

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140010 ביום רביעי תאריך 31/12/14 ט' טבת, תשע"ה בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי

יוסי בן בסט

ז'נה כהן

נציגים:

גלית וינקלר

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדרי מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד יורם מושקט

אדרי ראובן עילם

מוזמנים:

רמי בן סעדון

נעדרו

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

שמואל ישראל

סבח יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבו

גילי טסלר

יגאל פברמן

- יו"ר הועדה המרחבית

- סגן יו"ר ועדה

- חברת ועדה

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - אור יהודה

- יועץ משפטי לועדה - אזור

- מנהל מדור רישוי אור יהודה

- מבקר העירייה

- 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

פרוטוקול ישיבה מס' 20140010 מיום 31.12.2014

הישיבה נפתחה בשעה 16:15

1. אישור פרוטוקול ועדה 20140009 שנערכה בתאריך 26.11.14.

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140009 מיום 26.11.14.

הוועדה מחליטה לחדד בהחלטת הוועדה בבקשה 20140047 (בית כנסת צמח צדק) לאשר את הבקשה לסגירת הקומה המפולשת. את ההערה הבאה:

הוועדה תשוב ותבחן את ההיתר שניתן להרחבת בית הכנסת בשנת 1997, כאמור לעיל, בעוד 5 שנים, וזאת בהתאם למצב התכנוני.

האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול מס' 20140009 מיום 26.11.14.

בעד: עופר בוזי, ז'אנה כהן.

נמנע: יוסי בן בסט.

2. אזור- נושאים:

(1) תכנית מתאר מקומית מאא/254 – תכנית מתאר מקומית למפלס הגג

אדר' מריאנה אשכנזי:

מטרת התוכנית היא לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום שטח המועצה המקומית אזור, לשם התחדשות מבנים קיימים, שיפור עיצוב הבניין ורווחת התושבים.

הגענו לשלב לעשות תוכנית למפלס הגגות, גם בניה למגורים בניה רוויה וגם לקוטג'ים. התוכניות באזור יחסית ישנות ויש די הרבה בניה חורגת. לכן, תוכנית כזאת באה לתת חבילת זכויות לתושבים, הזכויות המוצעות הן:

מס' דף: 3:

40 מ"ר חדר יציאה לגג, לא להגדיל ניצול חלל גג הרעפים ל-23 מטר, אלא לחשב את השטח לפי תקנון חוק תכנון ובניה מגובה 1.8 מטר, דברים לא מיוחדים ולא יוצאים דופן ממה שמאושר בארץ.

עופר בוזי – יו"ר:

התוכנית הזאת בחלק מהמקרים מסדירה מצב קיים ובחלק אחר תאפשר לתושבים לבוא ולבקש בקשות בהתאם לתוכנית החדשה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את העברת התוכנית לועדה המחוזית וממליצה על הפקדתה.

(2) תכנית מתאר מקומית מאא/255 – תכנית מפורטת לחיזוק מבנים לפי סעיף 23

אדר' מריאנה אשכנזי:

מאא/255 – תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים לפי סעיף 22 לתמ"א 38.

מטרת הדיון זה אישור פרסום בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה על הודעה על הכנת תכנית מפורטת לחיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אשר תחול בכל שטח שיפוט הישוב אזור וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

על גבי סדר היום מפורטות מטרות התוכנית. חשוב לשים לב לסעיף 1 א', שבעצם אנו מנסים דרך התוכנית החדשה הזאת, שהיא באה במסגרת סעיף 23 ו-24 לתמ"א 38, בנוגע לאי תחילת תמ"א 38 בתחום חלקים ממרכב התכנון המקומי כלומר באזורי מגורים א', א' 1, א' מיוחד ומגורים א'-2, אלו אזורים למבנים צמודי קרקע.

אנו משתדלים לשמור על אופי אזורי מיוחדים ולקבוע הנחיות במגרשים בהם קיימים מבנים שסומנו להריסה בתכנית בת תוקף, במגרשים בהם קיים מבנה חד קומתי שאושרה בו תכנית לתוספת זכויות בניה לאחר בניית המבנה הקיים והבניה על פיה טרם מומשה, באזורים בהן נשקלת חלופה לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית כוללת במסגרת תכנית המתאר הכוללנית וקביעת הנחיות תכנוניות להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38.

הרפרנטית שלנו מהועדה המחוזית בדקה את נושא הפרסום ושלחה חו"ד היועמ"ש לועדה המחוזית שהפרסום יונפק מתוך ועדה מקומית ואם יהיו התנגדויות, הדיון יתקיים בועדה המקומית.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים פרסום סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה בהתאם לתוכנית מאא/255.

(3) בקשה 2014051 – משה ניר רח' הפלמ"ח 1 גוש 6003 חלקה 123

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה להיתר של משה ניר. ברח' הפלמ"ח 1, גוש 6003 בחלקה 124. מדובר על יחידת דיור מס' 3 צמודת קרקע. לחלקה כולה אושרה בועדה כאן תוכנית בינוי שכוללת הקלה להשלמת ארבע יחידות דיור. הבקשה הראשונה עבור יחידה מס' 4 אושרה בפעם הקודמת דרך הועדה כאן, היתה כוללת הקלה להעברת שטחים עיקריים מקומה עליונה לקומת

מס' דף: 4:

הקרקע. הבקשה הזאת היא ליחידה השניה, צמודה אליה בקיר משותף וכוללת אותה הקלה שפורסמה, פרסום אחרון ב-19.11.14, לא הוגשו התנגדויות ולכן ההמלצה זה לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים.

עופר בוזי – יו"ר:

הבקשה הזאת משתלבת עם ארבעת היחידות?

מריאנה אשכנזי:

שתי הבקשות, הראשונה שאושרה וזו שבפנינו, הן הדו הראשון. הבקשות מתואמות.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

לאשר את הבקשה בתנאי מהנדסת המועצה.

(4) בקשה 2012052 – פרל מרדכי רח' שרת משה 42 אזור גוש 6001 חלקה 112

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של פרל מרדכי. זה בקשה לשימוש חורג לגן ילדים. הבקשה אושרה פה בועדה לחמש שנים בתנאים מסוימים. אחד מהתנאים היה אישור הג"א. פיקוד העורף נתן להם פטור, אבל בתנאי שלא יחזיקו בו זמני יותר מ-15 ילדים. במשך חמש שנים אנו לא יכולים לעמוד ולבדוק כמה ילדים יש בפנים, לכן בהתייעצות עם ראש המועצה והיועמ"ש שלנו, עו"ד יורם מושקט, החלטנו לדרוש ערבות בנקאית אוטונומית בלתי חוזרת בסך של 50,000 ₪ לתקופה של השימוש החורג על עמידה בתנאי פיקוד העורף.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הדרישה להמצאת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי חוזרת בסך של 50,000 ₪ לתקופת שימוש החורג (5 שנים) על הבטחת עמידה בתנאי פיקוד העורף.

3. אור יהודה: שונות:

משה לורברבוס:

אני רוצה להכניס לסדר היום מה שכתוב בסעיף 4 בסדר היום תחת סעיף שונות.(על 2 חלקיו)

(1) הסמכת עו"ד יאיר שינובר כמנהל המחלקה לפיקוח על הבנייה.

עופר בוזי – יו"ר:

התקיים מכרז, היו כמה מועמדים לתפקיד מנהל פיקוח, יאיר ענה על כל דרישות המכרז, עושה רושם שהוא גם בחור מאוד רציני ומקצוען, בעל ניסיון מתאים למילוי התפקיד, שימש כמנהל מח' פיקוח על הבניה בלוד. אני מביא את המועמדות שלו לאישור הועדה. מי בעד?

החלטה:

מאשרים פה אחד.

משה לורברבוס:

2. סעיף שני תחת סעיף שונות:

שתי תביעות לפי ס' 197 לחוק לעניין תכנית מאא/538: בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה המקומית ביום 26.11.14, הועברה לבקשת הצדדים ביום 1.12.14 התייחסות שמאי הועדה המקומית וכן התייחסותן של צמרות אויה ואבנט ייעוץ והשקעות. לא התקבלה שום התייחסות. **לפיכך מובאות התביעות להחלטת הוועדה על סמך החומר המצוי בתיק.**

עופר בוזי – יו"ר:

הוועדה המקומית (מרחבית) מחליטה לאמץ את חו"ד שמאי הוועדה ואת הנימוקים שבה, וכן את עמדת יזם התוכנית, לפיה התוכנית אינה מסבה פגיעה בת תביעה למגרשי התובעים, ולחילופין, גם אם נגרמה תביעה כלשהי- מה שלא הוכח, הרי שהיא פטורה מתשלום הפיצויים בהתאם לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. לפיכך, שתי התביעות נדחות.

מי בעד?

החלטה:

מאשרים פה אחד.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20140010 בתאריך 31/12/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/538		תכנית מתאר מקומית אור יהודה	7

תכנית מתאר מחוזית : מאא/538
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140010 בתאריך : 31/12/2014

שם: תכנית מתאר מקומית אור יהודה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 4,010.000 מ"ר
סמכות:ועדה מחוזית תחולה : נקודתית

יחס
שינוי
שינוי
לתכנית
3/55/26
מאא/154

בעלי עניין :

- ♦ **יזם:** צמרות אויה בע"מ
- ♦ **מתכנן:** נעמה מליס
- ♦ **בעל הקרקע:** עיריית אור יהודה
- ♦ רשות הפיתוח

אור יהודה אור יהודה
רחוב דוד אלעזר , שכונה : ההסתדרות, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7217
163, 181-182, 164, 150, 131

מגורים,

מטרות התכנית

שינוי מערך יעודי הקרקע באזור לצורך הקמת מתחם מגורים חדש
הכולל 85 יחידות דיור במגדל ובבניה מקרמית סביב כיכר מרכזית.

מהלך הדיון

2 תביעות לפי ס' 197 לחוק לעניין תכנית מאא/538: בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה המקומית ביום 26.11.2014, הועברה לבקשת הצדדים ביום 1.12.2014 התייחסות שמאי הועדה המקומית וכן התייחסותן של צמרות אויה ואבנט ייעוץ והשקעות .
לא התקבלה התייחסות: **לפיכך מובאות התביעות להחלטת הוועדה על סמך החומר המצוי בתיק.**

משה לורברבוס:

1. **סעיף שני תחת סעיף שונות:**

שתי תביעות לפי ס' 197 לחוק לעניין תכנית מאא/538: בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה המקומית ביום 26.11.14, הועברה לבקשת הצדדים ביום 1.12.14 התייחסות שמאי הועדה המקומית וכן התייחסותן של צמרות אויה ואבנט ייעוץ והשקעות. לא התקבלה שום התייחסות. **לפיכך מובאות התביעות להחלטת הוועדה על סמך החומר המצוי בתיק.**

עופר בוזי – יו"ר:

מס' דף: 8

הועדה המקומית (מרחבית) מחליטה לאמץ את חו"ד שמאי הועדה ואת הנימוקים שבה, וכן את עמדת יזם התוכנית, לפיה התוכנית אינה מסבה פגיעה בת תביעה למגרשי התובעים, ולחילופין, גם אם נגרמה תביעה כלשהי- מה שלא הוכח, הרי שהיא פטורה מתשלום הפיצויים בהתאם לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

לפיכך, שתי התביעות נדחות.

מי בעד?

מאושר פה אחד

החלטות

הבקשה מאושרת פה אחד

מס' דף: 9

תאריך: 22/02/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20140010 בתאריך
31/12/14

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
10	הארז 49 אור יהודה	אברהמי אריאלה		14	6880	241049	20120017	1
17	יקותיאל אדם אור יהודה	ביה"כ צמח צדק		6	6485	1120006	20140047	2

מספר בקשה: 20120017	תיק בניין: 241049
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140010 בתאריך: 31/12/2014	

מבקש:

♦ **אברהמי אריאלה**

הארז 49 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הארז 49 אור יהודה

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

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבקש:

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

- שינוי מקום וגודל החלונות בחזית האחורית בקומת הקרקע, ללא שינוי בשטחים.
- התקנת בריכת נוי של כ- 4 מ"ר בחתר (עומק 35 ס"מ) + פרגולה של כ- 20 מ"ר.
- התקמת פרגולה של 17 מ"ר במרפסת קומת הגג.

הערות:

הבקשה נפתחה ב- 2012, והובאה לדיון כמה פעמים. בין השאר:

- ב- 30.4.12 שמעה הוועדה את התנגדותם של השכנים השותפים בחלקה, בני משפ' לוי.
- ב- 16.12.12 קבעה ועדת המשנה: "לאחר ביקור במקום, לצורך קיום דיון בהתנגדות, יש צורך לתקן את הבקשה להיתר ולהתאימה למצב העדכני, כולל הבנייה הנוספת שנמצאה (גגונים). לאחר מכן תוגש בקשה מתוקנת, כולל המצאה לשכן: אז תשוב הוועדה ותדון בהתנגדות."
- התיק נסגר ב- 7.11.13, לאחר שלא התקבלה בקשה מתוקנת כנדרש ממשפ' אברהמי: בעקבות פגישת מבקר המדינה ב- 10.11.13 נפתח התיק מחדש, והובא לדיון לקבלת החלטה סופית.

- ב- 10.2.14 החליטה הוועדה: לא לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות (לאחר שנקבע כי טעמי ההתנגדות קנייניים. כן נקבע: ככל שתוגש בקשה מתוקנת, תובא לדיון בוועדה.

- במאי ש"ז הוגש ערר אי/14/ 5279 לוועדת הערר המחוזית אשר נדחה ביום 14.8.14 - בספטמבר ש"ז הוגש ערעור מנהלי כנגד החלטת ועדת הערר (עמ"נ 14-09-46341). הערעור תלוי ועומד

- מובאת שוב לדיון בקשה מתוקנת של משפ' אברהמי, שתוקנה לעניין הפרגולות (בהמשך להחלטת הוועדה מ- 10.2.14).

- התקבלה התנגדות חדשה של משפ' לוי: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:20.
- בעקבות ההתנגדות ערכו נציגי הוועדה סיור במגרש המבקש

מתנגדים

♦ אליהו לוי הארז 51 אור יהודה

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של משפחת אברהמי ברח' הארז בשכונת האקדמאים. הבקשה נמצאת בהליכים אצלנו כבר מספר שנים. כל הכרונולוגיה נמצאת בסדר היום שהופץ. יש שלושה אלמנטים בבקשה: בריכת דגים זעירה בשטח 4 מ"ר ובעומק 35

מס' דף: 11

ס"מ, שתי פרגולות, פרגולה אחת של כ-20 מ"ר ליד הבריכה בקומת קרקע, והפרגולה השנייה של כ-17 מ"ר במרפסת קומת הגג.

הועדה שמעה כבר בעבר את השכנים, משפחת לוי, שהציפה את העניין הזה בעבר, ובפברואר 2014 קיבלה את ההחלטה מצד אחד לדחות את התנגדותם של משפחת לוי לעניין הבריכה, בטענה שהנושא בעיקר קנייני, ככל שזכור לי. לעומת זה, לא אישרה את הבקשה, כי באותה עת הבקשה לא הכילה את שתי הפרגולות, אשר בעקבות בדיקה שקיימתי בשטח גיליתי את קיומן.

לאחרונה הגיע תיקון לבקשה שכלל את שתי הפרגולות. הבקשה נשלחה שוב לבעלי הזכות בנכס השכנים ומשפחת לוי שלחו שוב התנגדות.

עו"ד איל שרון:

התיק של ההחלטה הקודמת נמצא היום בבית המשפט המחוזי, לאחר שועדת הערר דחתה ערר שהגישו המתנגדים נגד הועדה המקומית. טרם התקבל פסק דין.

רמי בן סעדון:

התוכנית כפי שהוגשה עכשיו, כוללת את כל ההערות בעקבות הסיור במקום, כולל בנייה בלתי חוקית?

אדר' ראובן עילם:

כן.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו מביאים את זה פורמלית לדיון, כיוון שזה כבר דיון שניהלנו פה בעבר. כשמדובר על בריכה, הכוונה לבריכה לדגי נוי וזה עניין קנייני. בהמשך לבקשה שלהם ראובן יצא לשטח, ראה שתי פרגולות שלא נמצאות בהיתר, התבקשו להגיש בקשה מחדש, במקביל הוגש ערר. אנחנו מביאים את זה שוב כיוון שאנו מחויבים ברגע שיש תוספת בבקשה, לדון מחדש בבקשה.

(מטעם המבקשים – לא הופיע אף נציג. מטעם המתנגדים: אליהו לוי ואיידה לוי).

עופר בוזי – יו"ר:

המבקשים לא הופיעו, השעה כעת 16:37.

מר אליהו לוי:

אני רוצה להזכיר שהבקשה הזאת היא בקשה חלקית של הדברים שאני מתנגד להם והדברים האלה כולם כבר בוצעו בפועל, זאת אומרת שהבקשה היא הלכה למעשה.

אני מוחה על כך שעושים עוד דיון אחד כאשר יש בבית משפט דיון של ערעור בבית משפט מחוזי.

עופר בוזי – יו"ר:

מה היו תוצאות ועדת הערר שהגשתם? היא נתנה החלטה?

מר אליהו לוי:

אני יכול לתת לך את הנייר לקרוא את ההחלטה. ועדת הערר התבססה על טיעוני הועדה הנכבדה הזאת, שאינם טיעונים אמיתיים. זה בלשון המעטה.

יש בעיה שכתוצאה מזה שהדבר מתארך עדיין, נוצרו בשטח נזקים נוספים למבנה. זה לא כל פריט בפני עצמו, אלא כל המכלול. מה שקרה כאן, השכנים שלי, אין לי סכסוך איתם, יש לי בעיה שהם לקחו והוציאו את הקיר החיצוני ובמקומו שמו ויטרינה מזכוכית. זה אמנם בשטח שלהם ולא קיר משותף, אבל זה גרם לי לנזקים ומכאן החלה כל הבעיה. הקיר בסלון אצלי התרטב וזה מתרטב באופן כרוני. הקיר הזה הוא משותף מהסלון שלהם לסלון שלי. הבית שלהם כולו מוצף מים. יש מספר מומחים שבדקו וקבעו שזה כתוצאה ממספר דברים. הם עשו ויטרינה ולא עשו

איטום. הם הוציאו את האיטום שהיה של המבנה ועשו מרפסת חדשה בלי איטום והויטריונות האלה מגיעות מתחת לרצפת הסלון.

עופר בוזי – יו"ר:

נושא הויטריונות לא מופיע בבקשה ואני מבקש שתתייחס רק למה שיש בבקשה.

מר אליהו לוי:

אני הגשתי בהתנגדות חוות דעת של מומחים. המומחה הוא אדריכל ומהנדס, הוא בדק והוציא את המסקנות שלו. כפי שאמרתי, זה לא בעיה של פריט אחד, אלא מכלול של דברים ששוננו במבנה. מעבר לויטריונות זה הוצאה של קיר חיכוני, שזה חייב להיות תחת אישור בניה. אם זה היה קיר פנימי זה לא מפריע לאף אחד. הוצאת הקיר החיצוני והנחת זכוכית, כמות המים שנכנסה למבנה לא הגיעה אלי. מעבר לזה, לקחו את הצינור מרזב שמביא את המים מלמעלה למטה, הקבלן היזם שביצע את זה, הוא עשה צינור שיורד החוצה וזורק את המים על המרפסת החיצונית הזאת והמרפסת אצלי היתה אטומה, אבל מה שקרה כתוצאה מזה, הבית אצלם התחיל להתרטב, אז הם עשו קיר גבס כדי להסתיר את הקיר שלהם, זה לא הגיע אלי עדיין.

עופר בוזי – יו"ר:

איך זה נוגע לפרגולה ולבריכה?

מר אליהו לוי:

בסוף 2009 עשו בריכה עם מפל מים, שכתוצאה מכך היה להם בעיות עם המשאבה, רוקנו את המים על המרפסת והמים האלה הגיעו לסלון שלי. הם מרוקנים 2 מטר קוב מים, זה ברור שזה יעשה צרות. לפני שהם עשו את הבריכה הם עשו גגון, שזה לא פרגולה, הוא גגון אטום לחלוטין, מוביל את המים בסוף הגגון.

עופר בוזי – יו"ר:

לפרגולה יש לך התנגדות?

מר אליהו לוי:

יש לי התנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

אז זה לא משנה אם הגג אטום או לא?

מר אליהו לוי:

יש לי התנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

יש לך התנגדות לגג שלא מוגדר כפרגולה?

מר אליהו לוי:

כמו שזה כרגע אני מתנגד. אני לא יודע איך זה יהיה כשהם מעשנים שם.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו מדברים תכנונית. פרגולה היא לא מונח שנתון לפרשנותך הבלעדית וכאילו שלא ידוע מה זו פרגולה על פי חוק התכנון והבניה ואתה מתנגד לכל סוג של קירווי שיהיה אצל שכנך ולא חשוב אם מדובר בפרגולה או משהו אחר.

מר אליהו לוי:

שלחתי תמונה שתראה איך זה נראה מהמקום הזה עם העשן.

עופר בוזי – יו"ר:

עשן מסיגריות, זה לא קשור לועדה הזאת.

מר אליהו לוי:

נוצר לי נזק בלתי הפיך בגלל העשן הזה ואני יכול לתת אישורים רפואיים.

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה את ההתייחסות שלך מהי ההתנגדות שלך על פי הבקשה שמונחת פה. הבקשה שמונחת פה מדברת על שינוי מקום וגודל החלון בחזית, על התקנת בריכת נוי בגודל של 4 מ"ר והקמת פרגולה של 17 מ"ר במרפסת קומת הגג. תתייחס בבקשה לשלושת הסעיפים הללו בלבד.

מר אליהו לוי:

הבריכה שמדברים עליה מחובר אליה מחסן. זה חדר עם חלון כלפי. חלק מהחדר הזה מקורה על ידי גגון וחלק לא מקורה ושם יש בריכה. איפה שהבריכה, ברגע שיש גשם, נוצר מצב שהבריכה והגשם אין ניקוז של המים ואני יכול להציג את זה בתמונות, כדי שתראו על מה מדובר ואיך המים מגיעים לבית שלי.

עופר בוזי – יו"ר:

יש סיכוי טוב שבריכת נוי לא טעונה היתר, אבל בכל זאת הכנסנו למסגרת הבקשה.

מר אליהו לוי:

אז אני מודיע שבריכה כזאת 40 ס"מ מהמבנה, כשאין ניקוז של המים, הועדה חייבת לקבל הסבר מהועדה במקום שבו הוא בונה דברים.

עופר בוזי – יו"ר:

אם לא תהיה שם בריכה, לאן המים ילכו? מה הבעיה עם הבריכה?

מר אליהו לוי:

אני אמרתי שזה מכלול של דברים.

עופר בוזי – יו"ר:

אז אני שואל אותך, עכשיו יורד גשם, עם בריכה ובלי בריכה, מה ההבדל?

מר אליהו לוי:

נוצר מצב שהגשם הזה אין לו לאן ללכת.

עופר בוזי – יו"ר:

ואם אין בריכה, לאן הגשם הולך?

מר אליהו לוי:

אם תוציא את המחסן, הוא ילך לגינה. הם מרוקנים את המים של הבריכה וזה נכנס לי לבית.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו לא יכולים לחנך את השכנים לאן לשפוך מים.

מר אליהו לוי:

המים הם מים עומדים, יש שם יתושים ואני לא יכול לפתוח את הדלת ולחיות בבית.

עופר בוזי – יו"ר:

מה יש לך לומר לגבי הפרגולה?

מר אליהו לוי:

הראיתי לך תמונה מה קורה בסיום הפרגולה, כל הגדר התחילה לשקוע ויש פיצוץ. אני מראה לך בתמונה.

עופר בוזי – יו"ר:

אני לא רואה קיר מפוצץ בתמונה.

מר אליהו לוי:

הקיר לא מפוצץ כיוון שאני עשיתי תיקונים.

הגשתי בקשה וכתבתי מאחר וכל הדברים האלה מצוינים בהתנגדות שלי וקיימים, ביקשתי שהעירייה תשלח מישהו שיתעד את הדברים במקום ויביא לוועדה וזה לא נעשה. קבעתם בחודש אוקטובר, בוטל וקבעתם להיום ולא נעשה כלום. אינן מאוד מבקש שהועדה תשלח אנשים, כפי שהיא אמורה לעשות, לבדוק מה הם בנו ולתעד אותם ולבוא אחרי זה לדון. לדון פה חמישים פעם ולהגיד כל פעם זה חסר וזה חסר, יש פה בעיה.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו דנים לפי החוק. אם החוק יחייב אותנו לדון בזה עוד מספר פעמים, זה מה שנעשה.

מר אליהו לוי:

יש עדיין דיון בבית משפט, בגלל זה הגשתי מכתב מחאה על כך שאני צריך להתעסק כל כך הרבה בדבר שאם העירייה היתה הורסת מההתחלה, לא הייתי נכנס לבעיות האלה.

התיק הזה נסגר על ידי הועדה, יש פה טיפול של הפרקליטות בעניין של תביעה משפטית שם האמורים לחייב את העירייה. העירייה טרם הגיבה. אני קיבלתי תשובה ממבקר המדינה, שעדיין לא קיבל תשובה מכס. ממתין דבר נוסף, שהפרקליטות צריכה לחייב אתכם להגיש תביעה משפטית נגד השכן ואח"כ יש ערר בבית משפט מחוזי, שנמצא עדיין בדיון. כל זה מיותר לחלוטין, אם כבי' הועדה הזאת דואגת לעשות את הדברים כפי שעושים בעיריות אחרות, לא היינו מגיעים לסכסוך שכנים ובוזה גמרתי את הדברים.

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה להזכיר לך, שלמעשה הבקשה החוזרת הזו מגיעה לשולחן הוועדה לאחר ביקור נציג הועדה בשטח וכראיה לכך, בבקשה זו מובאים מרכיבים נוספים שלא הובאו בוועדה הקודמת על ידי המבקשים ודבר נוסף, אני רוצה להזכיר לך שהחלטה של הועדה הגיעה לוועדת ערר ובוועדה הזו היא קיבלה את עמדת הועדה המקומית ודחתה את הערר שהגיש מר לוי, כך שלגבי השגות כאלו ואחרות לגבי עבודת הועדה, מר לוי יכול לפנות לכל מקום שיחפוץ בו כדי לבדוק את מקצועיותה של הועדה.

תודה רבה לכם, אנו נדון ותקבלו החלטה במסגרת הפרוטוקול.

(המתנגדים עוזבים את הישיבה – השעה 03:17)

עופר בוזי – יו"ר:

מהדברים שעלו ממר לוי, הפרגולה לא אמורה להיות אטומה ולכן ישלח פיקוח פעם נוספת למקום, יביא תמונת מצב מעודכנת ובהתאם לכך נפעל. כמו כן, אם יש מחסן שלא מופיע בתוכנית ואין לו היתר, אנחנו נפעל בהתאם.

יוסי בן בסט:

הוא הזכיר פה שהוא הוריד את הקיר החיצוני ועשה שם קיר זכוכית. זה עניין קונסטרוקטיבי שקונסטרוקטור צריך לבדוק את זה.

עופר בוזי – יו"ר:

גם העניין הזה יבדק.

עו"ד איל שרון:

לפי עמדת הצוות המקצועי הבקשה תואמת תוכנית וגם בהתנגדות אין טענה לחריגה בתוכנית. חלק מהעבודות שנתבקש לגביהן היתר הן לא בוודאות טעונות היתר, למשל הבריכה זה עבודת גינון ופיתוח, ספק אם היא טעונה היתר, גם לפי תקנה 31 לתקנות התכנון והבניה וגם לפי תקנה 1.2.1 לתקנות תכנון והבניה עבודה ושימוש הטעונים היתר. לבי המצללה, עצם העובדה שהמצללה היא מקורה בסוכך סגור או לא סוכך סגור, יש לזה נפקות מבחינת חריגה מקווי בניין, מבחינת חישוב שטחים. עצם העובדה שאתה אומר שזה "סגור", כל הבית הוא סגור. זה לא דבר אסור כשלעצמו לסגור את המצללה, אלא שאז היא משנה את סיווגה התכנוני וכפופה לכך שהיא נמצאת בקווי בנייה ואין חריגות משטחי בניה. הועדה מתבקשת לאשר מצללה, לזה יש הגדרה מפורשת בחוק ואם זה לא מה שיבנה בפועל אז לשם כך יש את פרק י' לחוק התכנון והבניה העוסק בעונשין.

באותו הקשר - לגבי החריגות הנטענות שקיימות בשטח ופה אני חושב שרמי צודק, לדעתי בהחלטה עצמה, אם וככל שהועדה המקומית תחליט לאשר אותה, צריך להיות כתוב שלאור הטענות שעלו, יערך ביקור נוסף בשטח ומבנים קיימים ללא היתר שלא נתבקש לגביהם היתר, צריך לסמן אותם להריסה. אם מסתבר שיש פרגולה מקורה בסוכך סגור ומבוקשת פרגולה שהיא עם סוכך מרווח, אז ההיתר יחדד שהוא לפרגולה עם סוכך מרווח, וכל בניה אחרת תהווה חריגה מהיתר.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו דוחים את ההתנגדות, שאינה מעלה טיעונים תכנוניים המצדיקים דחיית בקשה להיתר תואמת תכנית. יחד עם זאת, מהדיון הזה עולה הצורך בבדיקת המצב בשטח ובהתאם לדוח הפיקוח לפעול על מנת לוודא שהמבקש פעל על פי ההיתר, מצד אחד. ומצד שני, שלא קיימות חריגות נוספות בשטחו.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות.

כפי שכבר קבעה הועדה בישיבתה מיום 10.2.14, וכפי שמתחוויר שוב מהתנגדות הנוספת שהגיש המתנגד וטיעוניו בדיון בעל-פה, מדובר בהיתר תואם תכנית כאשר המחלוקות בין הצדדים אינן נעוצות בעניינים תכנוניים שההכרעה בהם מסורה לידי הוועדה המקומית.

מעבר לכך, גם לגוף הדברים ואף בהינתן שיקול הדעת המצומצם לדון בשלב הרישוי בהתנגדות מעין זו, הועדה לא מצאה סיבה מספקת לסרב לבקשה להיתר תואמת תכנית ולהחליף בכך את שיקול הדעת הנרחב שהופעל בעת ההליך התכנוני.

מודגש כי אין בהחלטה זו כדי להוות הכרעה כלשהי במחלוקות השונות העולות מכתב ההתנגדות, ומובן מאליו כי הליך הוצאת ההיתר אינו מהווה תחליף לדרישות הנובעות מדינים אחרים ביחס לפעולות שרשאי או אינו רשאי המבקש לבצע במגרשו.

למרות האמור לעיל ונוכח טענות המתנגד בדבר חריגות בניה קיימות במקרקעין (שלא עלו מסיור השטח שכבר נערך במגרש), בכל זאת מחליטה הועדה המקומית להורות על קבלת דו"ח פיקוח עדכני. ככל שדו"ח הפיקוח יצביע על חריגות בניה במגרש, ובפרט קירוי קל מעל הפרגולה או מחסן בעורף הבריכה-החריגות תסומנה להריסה, וההריסה בפועל תהווה תנאי בהיתר.

כמו-כן היתר הבניה יינתן בכפוף לחתימת מהנדס קונסטרוקציה לגבי 2 הפרגולות המבוקשות והוויטרינה בקיר היציאה לחצר.

ההיתר כולו יוצא רק לאחר מילוי כל דרישות הוועדה, כמפורט להלן.

•

מספר בקשה: 20140047	תיק בניין: 1120006
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140010 בתאריך: 31/12/2014	

מבקש:

♦ **ביה"כ צמח צדק**
יקוטיאל אדם אור-יהודה מיקוד: 60352

בעל הנכס:

♦ עיריית אור יהודה
החלוצים 5, אור יהודה

עורך:

♦ הילל (חלילוב) קוטי
העצמאות 63 אור יהודה

מהנדס:

♦ רוזנצוויט אנטולי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: קרית גיורא

כתובת הבניין: יקוטיאל אדם אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6485 חלקה: 204 יעוד: לא מעודכן עדיין

תכנית: מ.א.א.100

תאור בקשה

מבנה ציבור תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

ביה"כ"ס "צמח-צדק" לעולי בוכארה.

מ ה לך ה ד י ו ן

הוועדה מחליטה לחדד בהחלטת הועדה בבקשה 20140047 (בית כנסת צמח צדק) לאשר את הבקשה לסגירת הקומה המפולשת. את ההערה הבאה:

הוועדה תשוב ותבחן את ההיתר שניתן להרחבת בית הכנסת בשנת 1997, כאמור לעיל, בעוד 5 שנים, וזאת בהתאם למצב התכנוני.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לחדד בהחלטת הועדה בבקשה 20140047 (בית כנסת צמח צדק) לאשר את הבקשה לסגירת הקומה המפולשת. את ההערה הבאה:
הוועדה תשוב ותבחן את ההיתר שניתן להרחבת בית הכנסת בשנת 1997, כאמור לעיל, בעוד 5 שנים, וזאת בהתאם למצב התכנוני.

ת. השלמה

ד ר י ש ו ת

- הצגת חתימת הערייה.

- הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס.
- מתן תצהיר מהנדס.
- הצגת אישור / פטור לעניין ממ"ד מפיקוד העורף .
- תשלום אגרת בנייה..
- 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.

ב ב ר כ ה ,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוים
מהנדס העיר