

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20150001 ביום רביעי תאריך 18/02/15 כ"ט שבט, תשע"ה בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|----------------------|
| - עופר בוזי | - יו"ר הועדה המרחבית |
| - יוסי בן בסט | - סגן יו"ר ועדה |
| - שמואל ישראל | - חבר ועדה |
| - ז'נה כהן | - חברת ועדה |

נציגים:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - אדר' אפרת לויןשטיין | - נציגת ממ"י |
| - מיכל מזוז | - נציגת משרד הפנים |
| - גל קארו | - נציגת משרד הפנים |

סגל:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - אינג' משה לורברבום | - מהנדס העיר אור יהודה |
| - אדר' מריאנה אשכנזי | - מהנדסת מועצת אזור |
| - עו"ד איל שרון | - יועמ"ש הועדה - לאור יהודה |
| - אדר' ראובן עילם | - מנהל מדור רישוי אור יהודה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-------------------|------------|
| - עו"ד עוזי אהרון | - חבר ועדה |
| - סבח יוסף | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| - ולרי פוהורילס | - נציגת משרד הבריאות |
| - מעוז משה | - נציג משטרת ישראל |
| - נתן ויגדרוביץ | - נציג משה"ש |
| - אליק אלבז | - מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק |
| - יגאל פברמן | - נציג הג"א |

סגל:

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| - עו"ד יורם מושקט | - יועץ משפטי לועדה - אזור |
|-------------------|---------------------------|

מוזמנים:

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

פרוטוקול ישיבת משנה מס' 20150001 שהתקיימה ביום רביעי 18.2.15

הישיבה נפתחה בשעה 16:15

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

1. סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140010 מיום 31.12.14.

האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים פה אחד את פרוטוקול מס' 20140010 מיום 31.12.15.

2. אזור- נושאים:

(1) בקשה ברח' פרץ 2, גו"ח 69/6001.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה ברח' פרץ 2. מדובר על אישור בדיעבד של מבנה קיים עם היתר בניה משנות ה-80. המבקש שמעוני אשר לא הוא ביצע את חריגות הבניה, אלא הוא כך קנה את הבית לפני כעשרים שנה. כעת הוא רוצה למכור ורוצה להסדיר את הבניה.

הבקשה כוללת הקלה בהגבהת גג הרעפים מ-9 ל-9.5 ונקודתית עד 9.79 זה בעצם עד הקיר הבולט על הרעפים, אבל הרכס הוא בגובה 9.5.

נעשה פרסום לפי החוק, הפרסום האחרון ב-24.12.14, שלחנו הודעות לשכנים גובלים, כולל לבעל הזכויות המשותף הנמצא על החלקה, לא התקבלו התנגדויות ולכן המלצתי היא לאשר את הבקשה בתנאים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מחליטה פה אחד לאשר את הבקשה בכפוף לתנאי מהנדסת המועצה.

3. אור יהודה – נושאים:

מס' דף: 3:

(1) הצגת עקרונות תכנית המתאר הכוללנית לאור-יהודה, לוועדה המקומית, טרם הגשתה העתידי של התכנית כנדרש להתייחסות הוועדה המקומית. המתכננים הוזמנו לדיון בשעה 16:30.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו עוברים להצגת עקרונות תכנית המתאר הכוללנית לאור יהודה טרם הגשתה של התכנית כנדרש, להתייחסות הוועדה המקומית. אני מקדם בברכה את האדריכלים אלי פירסט וגידו סגל, אשר יסקרו את התוכנית.

יוסי בן בסט הצטרף לשיבה בשעה 17:00

אינג' משה לורברבוים:

הוועדה המקומית מברכת את צוות מתכנני התכנית ואת צוות לשכת התכנון מחוז ת"א על השקעתם, מקצועיותם ומסירותם בכל מהלכי התכנון. עקרונות התכנית הני"ל מקובלים על ידי הוועדה המקומית.

הערה קריטית של הוועדה המקומית לגבי מתחם השוק הסיטוני, תכנית קא/320:

- א. יתווסף שימוש למתקני ספורט לרבות אצטדיון עירוני ושימוש למסחר ולתעסוקה, ככל שהשוק הסיטוני המתוכנן במקום – לא יידרש, או ששטחו יצומצם.
- ב. בראייה ארוכת טווח ניתן יהיה להקים בשטח "מוסדות ציבוריים עירוניים וכלל עירוניים".

גב' גל קארו:

חשוב לי לציין את שיתוף הפעולה הפורה עם עיריית אור יהודה לטובת קידום התוכנית. אנשי העירייה פעלו במהלך השנתיים האחרונות על מנת לקדם את התוכנית ואת כל המפגשים שהיו כרוכים בהכנתה. בתכנון התוכנית לקחו חלק אנשי מקצוע מיומנים ומנוסים.

עופר בוזי – יו"ר:

סיכום הדיון:

עיריית אור יהודה והוועדה לתכנון ובניה מקדמות בברכה את תוכנית המתאר הכוללנית לאור יהודה. הוועדה רואה בקידום התוכנית ובהמשך את אישורה הסופי נדבך תכנוני חשוב ממדרגה ראשונה. התוכנית הכוללנית תייצר עבור הוועדה והנהלת העירייה אופק תכנוני ברור שיוביל את המשך התפתחותה של העיר בעשרות השנים הקרובות. הוועדה מודה לכל השותפים הרבים בהכנת התוכנית, למתכננים, לצוות המחוז, לעובדי העירייה ובעיקר לתושבים הרבים שלקחו חלק פעיל במפגשי התכנון המקדימים שנערכו כאן בעיר.

תודה רבה לכולם.

מס' דף: 4

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20150001 בתאריך 18/02/15
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0160192	דיון בהפקעות	מאא/מק/1117 הגדלת שטחי ציבור ב.ת.6	6
2	552-0194084	דיון לצורך הפקדה	מאא/561 מגורים ברחוב הבנים "סטאר סיטי"	8
3	552-0248385	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/562 החרושת 4 אור יהודה	10
4	מאא/541	המלצה לועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78	התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה	12
5	מאא/540	המלצה לועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78	התחדשות אזור התעשייה הדרומי - אור יהודה	14
6	מאא/550	המלצה לועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78	התחדשות אזור תעשייה צפוני - אור יהודה	16

תכנית מפורטת : 552-0160192
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150001 בתאריך : 18/02/2015

שם: מאא/מק/1117 הגדלת שטחי ציבור ב.ת.6

נושא : דיון בהפקעות
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 8,107.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/158/בת/6
שינוי	מאא/מק/1076
כפיפות	תמא/4/2

בעלי עניין :

♦ **יזם:** הועדה המקומית אור-יהודה
♦ **מתכנן:** פינצי רווה אדריכלים ומתכנני ערים

אור יהודה אור יהודה
גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6483
156

מטרת הדיון

מובאת לדיון בקשה לבצע פרסום להפקעה לפי סעיפים 5, 7 לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לתכנית מאא/מק/1117 שאושרה בשנת 2014, בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור בגוש 6483 חלקה 156.
המטרה : הגדלת שטחים לטובת הציבור לצורכי חנייה ציבורית וציר מטרופוליני ירוק באזור התעסוקה בת/6, הסובל כיום ממצוקת חנייה.
ההפקעה נעשית על פי סעיף 6.4 להוראות התכנית שטח חלקה 156 כ- 8 דונם, מתוכה כ- 4.5 דונם לחניה וכ- 3.5 דונם לשצ"פ.

מטרות התכנית

הגדלת שטחי חניה וציר מטרופוליני ירוק

מהלך הדיון

אינג'משה לורברבוס:

התקבלה החלטה של הגדלת שטחי ציבור בתוכנית ב.ת.6, התכנית כבר אושרה, פורסמה וקיבלה תוקף על מבני הציבור שבה. הועדה מעוניינת להתחיל בביצוע בפועל של הליכי ההפקעה מכוח התכנית, ולשם כך אנחנו מביאים לדיון את הנושא : פרסום הודעות לפי סעיפים 5, 7 לפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור 1943, בהתאם לתכנית מאא/מק/1117 שאושרה בשנת 2014, בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור בגוש 6483 בחלקה 156.

עופר בוזי – יו"ר:

כפי שאמר משה, ההפקעה היא לטובת הציבור לצרכי חניה ציבורית באזור שסובל ממצוקת חניה מאוד גדולה. נציין גם שההפקעה נעשית על פי סעיף 6.4 להוראות התוכנית.
בהתאם לבדיקת הצוות המקצועי לא חל שינוי נסיבות תכנוני ממועד אישור התוכנית ועד היום.

מס' דף: 7

מי בעד אישור ביצוע ההפקעה בפועל מכוח הוראות התכנית?
בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים פה אחד את הבקשה ביצוע ההפקעה בפועל.

ד ר י ש ו ת

תיקון תיקונים טכניים בתכנית
אישור ולקחש"פ

26/01/15
26/01/15

תכנית מפורטת: 552-0194084
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150001 בתאריך: 18/02/2015

שם: מאא/561 מגורים ברחוב הבנים "סטאר סיטי"

נושא: דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 3,105.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי

לתכנית
מאא/532

גבולות התכנית
כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף

בעלי עניין:

♦ **יזם:** כ. כוכב הנגב בע"מ

♦ **מתכנן:** מיכאל זליצ'נקו

רחוב הבנים, שכונה: קרית גיורא, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7217
191, 163, 138, 88

מגורים,

מטרת הדיון

תכנית לתוספת 2 יח"ד לתכנית מאושרת מאא/532 מגורים ברחוב הבנים, ביזמת חברת "כוכב הנגב", מובאת לדיון למטרת אישורה להפקדה בתנאי תיקונים טכניים. הובא לוועדה כתב שיפוי.

מצורפים חו"ד מהנדס העיר וחו"ד היוע"מ ש כי התכנית הינה בסמכות מקומית.

מטרות התכנית

הקמת 2 יח"ד נוספות בפרויקט דיור בהישג יד

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוס:

תוכנית לתוספת 2 יח"ד לתכנית מאושרת מאא/532 מגורים ברח' הבנים, ביזמת חברת "כוכב הנגב", מובאת לדיון

למטרת אישורה להפקדה בתנאי תיקונים טכניים.

ובתנאי הפקדת כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה.

מצורפים חו"ד מהנדס העיר וחו"ד היוע"מ ש כי התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומהווים חלק בלתי נפרד

מהפרוטוקול.

מיכל מזוז הצטרפה לישיבה בשעה 16:30

עופר בוזי – יו"ר:

הוגש כתב שיפוי לוועדה בגין התוספת הזו.

הבניה הזו נעצרה במשך הזמן על ידי צו הריסה מנהלי שאנו הוצאנו. תוספת של 2 יחידות דיור אלו, דובר עליהן רבות

עוד בשלב התכנון של הבנייה, ניסו בזמנו לשאוב זכויות מקופת חולים כללית, דהיינו ההסתדרות הכללית. מדובר

מס' דף: 9

בפרויקט במחיר של דירה למשתכן, כאשר האינטרס שלנו הוא שכן יהיו שם יותר יחידות דיור, אבל כמובן שהדבר היה צריך לקרות על פי החוק והנהל התקין.

בהמשך דאגה החברה היזמית להפקיד תוכניות מסודרות על שולחן הועדה ולמעשה מביאים כיום לאישור עם כל התנאים הנלווים שהם עדיין צריכים למלא את התוספת של שתי יחידות הדיור הללו.

עו"ד אייל שרון:

(מציג על גבי המפה את הבקשה).

על-פי התכנית החלה כיום יש חוסר בהירות לגבי גודל מגרש מינימאלי, שכן דומה שבתכנית זו השטח המינימאלי המותר לבניה חושב על-פי שטחם של שני מגרשי המגורים ביחד, ולא בגין כל מגרש בנפרד. ייתכן שהקושי נובע מיתר הוראות התכנית החלה, ולפיהן מותרת בניה מעל לשצ"פ שבין שני מגרשי המגורים וחיבורם של שני הבניינים אשר יוקמו.

בכל אופן, לכאורה כל מגרש בעד עצמו אינו עומד בדרישת השטח המינימאלי ויש להבהיר את המצב בתכנית המוצעת. אציין שבסמכות הועדה המקומית לשנות שטח מגרש מינימאלי, ויש להטמיע תיקון בנושא בהוראות התכנית, תוך הדגשה שלא מוסף שטח לבניה.

בהתאם מוצע שהתכנית תופקד בכפוף לתיקון הנושא בתיאום עם הצוות המקצועי של הועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מחליטים לאשר בכפוף לתנאי מהנדס הועדה ובתיאום עם הצוות המקצועי. ובתנאי הפקדת כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה.

דרישות

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.

תיקון תיקונים טכניים בתקנון עפ"י דרישות הועדה.

כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה.

תכנית מפורטת : 552-0248385
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150001 בתאריך : 18/02/2015

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

יחס	לתכנית
שינוי	3/55/15
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/7
שינוי	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

המלצה לוועדה המחוזית להפקיד התכנית

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 בניין 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 לשתני חנויות בשטח 50 מ"ר בחזית מערבית מתעשייה למסחר למשך חמש שנים.

מהלך הדיון

איג' משה לורברבוים:

במקרקעין בנוי באולם אירועים אקסייט, ונדרשת הסדרה בדיעבד ע"י איחוד וחלוקה לצורך הסדרת דרך כניסה למגרש חנייה ציבורי אשר נמצא בצד האחורי של האולם הנ"ל, באמצעות חילופי שטחים והסדרה בדיעבד של מבנה אשר קיים במקום, ע"י שינוי בקווי בניין, קו בניין צידי 4 מ', קו בניין צידי צפוני מ-4 מ' ל-0 מ' וקו בניין קדמי מערבי לכל אורכו מ-5 מ' ל-2 מ' וקו בניין מזרחי לכל אורכו מ-5 מ' ל-0 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.
מחלקת תכנון העבירה לאדריכל התוכנית את דרישות הוועדה, כמו-כן אנו דורשים את התאמת התוכנית לתוכנית מאא/540 שדיברנו עליה קודם, שהיא מסדירה חנויות ודברים נוספים והתנאי של התוכנית הזאת שהיא באמת מתאימה את עצמה לאותה תוכנית ומה שאנו רוצים זה להמליץ להפקדה בתנאים.
הוועדה המקומית ממליצה על הפקדת התוכנית בכפוף ל-:
1. הפקדת כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה.
2. השלמת והטמעת הערות הצוות המקצועי בתוכנית.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה המקומית ממליצה על הפקדת התוכנית בכפוף ל-:

1. הפקדת כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה.
2. השלמת והטמעת הערות הצוות המקצועי בתוכנית.

תכנית מתאר מקומית : מאא/541
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150001 בתאריך : 18/02/2015

שם: התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה

נושא: המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 58,367.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

♦ **יזם:** אורי דורי - חברה להנדסה

♦ **מתכנן:** ישראל רוזין

♦ **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ עיריית אור יהודה

רחוב העצמאות, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש : 6485
, 147

גוש : 7215
54

גוש : 7216
106

גוש : 7217
53, 169-171, 58-59, 54, 40, 27-34, 23-24

גוש : 7218
, 2-5

גוש : 7239
55, 53, 44, 57, 54, 50, 42

גוש : 7240
95, 90, 100-101, 99, 89, 86, 79, 71-72

מטרת הדין

המלצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיף 77/78 לשנה נוספת ובאותם התנאים.

מטרות התכנית

- קביעת עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה, כמפורט:
- א. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - ב. עריכת שינויים ביעודי הקרקע ליעודים הבאים -
 1. אזורי מגורים עד 17 קומות ובסך הכל 744 יחידות דיור.
 2. שטח פרטי פתוח.
 3. שטח ציבורי פתוח.
 4. שטח למבנים ומוסדות ציבור.
 5. דרכים חדשות.

- ג. קביעת מגרשים לבניה, גדלם וצורתם כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה.
- ד. קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
- ה. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- ו. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת לבניינים, מתחת לשטחים פרטיים פתוחים, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לדרכים.
- ז. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

מהלך הדיון אינג' משה לורברבוים:

יש שלוש החלטות לפי סעיפים 77, 78 שניתנו בעבר ועומדות לפוג במרץ 2015 ואנו רוצים להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם שוב ולהאריך את התוקף של סעיף 78.

התוכנית הראשונה זה התחדשות עירונית מתחם רח' העצמאות אור יהודה, מאא/541.

התוכנית הנ"ל עומדת להיות מוגשת בימים הקרובים לוועדה המחוזית לקראת הפקדתה.

אנו מעריכים שהארכת משך ההגבלות לפי סעיף 78 לשנה אחת תספיק עד שהתוכנית תקבל תוקף וניתן יהיה לממשה.

בעקבות האמור לעיל לגבי התוכנית, אנו רוצים להאריך את תוקף הפרסום לשנה נוספת באותם תנאים.

מודגש, שהועדה רואה חשיבות בתכנית ובהתחדשות העירונית ברחוב העצמאות, ולכן חיוני להעריך את תוקף ההודעה שפורסמה לפי סעיף 78, על-מנת למנוע מצב בו מתבקשים היתרים הסותרים את התכנון המבוקש ושיציבו עובדות בלתי הפיכות בשטח.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטות

הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להאריך בשנה נוספת את תוקף ההודעה שפורסמה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בנוגע לקרקע שבתחום תכנית מאא/541.

דרישות

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

החתמת 40% מבעלי הזכויות במתחם.

השלמת מנגנון שלביות, התניות למימוש, נספח כלכלי /שמאי לתכנית פרוט הקצאות לצרכי ציבור

בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדסת הועדה.

קבלת חוות דעת שמאי הועדה.

קבלת כתב שיפוי לוועדה המקומית מיזם התכנית

תכנית מתאר מחוזית : מאא/540
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150001 בתאריך : 18/02/2015

שם: התחדשות אזור התעשייה הדרומי - אור יהודה
נושא: המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 132,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/7
שינוי	מאא/מק/1018
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/5

בעלי עניין :

- ♦ **יזם:** עיריית אור יהודה
- ♦ **מתכנן:** צדיק אליקים
- ♦ **בעל הקרקע:** רשות הפיתוח

אור יהודה אור יהודה
גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6481
 , 94 ,80-90

גוש : 6508
 , 80-86

גוש : 7216
 , 160-163 ,6-62

מטרת הדין

המלצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיף 77/78 לשנתיים נוספות ובאותם התנאים.

מטרות התכנית

יצירת תהליך התחדשות אזור התעשייה הדרומי באור יהודה באמצעות הסדרת שימושים, הוראות בניה, זכויות בניה, הסדרי תנועה וחניה, וטיפול במרחב ציבורי.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

ישנם שני אזורי תעסוקה הצפוני והדרומי, הראשון זה מאא/540 התחדשות אזור התעשייה הדרומי והתוכנית השנייה היא מאא/550, התחדשות אזור התעשייה הצפוני.

קידום התכניות הללו התעכב בשלקשיי תנועה וחניה בסביבה, אולם בימים אלו מסתמנת הסדרת תוכנית חניה עירונית, הכוללת מגרשים יעודיים לחניה ברחבי העיר בכלל, ובפרט בשני תחומי התוכניות הנ"ל. משום כך הקושי האמור עתיד להפתר והועדה סבורה שקידום התכנית יתאפשר כעת ביתר מהירות מול לשכת התכנון. ו

נדרשות שנתיים נוספות להשלמת המהלך.

מס' דף: 15

בהמשך לאמור לעיל, מבקשים להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיפים 77, 78 לשנתיים נוספות.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להאריך בשנתיים נוספות את תוקף ההודעות שפורסמו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בנוגע לקרקעות שבתחום תכנית מאא/540 ותכנית מאא/550.

תכנית מתאר מחוזית : מאא/550
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150001 בתאריך : 18/02/2015

שם: התחדשות אזור תעשייה צפוני - אור יהודה
נושא: המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78
 רשות מקומית: עיריית אור יהודה
 שטח התוכנית: 94,000.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	3/55/13
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/520
שינוי	מאא/521
שינוי	מאא/מק/1/1070
שינוי	מאא/מק/1007
שינוי	מאא/מק/1018
שינוי	מאא/מק/1033
שינוי	מאא/מק/1046
שינוי	מאא/מק/1057
שינוי	מאא/מק/1069
שינוי	תמא/2/4
שינוי	תמא/38

בעלי עניין :

- ♦ יזם:** עיריית אור יהודה
- ♦ מתכנן:** רותי שפירא-אורית אורנת
- ♦ בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל

אור יהודה אור יהודה
גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6226
 , 32-86

מטרת הדיון

המלצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיף 77/78 לשנתיים נוספות ובאותם התנאים.

מטרות התכנית

הסדרה והחייאה של אזור התעשייה הצפוני של אור יהודה, והפיכתו למרכז אזורי לשימושים מעורבים לתעסוקה, השכלה, בילוי, מגורים ומסחר, תוך עידוד והעצמה של יוזמות אשר כבר מומשו ואשר נמצאו ראויות, בד בבד עם תימרוץ יוזמות חדשות.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

ישנם שני אזורי תעסוקה הצפוני והדרומי, הראשון זה מאא/540 התחדשות אזור התעשייה הדרומי והתוכנית השנייה היא מאא/550, התחדשות אזור התעשייה הצפוני.

קידום התכניות הללו התעכב בשל קשיי תנועה וחניה בסביבה, אולם בימים אלו מסתמנת הסדרת תוכנית חניה עירונית, הכוללת מגרשים יעודיים לחניה ברחבי העיר בכלל, ובפרט בשני תחומי התוכניות הנ"ל. משום כך הקושי האמור עתיד להפתר והועדה סבורה שקידום התכנית יתאפשר כעת ביתר מהירות מול לשכת התכנון. ו נדרשות שנתיים נוספות להשלמת המהלך. בהמשך לאמור לעיל, מבקשים להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיפים 77, 78 לשנתיים נוספות.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטות

הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להאריך בשנתיים נוספות את תוקף ההודעות שפורסמו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בנוגע לקרקעות שבתחום תכנית מאא/540 ותכנית מאא/550.

מס' דף: 18

תאריך: 26/03/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20150001 בתאריך
18/02/15

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
19	כמוס פלח 11 אור יהודה	עיני אילנה		10	6223	327011	20140062	1
21	הרצל 41 אור יהודה	דוידוב ניסים		21	7212	311041043	20150015	2

מספר בקשה: 20140062 | **תיק בניין: 327011**
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150001 בתאריך: 18/02/2015

מבקש:

♦ **עיני אילנה**
הגשה 09/07/2014
כמוס פלח 11 אור-יהודה מיקוד: 60210

בעל הנכס:

♦ עיני

עורך:

♦ חשפיה קרן
לוי אשכול 127 דירה 9 קרי

מהנדס:

♦ רוזנבאום גיל

שכונה: סקיא ב'
סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: כמוס פלח 11 אור יהודה
גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 21 יעוד: מגורים א';
חלקה: 21 יעוד: מגורים א'
תכנית: מאא/159/במ/5
תאור בקשה
מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

הסדרת שינויים שבוצעו בדירה פרטית (חצי מבית דו משפחתי) הבנויה על עמודים. שינויים בבית מגורים דו קומתי מכח תוכנית מאא/159+ הקלות. הסדרת דירה נוספת שניבנתה בדירת עמודים ללא היתר.

סה"כ השטח הקיים בהיתר:
ש.עיקרי 91.25 מ"ר.
תוספת השטח המבוקשת:
ש.עיקרי 168.35 מ"ר, ש.שרות 22.40 מ"ר.

הערות:

הבקשה כוללת את ההקלה הבאה:
הקמת יח"ד נוספת בקומה המפולשת שמתחת ליח"ד על עמודים הקיימת בהיתר, במגרש בו מותרים 2 קוטגים לפי תכנית מאא/159.
בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע להתנגדויות - 14 יום מה- 26/12/14.
לא היתקבלו היתנגדויות.
הבקשה נחתמה ע"י השכן בעל שתי יחידות הצמודות השותף בחלקה.
השכן קיבל היתר דומה.

הבקשה מוגשת עם דוח הפיקוח בדבר התאמת הבקשה לשטח מיום 12/2/15.

מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם:

בקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים ברח' כמוס פלח.
מדובר בדירה שהתקיימה בהיתר מעל קומת עמודים, כפי שנעשה בעבר במקרים מסוימים בשכונת סקיייה. הבקשה באה להסדיר שינויים שנעשו במרוצת השנים באותה דירה וכן, הסדרת דירה לא חוקית בקומת העמודים מתחת לקומה ראשונה. הכל - הסדרה בדיעבד.
אני מבקש לציין, ששתי הדירות האלה נמצאות באותה חלקה עם שתי דירות אחרות במצב דומה, שקיבלו היתר לפני כמה שנים.

עופר בוזי – יו"ר:

מבחינת הזכויות שיש שם מכוח התוכנית, זה תואם את התוכנית?

אדר' ראובן עילם:

כן, אין בעיה. ההקלה המבוקשת עניינה באופן הבינוני, כך שהדירות יוקמו אחת מעל השנייה במקום אחת ליד השניה, קוטג' ליד קוטג'.

נעשה פרסום כדיון, לא התקבלו התנגדויות. ממליצים לאשר.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים פה אחד בכפוף לתנאי מהנדס העיר.

דרישות

מאשרים פה אחד בכפוף לתנאי מהנדס העיר.

ת. השלמה

מספר בקשה: 20150015 | תיק בניין: 311041043
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150001 בתאריך: 18/02/2015

מבקש:

הגשה 11/02/2015

דיודוב ניסים

הרצל 43 אור יהודה

עורך:

הילל (חלילוב) קותי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרצל 41 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7212 חלקה: 21 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

שינויים ותוספות (הסדרת מצב הקיים בחלקו) בבית צמוד קרקע, עם מרתף וקומה אחת), הבנוי בקו בניין 0 עם בנין צמוד בחלקה הגובלת.

סה"כ קיים בהיתר: (קומת קרקע לפי היתר 1210 מ-1985) ש. עיקרי: 74.21 מ"ר, ש. שרות: 10.35 מ"ר

סכה"כ מבוקש: ש. עיקרי: 111.53 מ"ר, ש. שרות: 70.63 מ"ר

סהכ"כ הבניין (ש. עיקרי) יהיה: ש. עיקרי 289.95 מ"ר, ש. שרות: 81.08 מ"ר.

הערות:

- נגד העבודות נשואות הבקשה להיתר הוגשה תביעה משפטית.

- שטח החלקה: 443 מ"ר

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה בשטח הנדרש עבור 2 יח"ד (לפי תכנית: 450 מ"ר).

ב. ניווד זכויות מיח' הדיור השניה שתותר לפי הקלה א' בשיעור 76.95 מ"ר ליחידת הדיור נשואת הבקשה.

- הבקשה מובאת לדיון כדי לקבל החלטה האם ניתן לאפשר למבקש לבצע פרסום בדבר ההקלות המבוקשות.

מהלך הדיון

איננו משה לורברבום:

אני מבקש מחברי הועדה להוסיף לסדר היום בקשה של דיודוב ניסים, שלא נמצאת בסדר היום.

אושר להעלות הבקשה.

בקשה זו נדונה ברשות רישוי והוחלט לדחותה ללא צורך בפרסום.

בכדי למנוע ספק בנושא סמכות רשות הרישוי לדחות בקשות הכוללות סטייה מתכנית, אנו רוצים להביא את זה גם

בפני ועדת המשנה ולא רק בפני רשות רישוי.

אדר' ראובן עילם:

מדובר בשינוי בתוספות בבית צמוד קרקע עם מרתף בקומה אחת, הבנוי בקו בניין אפס עם בניין בחלקה גובלת. נציין שנגד העבודות הללו הוגשה תביעה משפטית והמהלכים בעיצומם. ההקלה המבוקשת בבקשה זו היא לאפשר במגרש ששטחו 443 מ"ר זכויות בניה של שתי יחידות דיור מכוח מאא/159, כאשר התוכנית קובעת כמינימום ל- 2 יח"ד 450 מ"ר במגרש. ההקלה השנייה (אם מאושרת ההקלה הראשונה): לאפשר ניווד זכויות מאותה דירה "וירוטאלית" שניה אל הדירה נשואת בקשה זו, כדי לבנות דירה גדולה מ- 183 מ"ר (שהם המקסימום המותר ליחידת דיור אחת - בסקייה) כך שמדובר בשתי הקלות. הבקשה מובאת לדיון כדי לקבל החלטה האם ניתן לאפשר למבקש לבצע פרסום בדבר ההקלות המבוקשות. טרם בוצע פרסום.

אינג' משה לורברבוים:

נוסח ההחלטה שהתקבלה אצלנו ברשות רישוי:

"עניינה של בקשה זו בהכשרה בדיעבד של עבודות וחריגות בניה משמעותיות אשר בוצעו בעבר במגרש, בין השאר על ידי המבקש עצמו.

בהתאם לדוחות פיקוח שערכה הועדה ועל פי הנטען בכתב האיטום שהוגש בעטיים לבית המשפט, המבקש ביצע עבודות חפירה ובניה במקרקעין ללא היתר בניה ובניגוד לצווי הפסקת עבודה מנהלי ושיפוטי, שהוצאו. אם לא די בכך, מבדיקת הצוות המקצועי לוועדה, כמו גם מהבקשה עצמה, מתחוור כי עבודות אלו אף סותרות את הוראות התוכנית החלות על המגרש ומלכתחילה לא ניתן היה לאשרן כמקובל בהליך רישוי תואם תוכנית. הועדה מבקשת להדגיש, כי לא ניתן להפריז בחומרתם הרבה של חריגות הבניה והעבירות לכאורה שבוצעו בפועל על ידי המבקש וביתר שאת שעה שעבודות אלו בוצעו, לפחות בחלקן, בניגוד לצווי הפסקה ובסתירה לתוכנית התקפה. בהקשר זה, כידוע, הועדה המקומית מצווה לשקול בעת בחינת בקשות להיתר, את כל השיקולים הרלוונטיים המתחייבים בנסיבות העניין, כאשר ברור כי המצב הקיים בפועל במגרש בא בכללם של שיקולים אלה. במקרה זה ההיתר המבוקש מחייב התעלמות מודעת מהתוצאה של בנייה בלתי חוקית והפרת דיני התכנון והבנייה, והועדה אינה מוכנה לתת לכך יד.

מעבר לכך, אף אם נתעלם מכל האמור לעיל ונבחן את הבקשה להיתר על גבי "מגרש ריק", היינו בהתעלם מעבירות וחריגות הבנייה שבוצעו, סבורה הועדה שאין מקום לאשרה; הן חוקית והן תכנונית: מבחינה חוקית – הבקשה כפי שהוגשה מהווה תוספת יחידות מעבר לקבוע בתכנית, ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 92(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. מבחינה תכנונית ובבחינת למעלה מהדרוש – אין ולא הוצגה כל הצדקה לאישור הקלה שכזאת (אף אם ניתן היה), ודומה כי הבקשה אינה משרתת מטרה תכנונית לגיטימית. מה גם שהמבוקש בה אינו מתאים באופיו ובטיבו לתכנון באזור ולתשתיות הקיימות. מטעמים אלו מחליטה הועדה לדחות את הבקשה ללא צורך בפרסומה."

עו"ד אייל שרון:

ברצוני להבהיר שהבקשה כוללת הקלות וכדי לאשר אותן צריך את ועדת המשנה. ועדת הרישוי החליטה לדחות את הבקשה מבלי להדרש לפרסום, גם בגלל שהיא מהווה סטייה ניכרת, גם מטעמים תכנוניים, וגם בגלל הפרות ועברות הבניה ולכן החלטנו לדחות. להשקפתנו הדבר מצוי בסמכות רשות הרישוי שכן הוחלט לדחות את הבקשה ולא לאשרה אולם למען הזהירות, אנחנו מביאים את החלטה של רשות הרישוי לבחינה והחלטה של ועדת המשנה.

עופר בוזי – יו"ר:

מס' דף: 23

בהמשך לחוות הדעת של הצוות המקצועי והיועמ"ש של הועדה, הועדה מחליטה לאמץ את החלטתה של ועדת הרישוי ולדחות את הבקשה.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת
הבקשה נדחתה

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבום
מהנדס העיר