

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20150002 ביום רביעי תאריך 25/03/15 ה' ניסן, תשע"ה בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי

שמואל ישראל

ז'נה כהן

נציגים:

אדר' אפרת לוינשטיין

חגית סמן טוב

גלית וינקלר

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדר' מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד מנחם אברהם

אדר' ראובן עילם

נעדרו

חברים:

יוסי בן בסט

עו"ד עוזי אהרון

סבח יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

יגאל פברמן

מוזמנים:

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה המרחבית

- חבר ועדה

- חברת ועדה

- נציגת ממ"י

- נציגת משרד הפנים

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- יועמ"ש אזור

- מנהל מדור רישוי אור יהודה

- סגן יו"ר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

-נציגת משרד הבריאות

-נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

- נציג הג"א

- מבקר העירייה

פרוטוקול ישיבת משנה מס' 20150002 שהתקיימה ביום רביעי 25.3.15

הישיבה נפתחה בשעה 16:15

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:

מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20150001 מיום 18.2.2015.

האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים פה אחד את פרוטוקול מס' 20150001 מיום 18.2.2015.

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה שנתחיל עם הנושאים של אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מבקשת להכניס שני נושאים לסדר היום. האחד זה בקשה 2015020. הייתה תקלה במערכת ובמספור היא נשארה בחוק. השני זה תוכנית מתאר מקומית למרתפים באזור, אני אציג אותה בהמשך.

עופר בוזי – יו"ר:

האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:

מאשרים פה אחד

עופר בוזי – יו"ר:

נתחיל עם הנושאים שעל סדר היום.

2. אזור התנגדויות:

(1) בקשה 2015002 של לוי אמנון ברח' ההגנה 14.

התקבלה התנגדותה של גבי פרנקל אליזבט באמצעות הבת מרים אורבך:
הצדדים הוזמנו לדיון בשעה: 16:20.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על מבנה קוטג' צמוד קרקע קיים שעומד על שטח של כ-550 מ"ר, כאשר המרתף גם בנוי בחריגה ובפנים פתחו משרד למקצוע חופשי.

הוגשה בקשה לפני כשנתיים, לא אושרה על ידי הועדה, הגענו עד ועדת ערר, היו תנאים שהם התבקשו לעמוד והם לא קיימו אותם.

עופר בוזי – יו"ר:

לא אושר להם להחריג את המגורים למשרד?

אדר' מריאנה אשכנזי:

היה ויכוח מבחינת שטח המרתף אם זה בהתאם להיתר או לא. התוכנית שהם טענו שזה היתר בניה, בהמלצה של עו"ד מושקט לא קיבלנו את המסמך כהיתר חוקי, הם פנו לוועדת ערר, התקבלה החלטה בתנאים מסוימים, הם לא עמדו בתנאים הללו והבקשה הקודמת סגורה.

בינתיים הוגש גם כתב אישום נגדם, שהיום נמצא בבית משפט לפני דיון בהוכחות.

הגישו בקשה חדשה שמציעה את חלוקת המבנה לשתי יחידות דיור, מה שמותר בהתאם לשטח המגרש ואז המרתף יכול להיות לפי הזכויות המאושרות היום, 100 מ"ר קרי כל מ"ר לכל יחידה, לאחת היחידות הם מוסיפים שטחים לא גדולים לפי המותר.

עופר בוזי – יו"ר:

הבקשה שלהם מתייחסת להפרדה של המבנה לשתי יחידות דיור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

אין שום התייחסות לעניין השימוש חורג.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

זה גם מתנהל בבית משפט וזה לא ענייננו. אנו דנים בהיבט התכנוני בלבד.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בדיוק. הבקשה כוללת שתי הקלות, העברת מחסן בשטח של 10 מ"ר מקומת הקרקע למרתף בנוסף ל-100 מ"ר המותרים והגדלת תכנית הקרקע לאחת מהיחידות מ-100 מ"ר ל-116 מ"ר ללא סטייה בשטחים המותרים. נעשה פרסום, שלחנו הודעות לשכנים והתקבלה התנגדות של השכנים מהחלקה הגובלת. הוגשה מפה טופוגרפית בתוקף, המתנגדים מבקשים לסמן את הגבול בין שתי החלקות על ידי מודד מוסכם. ההמלצה שלי ללא קשר להחלטת הוועדה, אם נגיע למצב שמאשרים את הבקשה, שלא יונפק היתר בניה עד שלא יסגרו את המשרד היות ובבקשה אין כל התייחסות לשימוש החורג. צריכים להחזיר את המרתף לשטח השירות.

עופר בוזי – יו"ר:

או שנמתין להחלטת ביהמ"ש.

(הצדדים מצטרפים לישיבה: המבקשים: לוי אמנון ולוי דודי, המתנגדים – גב' מרים אורבך ודב אורבך, עורך הבקשה: מר ליטבק ואדים)

מר דב אורבך:

ההתנגדות שלנו היא קונקרטיית ולא לגבי כלל הבקשה. יש לנו מגרש שעליו מתוכננת הבניה והגדר בין המגרש שלנו למגרש של משפחת לוי היא גדר שסומנה בעבר, לדעתנו היא סומנה לא במקום הנכון ואנו מבקשים דבר קטן, שיבוא

מס' דף: 4:

מודד ניטראלי, ימדוד, יסמן את המיקום המדויק של הגדר ותיבנה גדר על ידי שני הצדדים, אנו מוכנים להשתתף בה ואז אנו נסיר את התנגדותנו.

עופר בוזי – יו"ר:

הגדר בנויה בין שני המגרשים?

מר לוי דוד:

מדובר בגדר קלה.

גב' מרים אורבך:

הדר הזאת נבנתה על ידי אבי לפני שנים רבות והיא רעועה. כשהבן שלו בנה בשטח סמוך הגדר הזאת הושמה על קיר, זו גדר ישנה ומלאה אבנים. אנו מבקשים ליישר את זה ושזה יהיה במקום המסומן.

עופר בוזי – יו"ר:

מעבר לעניין הגדר, אתם אומרים שבאופן עקרוני אין לכם בעיה לגבי העברת המחסן והגדלת תכסית הקרקע מ-100 מ"ר מותרים ל-115 מ"ר. אתם מדברים כרגע אך ורק על עניין הגדר, נכון?

מר דב אורבך:

אני מבקש להבהיר לועדה, אנו לא נמצאים פה בגין סיבה קנטרנית. אדרבא, אנו רוצים שכנות טובה. ערובה לזה, זו בניית גדר במקום הנכון ושהיא חד משמעית, זאת אומרת שהחלק שלה יצוק מבטון ועליה רשת, כדי שלא ניתן יהיה להזיז אותה, לדחוף וכו', כפי שנעשה בעבר. אנו לא מדברים בדמיוננו, כל מה שאנו מספרים זה דברים שקרו בשטח ולכן את זה אנו מנסים למנוע.

עופר בוזי – יו"ר:

בגוף הבקשה אין התייחסות לנושא איפה התוואי של הגדר עובר ולכן בדיון הזה אנו מתייחסים אך ורק לגוף הבקשה. יחד עם זאת, כדי להסדיר ביניכם את העניין, הם הביאו מודד במסגרת הבקשה הזאת. אנו מבחינתנו כועדה, כל מודד שהוא מוסמך ויש לו מספר רשום, הוא מודד שאסור לו לעשות טעויות, כי הוא מסכן את הרישיון שלו. אם יש לכם בעיה עם תוואי הגדר, הייתי מציע שתביאו מודד מטעמכם שיעשה את המדידה, ידבר עם המודד של הצד השני ויראו שניהם ביחד האם המדידה של המודד שלכם תואמת את המדידה שהם הביאו בבקשה ובהתאם לזה להגיע להסכמות. אני מאמין שהמבקשים לא יתנגדו לזה.

מר דב אורבך:

זה לא בלתי תלוי, כיוון שאם הגדר לא עומדת במקום הנכון, אז השטחים המותרים מקבלים משמעות אחרת.

אדר' מריאנה אשכנזי:

רואים את המדידה בפירוש על גבי המפה.

עופר בוזי – יו"ר:

מה שמעניין אם המדידה תואמת את התוואי הקיים או לא.

מר לוי אמנון:

כשבניתי את הבית בשנת 1980 עם גדר אבן ושיח מצד לצד, ביקש ממני אביה של גב' מרים אורבך שאני אזוז חצי מטר כדי שיוכל לעבור לבית השני. אז אני זזתי למרות שהגבול היה בדיוק עד לשטח הקיים. זאת אומרת, קרוב לחצי מטר זזתי אחורנית ובצד השני היו השיחים שכנראה זה שיח שהוא זז ימינה, שמאלה. אין לי התנגדות שיעשה מדידה ואני רוצה שהמדידה תעשה לפי החוק ונעשה גדר.

מר לוי דוד:

מס' דף: 5:

הגדר קיימת כיום למעלה משלושים שנה ולנו היא לא מפריעה. אם יש כאן עלויות, אין לי מושג איזה עלויות יהיו כרוכות באותה בניית גדר ואולי לא נסכים לעשות את זה. שלא יתפרש שהסכמנו מראש לבנות.

עופר בוזי – יו"ר:

אני חוזר על ההצעה שלי שהמתנגדים יקחו מודד, לאחר שיסיים את המדידה יהיה בקשר עם המודד של המבקשים ושיבואו ויחליטו על התואי המוסכם.

(הצדדים עוזבים את חדר הישיבות)

אדר' מריאנה אשכנזי:

לאורך הגבול המשותף חצי מאורך הגדר היא יחסית חדשה מבטון ונמצאת כולה על שטח של מבקש אמנון לוי. לאורך מחצית השנייה מהגבול, הגדר הקלה היא בסטייה בין אפס למקסימום 20 ס"מ, להערכתי. לויכוח ביניהם אין שום קשר לזכויות הבנייה.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה דוחה את ההתנגדות. במהותה של ההתנגדות אין התייחסות להקלות המבוקשות שבגינן התפרסמו הפרסומים. יחד עם זאת, עולה כי קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי מיקום הגדר המשותפת, מה שלא בא לידי ביטוי בבקשה עצמה, אך יחד עם זאת, נתנה הועדה את דעתה כיצד ניתן לפתור את העניין.

אין בהחלטה הזו כדי לאשר את מיקום הגדר הארעית אשר דובר עליה בדיון והיא קיימת בין המגרשים של המבקשים והמתנגדים. ככל שתוגש בעתיד בקשה להיתר להקמת גדר, תדון הועדה בבקשה זו.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה כולל ההקלות בהתאם לתנאי מהנדסת המועצה.

3. אזור – נושאים:

(1) בקשה 2015016 של אייזנשטיין עדינה ברח' ירושלים 58.

אדר' מריאנה אשכנזי:

המבקשת אייזנשטיין עדינה, גוש 6026 חלקה 114. הסדרת מצב קיים בשטח, קוטג' שכולל מספר חריגות בנייה: מדובר על מרתף, על תוספת שטחים בקומת הקרקע ובקומה א' והגבהת גובה גג רעפים מצב קיים ל- 10.33 מ' במקום 9.0 מ' מותרים.

נעשה פרסום, נשלחו הודעות לשכנים גובלים בהתאם לחוק ולא התקבלו התנגדויות. תאריך אחרון לפרסום 25.2.15.

אני ממליצה לאשר בתנאים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לתנאי מהנדסת המועצה.

(2) בקשה 2015007 של בית הברר גינדי בע"מ, ברח' השקמה 13.

אדר' מריאנה אשכנזי:

המבקש בית הברר גינדי בע"מ. גוש 6010, חלקות 145, 147, 149. מבקשים שימוש חורג ל-5 שנים. הם קיבלו היתר לשימוש חורג עד סוף 28.1.15 והגישו בקשה להארכת התוקף. ההמלצה שלי זה להאריך לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת יועמ"ש הוועדה, עו"ד יורם מושקט. נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:

חשוב לציין שהיו מבנים ללא היתר, הם היו צריכים להרוס אותם.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הכל נבדק על ידי המפקחת, כל מה שצריך היה להרוס הרסו. יש דברים שקיבלו היתר בניה ולכן עכשיו הנושא הוא אך ורק לשימוש חורג במבנה תקין וחוקי.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד הארכת תוקף ל-3 שנים?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים הארכת תוקף שימוש החורג ל-3 שנים נוספות.

(3) בקשה 2012085 של יניב הררי ברח' נורדאו 3.

אדר' מריאנה אשכנזי:

המבקש הררי יניב. פעם אחרונה בוועדה הזאת ב-14.5.15 התקבלה החלטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. היתה התנגדות של יצחק משיח. זה אישור מצב קיים. אבל התקבלה באותה ישיבה המלצה של היועץ המשפטי של אזור, עו"ד מושקט, בתיקון תרשים המגרש וחלוקתו בחתימת כל הצדדים כתנאי להנפקת היתר הבניה. לאחר בדיקה חוזרת של עו"ד מושקט קיבלתי את בקשתו להכניס את הבקשה לדיון והחלטה סופית של הוועדה. היות והיה מדובר על עניין קנייני שהוועדה הזאת לא דנה בחלוקת רכוש, שזה ויכוח משפחתי על ירושה, מבקשים לתקן את ההחלטה ולהנפיק את היתר הבניה. תיקון החלטת הוועדה הכוונה לבטל את החתימה של שני הצדדים ולאפשר הנפקת היתר בניה.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל המבקש הוא הבעלים בלי קשר לאחים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הם בעצם יורשים.

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה לחדד את העניין. המבקשים הם הבעלים ואין להם עוד אחרים שמחזיקים בקרקע.

עו"ד מנחם אברהם:

גם בוועדה בדיון הקודם למעשה שתי המשפחות ועורכי הדין הסכימו לעניין התשלומים, שעל זה היה ויכוח ובסופו של דבר משפחת הררי אמרה שהיא תיקח את זה על עצמה וכל הדברים נעשו בהתאם. ממ"י חתמה לאחר מכן על התשריט. אם יש ויכוח ביניהם על החלוקה שהינה קניינית, הוועדה לא יכולה לדון בזה.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מדבר על הבקשה עצמה, שמגיש הבקשה מוסמך להגיש.

אדר' מריאנה אשכנזי:

במינהל רשומה הערה שהאישור שלהם מתייחס אך ורק למצב התכנוני.

עו"ד מנחם אברהם:

הבקשה הקודמת וההתנגדות שנדונה היה במאי 2010. עד היום לפי ידיעתנו לא הוגשה איזושהי תביעה בהקשרים קנייניים ולכן אין טעם לעכב את זה יותר.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה לאחר השלמת הדרישות על פי היועמ"ש ומהנדסת המועצה?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים תיקון ההחלטה משיבה מס' 20140004 מתאריך 15.5.14 בדבר ביטול הדרישה שהתכנית המתוקנת תהיה חתומה ע"י כל היורשים ומאפשרים הנפקת היתר הבניה.

(4) בקשה 2015021 של אפרידר בע"מ.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של חברת אפרידר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ. נפלה תקלה במערכת הממוחשבת, שהוכנסה לסדר היום רק בקשה 2015021 שזו הבקשה של תוכנית בינוי. נשארה בחוץ בטעות בקשה שאותה אני מבקשת להכניס לסדר היום, 2015020 שזוה על אותו מגרש 11 בגוש 6026 חלקה 164. הבקשה עצמה להיתר בניה. אני אסביר על גבי תוכנית הבינוי. מדובר על מגרש 11 בכניסה המערבית לאזור בצמוד לאזור התעשייה. מרכז מסחרי קטן בן קומת קרקע וקומה עליונה ושלוש קומות מרתף. הבקשה כוללת הקלה שפורסמה.

עופר בוזי – יו"ר:

את התוכנית הגדולה אישרנו כבר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון, זה בבנייה. המגדל של 4 קומות מסחר ו-10 קומות משרדים.

הבקשה הנוכחית כוללת הקלה להעברת שטחים עיקריים מותרים, 1264 מ"ר, מהחלק מעל הקרקע אל מתחת לקרקע. בעצם המרתף הראשון הוא מסחרי, רוצים לפתוח איזושהו סופרמרקט, כאשר כל החניה, הפריקה, האשפה יהיו בתוך המרתף. בנוסף יש עוד שתי קומות מרתף לחניה ועל הקרקע הכל נקי. מתכננים רמפה ירידה למרתף עד בערך חצי

מס' דף: 8:

מאורך המגרש ואפשר לראות שהם לא חורגים מגובה המותר, שלפי התב"ע זה 12 מ'. הם מתכננים גובה 10.5 מ' קומת קרקע וקומה עליונה לחנויות.

יש הקלה נוספת שהם פרסמו חוץ מהעברת השטחים העיקריים למרתף, קרי בניית מחסנים בקומת קרקע. הכוונה, בהוראות התב"ע כתוב שאסור על הקרקע לבנות מחסנים, אבל הם התייחסו למחסנים האלה שביקשו כשימוש בהקלה, שמדובר על כמה מחסנים קטנים לשטחים המסחריים, לחנויות.

עופר בוזי – יו"ר:

מחסנים שיהיו בגב של החנויות?

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון. זה לא אחסנה של מאות מטרים מרובע. בקומת הקרקע יש שטח מסחרי ויש מחסן כ-50 מ"ר. הכוונה למחסנים צמודים לשטח מסחרי ולא כאחסנה בנפרד.

עופר בוזי – יו"ר:

לגבי המחסנים צריך לנסח את זה בהתאם.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את הבקשות, גם של תכנית הבינוי וגם את הבקשה להיתר בניה כולל ההקלות ובתנאי מהנדסת המועצה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוכנית מתאר מס' 552-0310219. זו תוכנית מתאר מקומית למרתפים במגורים צמודי קרקע באזור. מאא/254. אנחנו בעצם רוצים לתקן מצב שבכל תוכניות בניין עיר באזור למגורים א' בתים צמודי קרקע קוטגיים המרתף הוא רק 50 מ"ר והתכסית המותרת על 250 מ"ר מגרש זה 100 מ'. ואז קורה הרבה פעמים שבזמן בנייה בונים מרתף בקונטור של קומת הקרקע ברוב תוכניות בניין עיר בארץ מותר מרתף בקונטור של קומת הקרקע. לכן, המטרה של התוכנית כרגע היא לקבוע הוראות, הנחיות ומגבלות לבניית מרתפים במגרשי מגורים, המיועדים לבנייה צמודת קרקע לשם שיפור רווחת התושבים. אנו מתכוונים שלאחר שהתוכנית תקבל תוקף נפנה לכל מי שידוע לנו ורשומים אצלנו עם חריגות בנייה, שיבואו להסדיר את המצב הקיים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור התוכנית והמלצה להפקדה בוועדה המחוזית?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת העברת התכנית לוועדה המחוזית לדון ולהפקיד את התכנית.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20150002 בתאריך : 25/03/15
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0209262	דיון בהתנגדויות	מאא/מק/1118 הראשונים 23	10
2	552-0147272	תיקון החלטה	מאא/554- נוה רבין מערב - שוק גולדמן	12
3	מאא/543	דיון בהפקעות	אור יהודה	16

שם: מאא/מק/1118 הראשונים 23

נושא : דיון בהתנגדויות

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

♦ בעל הקרקע: רשות הפיתוח

אור יהודה אור יהודה 23

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7210

, 31

מטרת הדיון

- התכנית בסמכות מקומית, ביזמת הבעלים, בשטח של כ- 400 מ"ר ברח' הראשונים 23,

אפשרה להפקדה בישיבת הוועדה ב- 15.5.2014.

- בוצע פרסום כחוק :

מודעות בעתונים : תאריך אחרון 14.11.2014.

מודעות ע"ג לוחות מודעות : מתאריך 10.11.2014.

- נמסרו הודעות לבעלי הזכות בנכס, לפי תצהיר עו"ד מה- 19.11.2014.

- פרסום ברשומות : י.פ. 6925, ע' 2150 בתאריך 25.10.2014.

- התקבלה ב- 28.12.2014 התנגדות רש"ת.

- התקבלה ב- 8.3.2015 הסרת התנגדות רש"ת לתכנית.

- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:40.

התכנית לשינוי מפלס הכניסה מ- 30.30 + ל- 31.17 + ולתוספת קומה תחתונה במקום מרתף

ללא שינוי בזכויות הבנייה וללא שינוי בגובה המותר, אפשרה כאמור להפקדה בתאריך

15.5.2014, פורסמה כדן ולאחר הסרת ההתנגדות, מובאת התכנית לאישור למתן תוקף

בתנאי עדכון הקו הכחול,

וזאת בשל בקשה להיתר, שתובא לדיון בהמשך.

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

אינג' משה לורברבוים:

מדובר בתכנית בסמכות מקומית שאפשרה להפקדה בישיבת ועדה מיום 15.5.14. בוצע פרסום כחוק, מודעות

בעיתונים תאריך אחרון 14.11.14 ופורסמו ברשומות.

התוכנית קיבלה את אישור השר.

התקבלה התנגדות של רשות שדות התעופה ולאחר מכן התקבלה מהם הסרת ההתנגדות.
אנו מביאים את התוכנית לאישור מתן לתוקף בתנאי עדכון הקו הכחול.
בהמשך נראה שיש בקשה להיתר על המגרש הזה שבגין זה אנו מעדכנים את הקו הכחול.

עופר בוזי – יו"ר:

ההתנגדות של רש"ת הוסרה לאחר הטמעת השינויים שנדרשו על ידה מהמבקשים.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים את הבקשה

ד ר י ש ו ת

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדסת הועדה.

תיקון תיקונים טכניים בתקנון.

הגשת כתב שיפוי

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

נושא : תיקון החלטה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 24,460.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

בעלי עניין:

♦ **יזם:** רשות הפיתוח

♦ **מתכנן:** דני לזר אדריכלים בע"מ

♦ **בעל הקרקע:** רשות הפיתוח

רחוב דוד אלעזר 19 , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

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

גוש : 6511
5 , 8 ,

גוש : 7217
183 , 185 , 187 ,

גוש : 7262
75 , 78 , 84

גוש : 7408
79

מטרת הדין

מובאת לדין נוסף תכנית מאא/554 - שוק גולדמן, לאור הבנות שהושגו בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית אור-יהודה בשני נושאים :

1. שינוי סיווג התכנית לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים כולל טבלת הקצאות בהסכמת בעלים כחלק ממסמכי התכנית

2. הוספת התייחסות בהוראות התכנית לנושא הפיננסי עפ"י נוסח שגובש בין העירייה, נציגי רמ"י ומתכנן התכנית :

סעיף 6.7 תנאים למתן היתר בנייה :

הוספת סעיף משני שכותרתו "פיננסיים והריסות", הכולל ההוראות הבאות :

(א) תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא קבלת אישור עיריית אור-יהודה, כי פונו להנחת דעתה כל המחזיקים שלא כדין במגרשים שבתחום התכנית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בנסיבות מיוחדות שירשמו תהא העירייה רשאית לאשר את מתן ההיתר גם לפני שפונו בפועל כל המחזיקים שלא כדין בתחום התכנית, ובלבד שהתקיימה אחת משתי אלה :

(1) הוצגו בפני העירייה הסכמים מספקים הכוללים הסדרים להבטחת הפינוי בכל שטח התכנית במקביל להתקדמות ביצוע הבניה, והעירייה סבורה כי ניתן לדחות את שלב הפינוי בפועל עד למועד מאוחר יותר שבכל מקרה יהא לפני מתן אישור חיבור לתשתיות מכוח סעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(2) הוחלט על-ידי העירייה, כי נכון לעכב את הפינוי בפועל במגרש מסוים ו/או במספר מגרשים מסוימים שבתחום התכנית, בשל ספק אשר התעורר לגבי טיב זכויותיו של המחזיק במגרש ו/או בשל טעמים מיוחדים דומים.

(ג) תנאי למתן היתר בניה חדש בכל מגרש שבתחום התכנית, יהא סילוק המבנים המסומנים בתכנית להריסה ופינוי הפסולת על ידי מבקש ההיתר.

(ד) סטייה מהוראות סעיפים 6.7 (א), 6.7 (ב) ו- 6.7 (ג) תהווה סטייה ניכרת.

(ד) סטייה מהוראות סעיף ____ זה תהווה סטייה ניכרת.

סעיף חדש- 6.12 מבנים קיימים:

5 שנים לאחר תחילת תוקפה של תכנית זו לא יותר שימוש במבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

התכנית אשר נועדה לשנות את "שוק גולדמן" ממתחם מסחרי למתחם של קומת מסד מסחרית בשטח של כ- 7,500 מ"ר ומעליה 350 יח"ד, הומלצה להפקדה לוועדה המחוזית בישיבת הוועדה המקומית מיום 28.2.2013.

מטרות התכנית

1. קביעת שטחים וזכויות בניה ביעוד "מגורים ומסחר"
2. קביעת שטחים לדרך חדשה
3. קביעת שטחים לשצ"פים
4. קביעת שטחים למבני ציבור

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

תיקון החלטה לגבי שוק גולדמן. התוכנית הזאת מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל ביחד עם עיריית אור יהודה, התוכנית הומלצה להפקדה לוועדה המחוזית בישיבת הוועדה המקומית מיום 28.2.13, התוכנית מובאת לדיון נוסף לאור ההבנות שהושגו בין רמ"י לעיריית אור יהודה בשני נושאים: האחד: שינוי סיווג התוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, כולל טבלת הקצאות בהסכמת בעלים והנושא השני: הוספת התייחסות בהוראות התוכנית לנושא פינויים, בהתאם לנוסח שהושג בין רמ"י, העירייה והמתכנן.

אדר' אפרת לוינשטיין:

אני רוצה להעיר שהנוסח שמוצע בסדר היום להוספה בהוראות התוכנית בסעיף 6.7 תנאים למתן היתר בניה, כפי שהוא רשום בסדר היום של הוועדה זה לא הנוסח שגובש בין הצדדים והוא אינו מקובל על רשות מקרקעי ישראל וכהערת אגב, אתמול זו פעם ראשונה שראינו אותו, כשראינו את סדר היום.

עופר בוזי – יו"ר:

השאלה אם הנוסח נכון ורק יש אי הבנה?

אדר' אפרת לוינשטיין:

אני רוצה לחלק לשני חלקים. חלק אחד זה הבנות והסכמות לגבי טבלת ההקצאות בהסכמה. לגבי הנושא הזה ישנה הסכמה בין רשות מקרקעי ישראל לבין העירייה וזה הנושא המשמעותי והחשוב שבגיני התוכנית מובאת לדיון חוזר הפעם, כי קודם זה היה ללא הסכמה והושגה הסכמה לגבי טבלת ההקצאות. כעת, כתוצאה מדרישה של העירייה להכנסת סעיף שמתייחס לנושא פינויים לתוכנית, היו כמה הצעות לניסוחים בנושא הזה והנוסח כפי שמצוין פה בסדר היום הוא לא הנוסח שהוסכם. אנו פעם ראשונה ראינו אותו אתמול בסדר היום. העמדה של רמ"י היא כי בהוראות התוכנית אין מקום להתייחס לזכויות קנייניות ובכלל זה פינויים. מה שכן מוסכם, זה שבהוראות התוכנית תהיה התייחסות לפינוי והריסת מבנים וניקוי מגרשים, לרבות מתן אפשרות לשלבויות. לזה בהחלט אנו מסכימים. אנו

מסכימים שהועדה תחדש את ההמלצה הקודמת על הפקדת התוכנית, כאשר ההמלצה יכולה להיות בתנאים. יכול להיות שאחד התנאים יהיה תיאור הנוסח המדויק לנושא הפיננסי בהוראות התוכנית בין הצדדים במהלך ההליך התכנוני, אם רוצים עד מועד הפקדת התוכנית. בוא נגיד לא לעכב את המלצת ההפקדה בגלל הנושא הזה, כי זה נושא טכני לגבי הניסוח. לגבי חלוקת הזכויות ולגבי טבלת ההקצאות שזה הנושא המהותי, ישנה הסכמה בין הצדדים ועל זה אין ויכוח. רק ניסוח בהוראות הפיננסיים על זה יש דין ודברים.

התוכנית הזאת כבר זמן מאוד ארוך נמצאת פה בכל מיני הליכי תיאום. זו תוכנית חשובה מאוד גם לעירייה וגם לרמ"י, הקידום שלה נעשה במשותף ואנו לא רוצים לייצר עיכוב נוסף. אנו רק בתחילת הדרך בועדה המחוזית, יש עוד דרך ארוכה לעבור בועדה המחוזית עד ההפקדה וכל הניסוחים יעשו במשותף כפי שנעשה עד עכשיו במהלך הדרך הזאת.

עו"ד איל שרון:

אין לכם התייחסות כעת לגוף הניסוח?

אדר' אפרת לוינשטיין:

אין לנו, מכיוון שראינו אותו רק אתמול. הניסוח המדויק יעשה במשותף כפי שנעשה לאורך כל הדרך.

אינג' משה לורברבוים:

אני רוצה להעיר שתי הערות עקרוניות.

(א) אחת הסיבות לכך שנדרשו פה לסעיף הפיננסי נובעת מכך שלפני מספר שנים מינהל מקרקעי ישראל הפסיק לטפל בפיננסיים במסגרת הקרקעות שהוא משווק בתכנונים שמקבלים תוקף ברשויות השונות, ומה שקרה זה השאיר את הפתרון לסוגיה הזאת לשלב מאוחר יותר לפעמים בצורה שמנעה אפשרות להשלים את השיווק. ולכן מכיוון שבהתאם להוראות התכנית בעיריית אור יהודה צפויה להכנס לבעלות משותפת עך המנהל, נזדקקנו לסוגיה הזאת.

(ב) שנית, אני מסכים עם האמירה שהתכנית מתעכבת זמן רב, אולם מכיוון שבאמת עיריית אור יהודה ורמ"י מנסות להגיע לפתרון ולנוסחא נכונה שבה צריכה להיות התוכנית מוגשת לועדה המחוזית, באופן שיגרום לה לצאת לפועל בצורה נכונה, יש להבין את העיכוב תהליך התיאום עם רמ"י גם בנושא טבלת ההקצאות וגם בנושא הפיננסיים נדונו ותואמו רבות בפגישות השונות שהתקיימו בנושא וגם בעדכונים בכתב.

מכיוון שרשות מקרקעי ישראל טרם אישרה את הנוסח המוצע של סעיף הפיננסיים, אני מציע לשקול להוריד את הנושא מסדר היום, להשלים את התיאום ואז לשוב ולהכניסה לועדה המקומית.

עו"ד איל שרון:

אולי יש פתרון נוסף. מכיוון שהנוסח המוצע על פניו נראה לי סביר, והוא גם מקובל בוועדות אחרות, ומאחר שכאמור התכנית כבר מטופלת זמן לא מבוטל ועוד נכוננו לה שלבים נוספים, אני מציע שהוועדה תמליץ כעת להפקיד את התוכנית לאחר הטמעת הסעיף בנוסח המוצע. בסך הכול מעבירים את התכנית להיגוי במחוז. כפי שאמרה אפרת זה רק התחלת הדרך והתכנית יכולה עוד להשתנות מספר פעמים לרבות סעיפי הפיננסיים.

אדר' אפרת לוינשטיין:

אנו רוצים שתצא היום החלטה כזאת או אחרת ולא לעכב את זה.

עו"ד איל שרון:

מס' דף: 15

אני לחלוטין לא מסכים איתך שנושא הפיננסיים אינו רלוונטי לתוכנית מקומית. זה עולה מסעיף 61 לחוק התכנון ובניה וגם מהחובה שלנו כועדה מקומית לוודא שהתוכנית ישימה. פלישות למגרשים יכולות להוות אבן נגף משמעותית שעלולה להכשיל את מימוש התוכנית, ולכן הנושא הזה של פיננסיים הוא בליבנו מעשה שבשגרה יומיומי בתוכניות רבות נוספות במחוז תל אביב, מרכז, דרום וכו'. כמובן שאני חושב שכדאי ואפשר להגיע להבנות לגבי הנוסח. מה שאני מציע, שכדי לקדם את התכנית נמליץ כרגע על הפקדתה בנוסח המוצע כעת.

אדר' אפרת לוינשטיין:

כפי שאמרתי, הבקשה שלנו זה לא לדחות את הסעיף, אלא לקבל היום החלטה.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו נאשר להמליץ את התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית באופן שנמצא על סדר היום. נלקחת בחשבון הערתה של אפרת לגבי הנוסח המדויק והסופי הנדרש בסעיף הפיננסיים. בשלב זה ההמלצה תכלול את הנוסח הקיים ובהמשך גם כך צפויים עוד דיונים ושינויים במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית ותוך כדי ועד אז, יגיעו רמ"י ועיריית אור יהודה לנוסח הסופי המקובל על כולם. יש לקחת בחשבון כי הסעיף הזה אינו הסעיף העיקרי בתוכנית והוא מהווה נדבך טכני מצד אחד, אך מצד שני מבטיח ישימות גבוהה יותר של התוכנית בפועל.

אדר' אפרת לוינשטיין:

מסכימה.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים את הבקשה

ד ר י ש ו ת

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדסת הועדה.

בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.

תיקון תיקונים טכניים בתקנון.

שם: אור יהודה

נושא : דיון בהפקעות
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 15,201.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/במ/3/90
שינוי	מאא/מק/1051
כפיפות	מאא/מק/1074
שינוי	מאא/מק/1102

בעלי עניין:

♦ **יזם:** עיריית אור יהודה

♦ **מתכנן:** ישראל רוזין

אור יהודה אור יהודה
רחוב ניצן , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7408
78 ,71-72, 66-67 ,50-51

מטרת הדיון

מובאת לדיון בקשה לבצע פרסום להפקעה לפי סעיפים 5, 7 לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לתכנית מאא/543 שאושרה באפריל 2012, בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור בגוש 7408 חלקה 103.

המטרה : בניית מועדון "מכבי" בחלק משטח החלקה שייעודה לבנייני ציבור. שטח חלקה 103 : 5.666 דונם.

תכנית לצרכי רישום אושרה בישיבת הועדה המקומית מיום 20.12.2012, ונמצאת בהליכי רישום בטאבו אצל המודד המחוזי.

מטרות התכנית

קביעת עקרונות בתחום התכנית להריסת מבנים ישנים, חלוקה חדשה של המגרשים, מתן זכויות בניה והוראות בינוי וקווי בנין לכל מגרש במגרשים החדשים.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים:

דיון בהפקעות. מטרת הדיון בקשה לבצע פרסום להפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. בהתאם לתוכנית מאא/543 שאושרה באפריל 2012 בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור בגוש 7408 חלקה 103.

המטרה שלנו היום היא לבניית מועדון תנועת נוער צעיר "מכבי" בחלק משטח החלקה שייעודה לבנייני ציבור.

מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי מאז אישור התכנית לא חלו תמורות תכנוניות במקרקעין, ובהחלט יש צורך ציבורי כאמור להפקיע את השטח. מבקשים לאשר את הבקשה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

מס' דף: 17

בעד : פה אחד.

החלטות

מאשרים את הבקשה פה אחד

מס' דף: 18

תאריך: 14/05/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20150002 בתאריך: 25/03/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20150010	303042044	7210	66		פלח אליהו	הראשונים 42 אור יהודה	19
2	20140113	303023	7210	20		חלפון שמעון	הראשונים 23 אור יהודה	23
3	20150009	327004	7211	12		סיונוב דניאל	כמוס פלח 4 אור יהודה	25
4	20140102	315009011	7211	83		חגימה נעמה	דרך שלמה 9 אור יהודה	27

מספר בקשה: 20150010 פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150002 בתאריך: 25/03/2015	תיק בניין: 303042044
---	-----------------------------

מבקש:

הגשה 03/02/2015

♦ פלח אליהו

הראשונים 44 אור-יהודה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ הילל (חלילוב) קוטי

יוני נתניהו 5 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הראשונים

כתובת הבניין: הראשונים 42 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 66 יעוד: מגורים א';

גוש: 6228 חלקה: 11 יעוד: לא מעודכן עדיין

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
הקמת מבנה חדש		400.00	288.62	3

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

- הריסת בית מגורים קיים הבנוי בקו בניין 0 עם בית מגורים שכן בחלקה הגובלת.
- הקמת 3 בתים צמודי קרקע (2 קומות + מרתף), מכח מאא/518 + הקלות בבניון.

שטח הבניינים המבוקשים:

שטח עיקרי: 400 מ"ר

ש. שרות: 288.62 מ"ר

שטח החלקה: 773 מ"ר.

הערות:

- לבקשה מצורף דו"ח הפיקוח המאשר תאימות בין הבקשה למצב בשטח.
- ההגשה כוללת את ההקלה הבאה:
- בניית 3 יח"ד במגרש שבו מותרת לפי תכנית מאא/518 בניית 2 יח"ד, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המוקנות למגרש זה מכח התכנית.
- בוצע פרסום כדין בדבר ההקלה.
- התאריך הקובע לקבלת התנגדויות: 14 יום מה- 15/2/15.
- נמסרה לצוות המקצועי חוות דעתו של היועמ"ש שאין מניעה, מבחינת תקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית), ס"ק (9)(ד) (1) (הקלה בשיעור הדירות בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ- 30%) להמליץ על אישור ההקלה המבוקשת, מה עוד שלפי הבינוי המבוקש, שטח המגרש המשויך לכ"א מ- 3 יח' הדיור לא יפחת מ- 250 מ"ר. כן נמסר ממח' התכנון כי התשתית בשכונת הראשונים (רחב דרכים, מוסדות ציבור) יכולה להכיל את השינוי המוצע. יצויין כי בפרוגרמה למגורים שבתכנית המיתאר הכוללת ישנה התייחסות חיובית לפיצול זכויות הבנייה בשכונת הראשונים.

- התקבלו התנגדויות הבאות:

1. התנגדות ר.ש.ת ע"י הגב' שפנר מה- 24/2/15.
 2. הנגדות הגב' מימון מזל מרחוב הראשונים 42.
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:40.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
44.91	3		288.62		400.00		לא מעודכן עדיין		
			288.62		400.00				

סה"כ:	400.00	288.62	%בניה: 0.00%
-------	--------	--------	--------------

מתנגדים

- ♦ מזל מימון הראשונים 42 אור יהודה
- ♦ רש"ת נמל התעופה בן גוריון ת.ד. 137

**מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם:**

זה מגרש בשכונת הראשונים ששטחו 773 מ"ר. במגרש הזה, לפי התוכנית התקפה, מותרות שתי יחידות דיור. המבקשים מבקשים לחלק את הזכויות המוקנות לשתי יחידות דיור לשלוש יחידות דיור מבלי לשנות את סה"כ הזכויות מכוח התוכנית התקפה היום.

אספקט נוסף פה: במגרש קיים בנין שבנוי בקו בניין אפס, אולי אפילו בקיר משותף עם השכן. הם מבקשים להרוס את הבנין ולבנות מתחם קטן.

קיבלנו שתי התנגדויות: האחת - מרשות התעופה. הם הוזמנו לכאן. הם מבקשים להטמיע את הדרישות הרגילות לפי קווי הרעש ותחום רעש מטוסים באור יהודה. התנגדות השכנים שאומרים, ואני מצטט: "...אנו דורשים שהמבקש יתחייב לתקן ולהבטיח בכתב ושבמידה וכן, ידאגו להחזיר למצב הקיים והבטחת ביתנו. הנני מסתייגת מתוכנית זו מאחר ויש לנו גג משותף והחשש שהוא יפגע בעת הריסת הבית והבניה המחודשת". והשניה - מבעלת הזכות במגרש הצמוד החוששת מהשלכות הבניה וההריסה על הבית שלה.

המלצתנו: לאשר את הבקשה בתנאים הכוללים דרישות והנחיות של מהנדס קונסטרוקציה מטעם הועדה, שיקבע את אופן ההגשה הנדרשת של תוכנית העבודה. הם יגישו את התוכנית בהתאם, ויציגו את אופן הביצוע של ההריסה ושל הסדרת המבנה הקיים. הוועדה תאשר שהתוכנית הוגשה כנדרש והיא מבטיחה ביצוע מקצועי של ההריסה ושל הבניה החדשה באישורו ובפיקוחו של קונסטרוקטור מטעם המבקש, ורק לאחר מכן יופק ההיתר בפועל.

אינג' משה לורברבוים:

המקרים שהורסים שבתים במדינת ישראל שיש להם קיר משותף שהורסים מבנה ישן ובונים את המבנה החדש, הם מעשה נפוץ ברחבי מדינת ישראל. לאור התנגדותה של גב' מימון מזל, שבו היא באמת מביעה את חששה מצד אחד ומצד שני אכן הוועדה המקומית מחויבת לוודא שהתהליך כולו יהיה במסגרת תהליך תחת פיקוח של קונסטרוקטור ושל כללי הביצוע הנכונים מצד המבצע, אנו מבקשים לאשר את הבקשה בהתאם למילוי הדרישות, ואשר חלק מהדרישות יהיו אותן הנחיות של יועץ קונסטרוקציה, אשר יודאו שהתוכנית של מבקשי הבקשה יבטיחו את הביצוע ע"י המבקשים ומטעמם כנדרש.

עו"ד איל שרון:

אין חובה לדרוש כתב שיפוי או כיסוי ביטוחי, וניתן להסתפק בערבות בנקאית מכוח התקנות. (הצדדים הצטרפו לשיבה: עורך הבקשה: קותי חלילוב, המבקשים: פלח אליהו, עו"ד שלומי סער, עו"ד סויסה רונן. המתנגדים: גב' מזל מימון, גב' שרה מאיר, מר יוסי עין דור)

שרה מאיר:

אין לנו התנגדות לבניה. אנתנו פשוט רוצים לוודא שברגע ששוברים, שיבצעו את העבודה כמו שצריך.

עופר בוזי – יו"ר:

אז אין לכם התנגדות, אתם רק רוצים להבטיח את זכויותיכם.

מר יוסי עין דור:

חשוב לנו שהקיר יישאר ישר, שלא יהיו פתחים לנזקי מזג אוויר וכדומה, שיהיה אסתטי מבחינת הגג ו-3 מטר כחוק.

עו"ד סער:

גם אם לא היתה התנגדות, הועדה היתה דורשת לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה את הצהרת יציבות המבנה, שיבטיח שהמבנה לא יפגע בסובבים אותו ושיהיה יציב.

עופר בוזי – יו"ר:

לפני שאתם תיכנסו להליך עבודה, אנו נבקש חוות דעת קונסטרוקטור לביצוע עבודה וכן, להעמיד ערבויות מתאימות לביצוע.

עו"ד שלומי סער:

לעניין התנגדות רשות התעופה, אנו נטפל בזה והכל בסדר. צירפנו גם חוות דעת שאפשר מלאשר את הבקשה, שהסטייה לא מהווה סטייה ניכרת.

עופר בוזי – יו"ר:

גם כדי להרגיע את גב' מזל מימון, אנו כועדה נבקש מהמבקשים, מי שהולך לבצע את הבניה, חו"ד קונסטרוקטור, שיתן בטרם התחלת העבודה חו"ד שזה יהיה מקצועי והכי בטוח. במקביל, תינתן גם ערבות בנקאית מהמבקשים.

עו"ד שלומי סער:

בהתאם להערתו של מר יוסי עין דור, אנחנו מתחייבים להחזיר את המצב לקדמותו ולבנות גם את הגדר שתיהרס. (הצדדים עוזבים את הישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

המתנגדים הבהירו כי אינם מתנגדים לבקשה עצמה, אלא חוששים למבנה שלהם, מאחר והוא מכיל בתוכו קיר משותף עם המבקשים. מבנה המבקשים אמור להיהרס ולאחר מכן יוותר קיר המתנגדים חשוף ועל כן הוסכם כאן כי על המבקשים יהיה גם להביא את הקיר שיהפוך להיות חיצוני וגם את הגג למצב גמר ראוי, כפי שמקובל בשכונת המגורים.

בין יתר תנאי ההיתר יצוין ביצוע הגדר, כפי שסומנה בבקשה עצמה.

כמו כן, הבטיחו המבקשים כי בכל מקרה יחזירו את המצב לקדמותו וידאגו ויוודאו שלא נגרם כל נזק למבנה השכן של המתנגדים.

על המבקשים, כחלק מהתנאים לקבלת ההיתר יהיה להגיש חו"ד מפורטת של קונסטרוקטור מטעמם לאופן ביצוע העבודה בצורה אחראית, על מנת לוודא כי עבודת ההריסה תתבצע באופן המקצועי והראוי ביותר, כדי שלא יגרם נזק למתנגדים. ובסיום העבודות להחזיר המצב לקדמותו.

כמו כן, תופקד ערבות בנקאית על ידי המבקשים כבטוחה לעמידה בתנאי ההיתר.

לגבי התנגדות רש"ת, הבהירו המבקשים כי הם יטמיעו את בקשת רש"ת במסגרת הבקשה להיתר.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לקבל את התנגדות רש"ת: הבקשה תתוקן כך שדרישות רש"ת יוטמעו בגוף הבקשה להיתר

לקבל את ההתנגדות של משפחת מימון.
לאשר את הבקשה בכפוף לאמור להלן:
להעביר את התוכנית לקבלת דרישות והנחיות של מהנדס קונסטרוקציה מטעם הוועדה,
שיקבע את אופן ההגשה הנדרשת של תוכנית זו. על המבקש להגיש את התוכנית בהתאם,
ולהציג את אופן הביצוע של ההריסה ושל הסדרת המבנה הקיים. המהנדס מטעם הוועדה
יאשר שהתוכנית הוגשה כנדרש והיא מבטיחה ביצוע מקצועי של ההריסה ושל הבניה החדשה
באישורו ובפיקוחו של קונסטרוקטור מטעם המבקש, ורק לאחר מכן ינתן ההיתר.

דרישות

- ב. הטמעת כל הנחיות יועץ הקונסטרוקציה של הוועדה (חתכים, פרטים, תאור טכני והנחיות נוספות)
- ג. קבלת דו"ח/ הערות / הנחיות ע"ג הבקשה מטעם יועץ קונסטרוקציה של הוועדה.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות:
א. הטמעת הערות רשות התעופה האזרחית (סעיף 9.א..: בידוד אקוסטי).
ד. קבלת אישור היועץ לבקשה המתוקנת
- הגשת תצ"ר ערוך כדן, לחתימת יו"ר הוועדה.
- הצגת אישור לקבלת התצ"ר ע"י המודד המחוזי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ", חתום בפני עו"ד.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו 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 הוועדה 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 היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית, עם
כל המינויים והחתימות..
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

מספר בקשה: 20140113	תיק בניין: 303023
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150002 בתאריך: 25/03/2015	

מבקש:

♦ **חלפון שמעון**
השלווה 2 סביון

הגשה 28/12/2014

עורך:

♦ דן אלדן
עין חנוך 5 גני תקווה
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הראשונים

כתובת הבניין: הראשונים 23 אור יהודה
גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 20 ; 31 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

- הקמת 2 בתים צמודי קרקע (2 קומות + מרתף), ליד בניין צמוד קרקע קיים, מכח מאא/518 + הקלה בבניוי ;
כל 3 הבתים - בתחום 2 חלקות הגובלות זו בזו, כמיתחם מגורים משותף אחד.

- שטח 2 החלקות נשואות הבקשה: $478 \text{ מ"ר} + 416 \text{ מ"ר} = 894 \text{ מ"ר}$.
שטח הבניינים המבוקשים:
שטח עיקרי: $2 * 199.95 \text{ מ"ר}$.
ש. שרות: $2 * 76.8 \text{ מ"ר}$.

הערות:

- לבקשה מצורף דו"ח הפיקוח המאשר תאימות בין הבקשה לבין המצב בשטח.
- תכנית בינוי זהה אושרה לבקשת בעל זכות קודם במגרש, בישיבת מליאת הוועדה ב- 7.8.11.
- בוצע פרסום כדין בדבר ההקלות הבאות:
בניית 2 יח"ד במגרש שבו מותרת לפי תכנית מאא/518 בניית יח' דיור אחת, ללא תוספת זכויות בנייה המוקנות. זאת מכוח:
א. תכנית בינוי מאושרת לאחוד החלקה עם חלקה סמוכה, ליצירת חלקה שיתרו בה 3 יח"ד.
- ב. הקלה בשעור 7 מ"ר במגודל המגרש המינימלי (593 מ"ר במקום 600 מ"ר).
- התאריך הקובע לקבלת התנגדויות: 14 יום מה- 14.2.15.
- התקבלה התנגדות ר.ש.ת ע"י הגב' שפנר מה- 15.2.15: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:40.

מתנגדים

♦ רש"ת בן גוריון ת.ד. 137 נמל תעופה בין לאומי

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

מבקשים לאחד שתי חלקות גובלות כהכנה לתצ"ר עם שלושה בניינים, מבלי להגדיל את זכויות הבניה שהיו בהתאם לתוכנית החלה קודם לכן.

בוצע פרסום, התקבלה התנגדות של רש"ת. עם המלצה להטמיע את הדרישות האקוסטיות שלה בגוף הבקשה להיתר אני מזכיר שקודם לכן הוצגה תב"ע שעסקה בהגבת הבניין הקיים בחלק הדרומי של החלקה שאנו דנים בה, ואז נאמר שעורכי התב"ע תצטרך לשנות את הקו הכחול שלהם. הוגשה התוכנית שאני מציג כעת, שיוזמת את האיחוד של שתי החלקות האלה לחלקה אחת וממילא צריך לשנות בהתאם את הקו הכחול של אותה תוכנית שנדונה פה קודם. לבעלים קודמים בנכס הזה כבר אושרה תוכנית בינוי בעבר. (מצטרף לשיבה עורך הבקשה אדר' דן אלדן).

עופר בוזי – יו"ר:

מאשרים בכפוף להטמעת דרישות רש"ת

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה:

לקבל את התנגדות רש"ת ולהטמיע את דרישות רש"ת בדרישות הועדה לקבלת ההיתר. לאשר את הבקשה בנתאי מילוי הדרישות שלהלן:

דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: הטמעת סעיף 9. א שבכתב ההתנגדות של ר.ת (בידוד אקוסטי) בבקשה להיתר.
- הגשת תצ"ר ערוך כדין לחתימת יו"ר הוועדה.
- הצגת אישור בדבר קבלת הצת"ר אצל המודד המחוזי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ", חתום בפני עו"ד.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
- 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 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 לאיכות הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה במקרה של בנייה בבנייה קלה: מתן חו"ד ערוכה ע"י יועץ אקוסטיקה.
- בדבר התאמה על להוראות תמ"א 2/4
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

מספר בקשה: 20150009	תיק בניין: 327004
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150002 בתאריך: 25/03/2015	

מבקש:

הגשה 27/01/2015

סיונוב דניאל

הפלמ"ח 2/11 אור יהודה

בעל הנכס:

מ.מ.י.

מנחס בגין 125 תל-אביב

עורך:

חלילוב קותי

רח' ההסתדרות 22 אור יהודה

מהנדס:

גניני אליהו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כמוס פלח 4 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 12 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

הגדלת מרתף בקוטג' בן שתי קומות, מרתף ועליית גג (הסדרת המצב הקיים) מכח תוכנית מאא/159+ הקלות.

שטח השרות:

קיים 86.95 מ"ר, מוצע 20.25 מ"ר, סה"כ: 107.20 מ"ר.

שטח עיקרי (160.7 מ"ר): ללא שינוי.

הערות:

- הבקשה מוגשת על רקע דו"ח פיקוח מה- 7.9.14.
- הבקשה כוללת הקלה לניוד זכויות של 20.25 מ"ר ש.עיקרי, מעליית הגג למרתף, והמרתף השטח העיקרי הנ"ל לשטח שרות.
- בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע 14 יום מ: 3/3/15
- לא התקבלו התנגדויות.

מ ה לך ה ד י ו ן

אדר' ראובן עילם:

בקשה של דניאל סיונוב: מבקש לאשר בדיעבד הגדלה של המקלט שלו, על ידי הקלה של ניוד זכויות בניה מעליית גג שלא נבנתה אל המרתף (העברת 20 מ' שטח עיקרי למרתף והמרתם לשטחי שירות כדי להסדיר הגדלת מרתף שלא כחוק).

בוצע פרסום כחוק, לא היו מתנגדים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

החלטות
מאשרים את הבקשה
דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
 - חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
 - הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
 - אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
 - תשלום היטל השבחה.
 - תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
 - תשלום אגרת בניה.
- 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.

מספר בקשה: 20140102 פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150002 בתאריך: 25/03/2015	תיק בניין: 315009011
---	-----------------------------

מבקש:

הגשה 17/11/2014

חגימה נעמה

דרך שלמה 11 אור יהודה

עורך:

שחר צבי

מבוא הלולב 17 יהוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דרך שלמה 9 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 83 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

- שינויים ותוספות בבית חד קומתי (המהווה חלק מבית דו משפחתי) כדלקמן,
- תוספת בניה בחזית האחורית (לרבות בניית מדרגות) ובניית קומה שניה.
- הריסת מחסן נרחב הקיים בעורפו של המגרש, הריסת קיר שמעל הגדר עם השכן.
- שינויים פנימיים שונים.

שטח עיקרי: (קיים) 93.99 מ"ר, (מוצע) 89.58 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי: 183.57 מ"ר.

שטח שרות (מוצע): 46.95 מ"ר.

מרפסת פתוחה: 52.31 מ"ר.

הערות:

- הבקשה הוגשה על רקע בקשה קודמת, מס' 20100066 של המבקש הנוכחי, שאושרה ב- 14.11.14 ותוקפה פג, לאחר הארכה, ב- 14.11.14.
- בבקשה דאז תוכננה חזית הבניין לרחוב לפי דרישת הצוות המקצועי כך שאיפשרה פתרון של 2 מקומות חניה ניצבים כדין.
- המבקש חזר והגיש עכשו בקשה עם נפח בנייה גדול יותר בחזית הרחוב, כך שפתרון החניה הקודם אינו מתאפשר.
- נמסרו למבקש ע"י מחלקת הרישוי היסתייגויות חריפות מהפיתרון המוצע של 2 מקומות החניה. בנוסף, התקבלה חוות דעת יועצת התנועה כי: " החניה המוצעת אינה מקובלת. נציין שהחניה בין קירות 2.80 מ' מינימום לרמת שרות 2" (החניה אינה אפשרית בתכנון הקיים).
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
- בניית קיר צדדי בקומת הקרקע (הסדרת המצב הקיים) בחריגה של 30 ס"מ (10% מהמותר לפי תכנית).
- בניית קיר צדדי בקומה העליונה בחריגה של 10% (30 ס"מ).
- בניית קיר אחורי בקומת הקרקע (הסדרת המצב הקיים) בחריגה של עד 0.5 מ' (10%) מהמותר לפי תכנית.
- ניוד זכויות בנייה של עד 23 מ"ר, מעליית גג ל-2 הקומות התחתונות.

בוצע פרסום כדין תאריך הקובע: 14 יום מ- 20.1.15: לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של נעמה חגימה בדרך שלמה 11 סקיה אור יהודה. מבקשים להסדיר שינויים, חריגות של 10% בקו בניין. הבניין המקורי היה בן קומה אחת, היו חריגות מקו בניין גם 10% מקו בניין צידי ו-10% מקו בניין אחורי ושינויים בתוספות הן בחזית האחורית והן בקדמית ובניית קומה שניה לדירה ליצירת קוטג' עם מרפסות נרחבות מלפנים ומאחור.

אותו אדם הגיש תוכנית קודמת שנדונה בוועדה בשנת 2011, אושרה בתנאים, מולאו אז מקצת הדרישות ולא קיבלה היתר. כעת הוא מגיש בקשה חדשה.

בבקשה הקודמת היו שני מקומות חניה ניצבים ואנחנו אילצנו את המבקש לעשות מן חזית שתאפשר העמדה סבירה של שתי מכוניות לפי צרכי החניה. היום המבקש בבקשה הזו יותר ממה שהוא ביקש אז, וההקלה פה מעבר לקווי הבניין שציינתי, כוללת ניווד של כ-23 מ' מזכויות בניה של עליית גג אל הקומה שיוצרת נפח בניה שלא התקיים בבקשה הקודמת בחזית. כתוצאה מזה הוצע פתרון חניה שנראה לנו דחוק מאוד ועל פניו לא אפשרי. הודענו את זה למבקש, הוא בכל זאת רצה להמשיך. בינתיים בדקה יועצת התנועה את הבקשה ולהבנתה שפתרון החניה המוצע כאן לא ניתן למימוש, לא עומד בתקנים ובעצם אין פתרון חניה לבניין פה. ההמלצה שלנו היא לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

עופר בוזי – יו"ר:

לאור הדברים האמורים לעיל ולאור חוות דעת יועצת התנועה שקבעה כי לא ניתן לממש את פתרון החניה שהוצע על ידי המבקש, ולאור המלצת מהנדס הועדה, אנו דוחים את הבקשה.

יחד עם זאת, ישנו פתרון מוצע על ידי יועצת התנועה של הועדה, פתרון שהובא בפני הועדה בבקשה הקודמת בשנת 2011 ואין מניעה ליישם את הפתרון הזה במסגרת בקשה חדשה להיתר.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מחליטים לדחות את הבקשה.

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות:
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ", חתום בפני עו"ד.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
- מתן תצהיר, חותם בפני עו"ד, בדבר עמדת המבוקש בהוראות תמ"א 38 (התחייבות לחיזוק הבניין לרעידות אדמה / פטור מחיזוק הבניין): תנאי לדיון,
- הצגת חתימת בעלי הבניין השכן הגובל במבוקש בקו בניין "0" ע"ג הבקשה
- 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.
- הצגת אישור פיקוד לביצוע חדר מחוזק + תשלום הערבות הנדרשת.
- 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 לאיכות הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה במקרה של בנייה בבנייה קלה: מתן חו"ד ערוכה ע"י יועץ אקוסטיקה.

ת. השלמה

בדבר התאמה על להוראות תמ"א 2/4

- תשלום היטל השבחה.

תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.

תשלום אגרת בניה.

מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.

- מתן 4 תמונות

- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם

כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.

תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

ב ב ר כ ה ,

עופר בוזי

יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבום

מהנדס העיר