרום- מערב) המותר לפי תוכנית, בשיעור 0.3 מ' (10%).
- בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע 15/9/14.
לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה טעונה תיקונים טכניים: חסרה (?) חתימת בעל הבית השכן הגובל במבוקש בקו בניין 0, אין פתרון חניה תקני ומאושר, חסרים מפלסי גמר החצר וגמר המדרכה (לעניין ההנמכה לכניסת רכב), לא צוין שטח מרפסות ופרגולות, חסר פתרון ניקוז למרפסות וגגות שטוחים, שטח ההגשה גדול ובזבזני וכד'.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

משפחת הינדי ברמת פנקס הגישה בקשה להריסת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) ובניית מבנה דו קומתי חדש, הצמוד ל מבנה השכ, השותף בחלקה. הבקשה כרוכה בכמה הקלות וזאת הסיבה שהיא מובאת לדיון.

1. הקלה לבנייה של קיר + פרגולה של בית מגורים פרטי בחריגה מעבר לקו הבניין האחורי המותר לפי תוכנית, בשיעור 0.5 מ'.

2. בניית קיר של בית מגורים פרטי בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי המותר לפי תוכנית, בשיעור 0.3 מ'.
בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות, ישנם מספר תיקונים טכניים שיש לבצע בבקשה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

(בעד: פה אחד).

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי
- 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.
 - אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
 - קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
 - הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
 - הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
 - הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה..
 - תשלום היטל השבחה.
 - תשלום אגרת בנייה..
 - תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
 - 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.
 - הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ". חתום בפני עו"ד.

23/06/2014

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבו
מהנדס העיר