

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20150006 ביום רביעי תאריך 22/07/15 ו' אב, 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
סבח יוסף	- חבר ועדה
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
מוזמנים:	
רמי בן סעדון	- מבקר העירייה

נעדרו

חברים:

עו"ד עוזי אהרון	- 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
גילי טסלר	-נציגת ממ"י
יגאל פברמן	- נציג הג"א
חגית סמון טוב	- נציגת משרד הפנים
חמי שטורמן	- נציג המשרד להגנת הסביבה
סגל:	
עו"ד יורם מושקט	- יועץ משפטי לוועדה - אזור

פרוטוקול ישיבת משנה מס' 20150006 שהתקיימה ביום רביעי 22.7.15

הישיבה נפתחה בשעה 16:15

1. אישור פרוטוקול ועדה 20150005 שנערכה ביום 17.6.15

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה. סעיף ראשון על סדר היום – אישור פרוטוקול ועדה 20150005 מיום 17.6.2015 למישהו יש הערות?
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול 2015005 מיום 17.6.15.

אינג' משה לורברבוים:

אני רוצה להוסיף לסדר היום בקשה שצורפה בנפרד. מאא/מק/1126.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאושר להכניס את הסעיף הנ"ל לסדר היום.

2. אזור – נושאים:

(1) תכנית מס' 552-0241760, מתחם אופיס.

אדר' מריאנה אשכנזי:

דיון עקרוני במאא/250.
הצטרפו לישיבה: אדר' אורי בראל, דפנה נוי בולמן, ערן פרי ורונית פורט מקבוצת נכסי פישמן.

אדר' אורי בראל:

מס' דף: 3:

מדובר במתחם של מפעל טקסטיל שהוא בלב אזור מגורים, כאשר במסגרת תוכנית האב הוגדר יעוד של תעסוקה לאורך כביש 1 ומגורים בחלק האחורי. התוכנית שאנו מציעים למעשה היא במסגרת ההמלצה בתוכנית האב. סך הכל הקו הכחול בתוכנית הוא כ-66 דונם, מתוך זה השטח של התעסוקה הוא כ-15 דונם, שטח של המגורים כ-18 דונם, יש הפרשה לשטחי ציבור של כ-7.5 דונם ועוד גני ילדים בקומות קרקע של הבנייני מגורים וסך הכל השטח הירוק בתוכנית הוא כ-7.5 דונם. העיקרון של הבנינוי, יש את מבני התעסוקה שיוצרים חיץ, הסתרה אקוסטית של אזור המגורים מכביש 1, המבוסס על שישה מבנים גבוהים לפי הגובה המקסימאלי האפשרי לפי המגבלות של נתבי"ג, שזה ינוע בין 25 ל-30 קומות, אנחנו עדיין לא יודעים בדיוק. לאורך הכביש שהוא על יד הבניינים הנמוכים יש מבנים של 9 קומות וכל האזור במרכז מיועד לבית ספר ועוד כיתות גן. בכל הבנייה בצפיפות הגבוהה זה הפתרונות שקיימים בכל מקום. החניה היא חניה תת קרקעית, בשני מפלסים באזור המגורים עם השארת כל השטחים לחלחול שצריך ומתחת אזור התעסוקה. גם באזור התעסוקה יש חלק נמוך יותר ויש בפינה מגדלים גבוהים יותר, הכל בהתאם למגבלות רשות שדות התעופה. היקף התעסוקה הוא כמאה אלף שמטר וסדר גודל של כ-900 יחידות דיור. השארנו זכות דרך אופציונאלית לעתיד, במידה ויהיה במסגרת התוכנית מתאר של אזור חיבור נוסף לכביש 1.

יוסי בן בסט:

התוכנית בסדר, יש בעיה אחת שאזור לא מסוגלת לקלוט במצבתה התחבורה הנוכחית את הכמות הזאת. 90,000 איש שיגיעו בבוקר להיכנס למשרדים, זו תהיה בעיה. אני הייתי מחכה לקבל צפי של חניות, צפי של כניסות ויציאות. אם זה תלוי בי, אני כסגן יו"ר הועדה, כל עוד שאין חיבור לכביש 1, התוכנית הזאת מצידי לא מאושרת. היתה פה הערה שגני ילדים יהיו מתחת לבתי מגורים, זה לא מקובל עלי, יצטרכו למצוא לזה פתרון אחר. צריך למצוא להם מקומות בתוך המתחם, אז תצמצמו את בתי המגורים. אנחנו באזור מחכים המון שנים לתוכנית הזאת. אנחנו מאוד רוצים את התוכנית ומאוד רוצים לקדם אותה. יש דברים אלמנטריים שלא נוכל לקבל כמו כניסות ויציאות באזור למתחם הזה. זה בלתי אפשרי.

מר אריה פכטר:

אנחנו בדיונים מול מע"מ, מול משרד התחבורה, אנחנו מביאים את שר התחבורה בספטמבר אלינו, אחת הסיבות שהוא יגיע זה לבקש כניסה ויציאה מכביש מס' 1. אני מחזק את דבריו של יוסי, זה ברור גם ליזמים שללא יציאה לכביש 1 אנחנו לא נאפשר לבנות בשום פנים ואופן, אולי 300 יחידות דיור, אבל בטח ובטח לא 900 יחידות דיור. עברתי לגני הילדים ברפרוף, נתתם כ-350 מ' לגן. במשרד החינוך ההנחיות זה 500 מ' לגן.

אדר' אורי בראל:

350 מ' לא כולל את השטח של הגן עצמו.

דר' מריאנה אשכנזי:

צריך להיות 150 מ' בנוי ו-350 מ' חצר.

עופר בוזי – יו"ר:

היום הדיון הוא להכיר את התוכנית בלבד.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון. אני קיבלתי רק בימים האחרונים את המסמכים ועדיין לא הספקתי להוציא את חוות הדעת שלי. יש עוד חומר של היועצים שהוגש, אבל עדיין אין תשובות, למשל על הרעש והמיגון האקוסטי, יש הנחיות של המשרד להגנת הסביבה. הם הגישו בהתאם לדרישות מתכנתת המחוז בדיקה כלכלית, טרם התקבלה תשובה משמאי הועדה. גם אנחנו במועצה בודקים את נושא השמאות, המסמך הכלכלי שקיבלנו אותו לפני כחודש. הם התבקשו גם לעשות תיאום עם משרד התחבורה ומע"צ, דבר שעדיין נמצא בתהליך. אני מקווה שנקדם גם את הנושא בספטמבר אצלנו במקביל, אבל תוכנית המתאר של אזור נמצאת בשלבים די מוקדמים. בתחילת אוגוסט יש לנו פגישה שניה עם מתכנתת המחוז, הם

מס' דף: 4:

מתחילים עכשיו לגבש את ההצעות, אבל עוד כשנה תוכנית המתאר מתוכננת להגיע לדיונים בועדות. לכן, החלטתי היום, בעקבות בקשה של היוזמים, לעשות את ההצגה, שתכירו את התכנית.

מר אריה פכטר:

יש ויכוח מאוד מאוד גדול אצלנו במועצה אם ללכת על הפרויקט הזה או לא.

עופר בוזי – יו"ר:

ברור שכתוכנית מדובר בתוכנית גדולה ומכובדת, יש פה הרבה החלטות שצריך לקבל, כגון תחבורה, חניה, מיגונים אקוסטיים, גני הילדים וכו'. אני מקווה שבפעם הבאה שזה יגיע, זה יגיע עם המלצה להפקדה. מר ערן פרי:

בנושא התחברותי, מדברים על תוכנית בהיקף גדול ונרחב, שצריכים למצוא פתרונות תחבורתיים, יתכן שניתן יהיה להכניס שלביות בתוכנית, שיועץ התנועה שמלווה את התוכנית יכניס.

לנושא גני הילדים, זה דברים שמאוד מקובלים בתוכניות בהיקפים כאלה, שמאחר ורוב הדיירים לא נמצאים ברוב שעות היום, גני הילדים יהיו בקומות הקרקע של הבניינים. זה גם עלה בישיבה שעשינו עם מתכנת המחוז וזה מקובל גם עליה.

(הצדדים עזבו את הישיבה)

(2) תכנית מס' 552-0179978, שפרינצק 24.

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוכנית מאא/246, רח' שפרינצק 24 באזור. התוכנית קיבלה המלצה של הועדה בישיבה ראשונה בשנת 2014 להעביר את התוכנית לועדה מחוזית לדיון ולהפקדה. קרה שעקב מחלה של עורך הבקשה, הטיפול התעכב ונכון להיום הם מבקשים לחדש את החלטת הועדה על מנת להעביר את התוכנית לדיון לועדה מחוזית עם המלצה להפקדה. מדובר במגרש של כדונם מאתיים, שבתוך תוכנית מאא/במ/21א, תוכנית בתהליך של בל"לים, שקיבלה תוקף בשנת 93'. המגרש הפך להיות לדרך חדשה, שטח חניון בצמוד לאתר לשימור שנמצא בתוך שטח שיפוט אזור, בלי לקחת בחשבון שעל המגרש כבר היו קיימים 2 קוטג'ים חדשים שנבנו עם היתר בנייה בתחילת שנות ה-90. על יתרת הקרקע קיים בית ערבי ישן מיועד להריסה ובשטח הזה מבקשים תוספת של עוד שתי יחידות דיור. סה"כ נכון להיום מדובר על הארכת תוקף החלטת הועדה והמלצה שלי זה לאשר.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד הארכת התוקף עד סוף השנה?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאריכים תוקף החלטת הועדה עד סוף השנה 2015 עם המלצה לועדה המחוזית לדון ולהפקיד את התכנית.

3. אור יהודה – שונות:

(1) קביעת התייחסות הוועדה להתנגדויות שהוגשו כנגד תכנית מאא/ 551 (מתחם בזק בסקיה).

עו"ד איל שרון:

תוכנית מאא/551 מתחם בזק בסקיה.

שטח התכנית מיועד כיום לתכנון עתידי. בתכנית המוצעת שטח זה מיועד לצורכי תעסוקה ומבני ציבור. הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית, והוועדה המחוזית הפקידה אותה. ביום שני, 27.7.2015, קבוע דיון בהתנגדויות לתכנית.

כנגד התוכנית הוגשו שתי התנגדויות, אחת מינורית על ידי תש"ן ישראל, איתם כפי הנראה הושגו כבר הבנות, והשניה מזוירית על ידי משרד האוצר, משרד החקלאות והחשב הכללי במשרד האוצר. טענות משרד האוצר נוגעות בעיקרן לתוכנית של השוק הסיטונאי מק/320. באופן כללי, משרד האוצר מאשים את עיריית אור יהודה בסיכול ועיכוב פיתוח השוק הסיטונאי ולכן כעונש כביכול הוא מתנגד, כפי שאנו מבינים זאת, ומנסה לטרפד את קידום תכנית בזק, שהעירייה והוועדה המקומית רואים חשיבות באישורה. בתור ועדה מקומית יש לנו זכות על-פי חוק להתייחס להתנגדויות שהוגשו. לפיכך אפרט את עיקרי ההתנגדות והתייחסות הצוות המקצועי כפי שגובשה בעניינה:

טענה ראשונה בהתנגדות אומרת, שמתחם הקרקע של בזק אמור היה להתפתח רק לאחר אזור השוק הסיטונאי. לשיטת משרד האוצר, בהתחשב בכך שתכנית השוק הזיטוני לא קודמה בגלל העירייה, היפוך היוצרות יתן למעשה "פרס" לרשות המקומית. אנו סבורים שטענה זאת לא נכונה, הן עובדתית החלק הסיטונאי לא אמור היה להתפתח ראשון, ובכל מקרה אין לזה קשר עם התוכנית המוצעת, שהיא תוכנית ראויה וחשובה ועומדת בעד עצמה. הניסיון לשלול את אישור תוכנית בזק, שהיא תכנית ראויה וחשובה, רק כדי להעניש את הרשות המקומית ותושביה, היא בגדר שימוש פסול בשררה ובסמכות שהופקדה בידי משרד האוצר להתנגד לתוכנית.

טענה נוספת שהועלתה, הינה שאישור תוכנית בזק תגרור טענות כנגד קידום השוק, מאחר והשוק כולל שימושים שעלולים להעלות ליצור מטרדים, ואילו שימושי התעסוקה במתחם בזק כוללים שימושים רגישים. הוועדה המקומית אינה מבינה את הטענה הזאת, ולא רק בגלל שתכנית השוק הסיטוני בעלת תוקף סטטוטורי וידוע לחברת בזק, אלא גם מאחר שכבר בתוכנית של השוק הסיטונאי עצמו אושרו שימושי תעסוקה, מלונאות ומסחר שונים, כך שלא ברור מה יהלך מפני משרד האוצר לטעון כנגד שימושי תעסוקה במתחם בזק, כאשר במתחם השוק הסיטונאי עצמו כבר יש שימושים דומים.

מעבר לכך, אנו חושבים שטענת משרד האוצר לפיה השוק הסיטוני כולל שימושים מטרידים, דווקא מחזקת את הצורך לדקדק בקיום תנאי ההיתר במתחם זה ואולי אף לשקול להחמירם בתכנית חדשה, אולם שוב: אין לכך שום קשר לתוכנית מתחם בזק העומדת בעד עצמה.

מס' דף: 6

טענה שלישית שועלתה, מציינת שדרושה חלוקה מחדש של מטלות פיתוח המחוייבות כתנאי להיתר במתחם השוק הסיטונאי, ושיתופן עם הפיתוח במתחם בזק. כלומר, שהתנאים להיתר במתחם בזק יכללו את השלמת התנאים להיתר במתחם השוק הסיטוני. ראשית יוער כי מדובר בדרישה חסרת אח ורע, שמבקשים להתנות הוצאת היתרים בתכנית אחת, בהשלמת מטלות ודרישות בתכנית אחרת שאינה כשורה לה. התנאים להיתר במתחם השוק הסיטונאי נקבעו בהתאם לשטח הגיאוגרפי של השוק הסיטונאי, לשימושים, לזכויות, לאילוצים, לתחשיבים הכלכליים ולכל יתר הפרמטרים אשר עמדו מול מוסדות התכנון אשר דנו בתוכנית ההיא. אין שום מקום לכרוך בין תכנית בזק לבין תכנית השוק הסיטוני, ולחייב כתנאי להיתר במתחם בזק, את השלמת הביוב, תשתית הדרכים, מקומות החניה, הניקוז, הקירות האקוסטיים, הנחתת הרעש או הריח או כל כיוצא באלו דרישות שנדרשו על-פי תסקירים וחוות דעת מפורטים במתחם השוק. התוכנית של מתחם בזק עומדת בעד עצמה והתנאים להיתר במתחם זה יקבעו על-פי צרכיה.

יוער ויודגש, כי התכנית המופקדת אינה כוללת הוראה בדבר רישום שטחי הציבור על שם העירייה, ולפיכך התועלת הציבורית הכוללת מתכנית זו עדיין אינה מוסדרת. המשך תמיכת הועדה המקומית בתכנית תלויה בתיקון הנושא ובהוספת הוראה מחייבת בעניין בתקנון התכנית.

מסמך ברוח הדברים כאמור הוגש לועדה המחוזית והועדה המקומית ממנה את היועמ"ש של הועדה להעלות את הטענות ביתר פירוט ובהרחבה בדיון הקבוע ביום שני, 27.7.15.

עופר בוזי – יו"ר:

לאחר הסקירה המדויקת והמנומקת של היועמ"ש לועדה, הועדה מקבלת את הדברים ועמדת הצוות המקצועי, מאשרת את תוכנם ומסמיכה את יועציה המשפטיים לטעון בשמה בדיון הקבוע ליום שני, 27.7.15.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

הועדה מסמיכה את היועצים המשפטיים לטעון בשמה בדיון הקבוע ליום שני, 27.7.15, ברוח הדברים דלעיל.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20150006 בתאריך : 22/07/15
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0321372	דיון לצורך הפקדה	מאא/564 מרכז מסחרי נווה רבין	8
2	552-0194084	דיון לצורך אישור	מאא/מק/1126 מגורים ברחוב הבנים "סטאר סיטי"	10

שם: מאא/564 מרכז מסחרי נווה רבין

נושא : דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 2,645.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/במ/3/90
שינוי	מאא/מק/1100
כפיפות	תמא/4/2

גבולות התכנית
רח' גבי אשכנזי אור יהודה

בעלי עניין:

פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ **♦ יזם:**

רמזי קעואר **♦ מתכנן:**

דב קורן **♦**

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7408
, 88

מטרת הדיון

תכנית מאא/מק/1100 (מרכז מסחרי נווה רבין, עם 2 קומות חניה וקומת מסחר) קבלה תוקף בתאריך 07/09/10.

אוסרה ב-13.5.15 בקשה 20150032 להיתר, להקמת המרכז, תוך שינוי הבינוי ל-1 קומת חניה + 2 קומות מסחר + קומת גג חלקית קטנה למסחר ושרותים טכניים.

בתכנית המובאת לדיון מטעם היזם מבוקשת השלמת הקומה החלקית הנ"ל לקומה שלישית שתשמש למשרדים.

סה"כ השטחים שבתכנית הקודמת: עיקרי - 1,322 מ"ר, שרות - 528.8 מ"ר מעל כניסה הקובעת, מתחת לכניסה קובעת - 5,280 מ"ר שטח שירות. סה"כ שטח בניה 1850.8 מ"ר. סה"כ התוספת המבוקשת: 1200 מ"ר - שטח עיקרי, 451.2 מ"ר - שטח שירות.

לעניין תוספת החניה הנדרשת (73 מקומות חנייה) מבוקשת ע"י יזם התכנית הפחתת דרישות החניה:

במקום תקן ארצי + 50% (כנדרש בהוראות התכנית): תקן ארצי.

מטרות התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש המרכז המסחרי.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש חדרי כושר.
2. הגדלת זכויות בניה.
3. שינוי קוי בנין.
4. שינוי בתכנית המותרת לבניה.
5. שינוי גובה המבנה.
6. שינוי דרישות החניה.

מהלך הדין
אינג' משה לורברבוס:

מא/564 להקמת מרכז מסחרי נווה רבין. בנווה רבין בצמוד לרחוב גבי אשכנזי, על המגרש הנ"ל קיים כיום חלקו הדרום מערבי של הפארק בצמוד למגרש חניה. התב"ע שהוגשה היא להוספת זכויות והקטנת מדיניות החניה. מטרת הדיון – מבוקשת השלמת הקומה החלקית מקומה שלישית שתשמש כמשרדים, הגדלת זכויות בנייה במגרש המרכז המסחרי, כולל שינוי והקלה במדיניות החניה של העירייה. לצורך קידום הפרוייקט בכללותו התקיימה ישיבה אצל מנכ"ל העירייה עם נציגי היזם ונציגי מחלקות העירייה השונות לדיון בנושאים הבאים:

א. התארגנות היזם באתר ומחוץ לאתר.

ב. בקשתם לתוספת זכויות ולהקלה במדיניות החניה.

סוכם כדלקמן:

היזם והמתכנן מטעמו יכינו תוכנית פיתוח שטח מפורטת, הכוללת את הגידור המבוקש על ידם והעבודות שיידרשו לביצוע על ידי היזם, הן בשלב הנוכחי לקראת תחילת הביצוע וכולל בסיום התהליך כולו של השלמת כל עבודות הבניה.

כמו-כן, יצרפו מסמך בקשה מלווה המגדיר בפירוט את בקשתם כולל לוחות זמנים ושלבי הביצוע השונים. ויעבירו את הנ"ל לאישור גורמי העירייה כמסוכם.

לאחר השלמת ההליך הנ"ל ועמידה בדרישות הסף של הועדה המקומית ושל העירייה, תוחזר התכנית לדיון נוסף.

עופר בוזי – יו"ר:

כפי שנאמר על ידי המהנדס, על-דעת היזם ובתיאום עימו, לאחר השלמת ההליך תבוא התוכנית לדיון נוסף בועדה.

החלטות

להעביר התכנית לדיון נוסף לאחר השלמת תנאים הבאים:

1. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת בפני הועדה, הכוללת את הגידור המבוקש ע"י היזם והעבודות שיידרשו לביצוע על ידי היזם, הן בשלב הנוכחי לקראת תחילת הביצוע וכולל בסיום התהליך כולו של השלמת כל עבודות הבניה.
2. הצגת מסמך בקשה מלווה המגדיר בפירוט את בקשתו של היזם כולל לוחות זמנים ושלבי הביצוע השונים.
3. קבלת אישור גורמי העירייה למסמכים הנ"ל.
4. עמידה בדרישות הסף של הועדה המקומית ושל העירייה.

תכנית מתאר מפורטת : 552-0194084
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150006 בתאריך : 22/07/2015

שם: מאא/מק/1126 מגורים ברחוב הבנים "סטאר סיטי"

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

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/154
שינוי	מאא/532
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/4/2

גבולות התכנית

לפני רחוב הבנים 19, פינת רח' דוד אלעזר ופינת רח' אופירה.

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** כ. כוכב הנגב בע"מ
- ♦ **מתכנן:** מיכאל זליצ'נקו
- ♦ יגאל גדסי
- ♦ גרגורי קוגן

רחוב הבנים , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7217
191 ,163 ,138 ,88

מגרשים לתכנית:	A06	בשלמותו מתכנית : מאא/532
B06	בשלמותו מתכנית : מאא/532	
32	בשלמותו מתכנית : מאא/532	
36	בשלמותו מתכנית : מאא/532	

מטרת הדיון

- תכנית לתוספת 2 יח"ד לתכנית מאושרת מאא/532 מגורים ברחוב הבנים, ביזמת חברת "כוכב הנגב" (תכנית בסמכות וועדה המקומית) :
- התכנית אושרה ע"י הוועדה להפקדה, בתנאי מילוי דרישות, ב- 18.2.15.
 - בוצע פרסום כדן : התאריך הקובע להתנגדויות- 60 יום מה- 14.5.15, קרי : ה- 15.7.15.
 - התקבלה התנגדות בודדת של משפ' פנחסי, שהוסרה על ידם ב- 9.7.15.
 - דרישות הוועדה מה- 18.2.15 מולאו.
 - התכנית מובאת לדיון למטרת אישור.

מטרות התכנית

הוספת 2 יח"ד בפרויקט דיור בר-השגה

מהלך הדיון

עופר בוזי – יו"ר:

כוכב הנגב זה מבנה שנבנה ברח' הבנים פינת דוד אלעזר. ניתנו היתרים כדן ובאיזושהו שלב החליט היזם להוסיף שתי יחידות דיור בקומה העליונה, כשהיחידות האלו לא היו במסגרת ההיתר המקורי. הוא ביקש לאחר מכן בקשה להסדיר

את המצב ולהכשיר את שתי היחידות הנוספות. הוא יכל לעשות את זה רק אם הוא משנה את התב"ע, הוא עשה את זה, זה היה אצלנו בדיון מקומי, כיוון שהם לא חרגו מבחינת המטרים שהם ביקשו, אנחנו אישרנו את זה וכרגע היתה לנו התנגדות של אחד השכנים בבניין לגבי הנושא של התוספת, ההתנגדות הזו הוסרה ועדיין הדיירים, זה בניין חדש לא מאוכלס, הם הגיעו לכאן ורצו להביע את מורת רוחם ודעתם, כי הם בשלב של קבלת המפתח.

אינג' משה לורברבוים:

זה תהליך שהתחיל לפני שהגעתי לפה. ולמיטב ידיעתי, התוכנית שנקראת דיור בר השגה הייתה תכנית שקודמה על ידי העירייה ומשרד השיכון כאחד. כמות יחידות הדיור שתוכננו להיות מראש היה אמור להיות ככל הנראה לפי מה שהם עכשיו מגישים. ולמיטב ידיעתי מלכתחילה הייתה הבנה בין היזם לבין קופת חולים הסמוכה, שהם היו צריכים לממש חלק מהזכויות משטח קופת חולים וכנראה שבסופו של יום, הם לא הסתדרו ביניהם ולא הגיעו כנראה לעמק השווה. כתוצאה מכך הם הגישו תוכנית לתוספת שתי יחידות הדיור.

כמו שעופר ציין, התוכנית הופקדה, הוגשה התנגדות אחת בלבד והוסרה ולפי שעה אין התנגדויות הידועות לועדה המקומית.

מטרת הדיון היא הכרעה בתוכנית המופקדת.

עופר בוזי – יו"ר:

הגיעו תושבים שרכשו דירות במבנה הנ"ל ודואגים לקדם את התהליך הנדרש לקראת אכלוסו של המבנה ובאו להביע את בקשתם בפני הוועדה בנושא זה

חלקם לא נמצאים כרגע במבנה, לכן נעבור לנושא הבא ונחזור אח"כ לנושא זה.

בחזרה לתוכנית כוכב הנגד:

(הצטרפו לישיבה: יונתן פנחסוב, דניאל יגודייב, יהודה עבודי).

יונתן פנחסוב:

נבנו שתי דירות ללא היתר. אנחנו רוצים לדעת מה קורה עם זה, למה לא מאשרים ליזמים את הדירות.

עופר בוזי – יו"ר:

יונתן, אתה הגשת התנגדות והסרת אותה. כעת אנחנו נותנים לך את ההזדמנות להגיד את דעתך בעניין, האם אתה מתנגד או אכן ממשיך ודבק בהסרת ההתנגדות שלך ומה אתם רוצים. אני מבין שאתם רוצים לקדם את העניין הזה.

יונתן פנחסוב:

ההתנגדות אומרת שאני רוצה להיכנס לדירה, לא מעניין אותי היחידות האלה שנבנו עם היתר או בלי היתר.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מבין ממך שאתם רוצים לזרז את לוחות הזמנים כדי שתיכנסו לבית.

יונתן פנחסוב:

נכון מאוד. אנחנו לא יודעים מתי אנחנו מקבלים מפתח ומאוד חשוב לנו לדעת, אנחנו רוצים לדעת איפה לרשום את הילדים לגנים ובתי ספר.

עופר בוזי – יו"ר:

כל עוד הבקשה מולאה בהתאם לדרישות הוועדה, אין לנו עניין לעכב את אישור הבקשה. במידה והקבלן לא מילא חלק מהדרישות, וכך גם לגבי כל פרויקט, לועדה יש עניין מול הקבלן ומול מבקש הבקשה שזה הקבלן. לכם יש עניין גם מול הקבלן כחתומים חוזה מולו. אנחנו רוצים לדאוג לכם, אבל הכל בהתאם לחוק. במידה ולא, אנחנו נעדכן אתכם כדי שתדעו איפה הדברים עומדים.

אינג' משה לורברבוים:

מס' דף: 12

אני רוצה להבהיר כי אכן הבנתי אתכם נכון, מה שאתם מבטאים בפני הוועדה למעשה, אתם לא מתנגדים כלל לתכנית שהוגשה על ידי היזם, אלא אתם דיירים שחוששים ורוצים שהעירייה והוועדה תסייע בידיכם כמה שיותר בשביל לקדם את אכלוס הדירות. כלומר, אין לכם התנגדות.

יונתן פנחסוב:

הבנת נכון.

אינג' משה לורברבוים:

מה שאני רוצה לומר לכם, שעוד לפני הדיון הזה, אנחנו קיבלנו הנחייה ברורה מצד הנהלת העיר, לסייע ככל הניתן בקידום התהליך. שתדעו שאנחנו יודעים את זה ורוצים לסייע. הדבר השני שחשוב שתדעו, שבתהליך של טופס 4 ואישור אכלוס בבניין מגורים יש שורה של דרישות שהוועדה המקומית והעירייה דורשת כמו בכל פרויקט אחר. אני וידאתי עם מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה לפני שנכנסתי לפה לישיבה ובדקתי כי התהליך אכן מקודם ביעילות ובמהירות. אבל ברצוני להבהיר באופן חד-משמעי כי זו חובתו של היזם להביא את כל האישורים הנדרשים, כגון אישור כיבוי אש, אישור פיקוד העורף וכד'. אני התרשמתי שהם משלימים ומתקדמים בתהליך קבלת טופס 4 והאצתי ביזם ובנציגיו להשלים את הנדרש. נותרה רק סוגיה אחת של אישור התוכנית הנוכחית, ובעקבותיה קבלת היתר הבנייה לשתי היחידות שהן חלק מהבניין. גם פה המחוייבות של היזם לפעול להשלמת הנדרש במהירות. אנחנו ממשיכים לעשות את התהליך מתוך כוונה, כפי שהיו"ר אמר, בהתאם לחוק ומתוך אכפתיות לתושבים.

יונתן פנחסוב:

אתה לא נותן לי תשובה חד משמעית להיערך. אתה אומר שהקבלן צריך לעשות כל מיני דברים, שאולי מבחינתו הוא לא מוכן לעשות אותם.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו צריכים להיות צמודים גם לפורמאליות. הוועדה היא לא גוף או צד שצריך או יכול לבוא במשא ומתן מולכם. היזם הוא יוזם התכנית כאן ואנחנו מתנהלים מולו. אנחנו מכירים בבעיה שנוצרה במסירת הדירות, לכן אנחנו שומעים אתכם, מבינים אתכם, הבנו את הלחץ וניקח גם אותו בחשבון. אמרתי בפגישה המוקדמת, מאחר ומדובר בעשרות משפחות, אם יהיה צורך שנצטרך להגיע לפה במיוחד גם בחופשה המרוכזת של העירייה כדי לקדם את הפרויקט הזה, אנחנו נעשה את זה. (הצדדים עוזבים את הישיבה)

אינג' משה לורברבוים:

מטרת הדיון : תוכנית לתוספת שתי יחידות דיור לתוכנית מאושרת מא/א-532 למגורים ברח' הבנים ביוזמת חברת כוכב הנגב. התוכנית אושרה על ידי הוועדה להפקדה בתנאי מילוי דרישות ביום 18.2.15. בוצע פרסום כדון, התאריך הקובע להתנגדויות 60 יום מה-14.5.15 עבר, התקבלה התנגדות בודדת של משפחת פנחסי, שהוסרה על ידו ביום 9.7.15, כפי שגם שמענו ממנו באופן אישי גם כאן. דרישות הוועדה מה-18.2.15 מולאו, ובהיעדר התנגדויות התוכנית מובאת לדיון למטרת אישור. הם השלימו את כל הדרישות.

כפי שכתבתי, בבדיקה פנימית שהתקיימה במחלקת היטלי פיתוח, התברר שהייתה טעות בדרישת התשלום, אז הוועדה מתקנת ותוציא דרישת תשלום כפי שיידרש וככל שיידרש. לכן אנו מציינים שתנאי להיתר בניה ל-2 יחידות הדיור יהיה השלמת תשלום ההיטלים, כפי שצוין לעיל, באם יידרש וככל שיידרש.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

החלטות

הבקשה מאושרת. התנאי למתן היתר יהיה השלמת התשלום, באם יידרש וככל שיידרש.

דרישות

- 30/04/15 בתנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- 30/04/15 תיקון תיקונים טכניים בתקנון עפ"י דרישות הוועדה.
- 30/04/15 כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה.
- בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.
- בתנאי הסדרת כל חובות הכספיים מול העיריית אור יהודה :
- בבדיקה פנימית שהתקיימה במחלקת היטלי פיתוח התבר
- נמצאה טעות בדרישת התשלום שהעבירה העירייה.

מס' דף: 14

תאריך: 06/09/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20150006 בתאריך: 22/07/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140094	325009	7211	88		שמעונוזאדה מינה ויוסף	הרצוג 9 אור יהודה	15
2	20150025	217038040	7216	141		קימיאגרוב רפאל ובלה	דיקלה 38 אור יהודה	22
3	20150036	336009	6226	29		חאן הדקל עובדיה צבי	הפלדה 9 אור יהודה	25

מספר בקשה: 20140094	תיק בניין: 325009
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150006 בתאריך: 22/07/2015	

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:

שינויים ותוספות בבית מגורים חד קומתי, המהווה חלק מבית דו משפחתי מכח תוכנית מאא/154, לרבות:

- תוספת בניה בחזית הקדמית ובחזית האחורית של הבניין (הסדרת מצב קיים).
- תוספת מרפסת בגובה כ- 1 מ' מפני החצר הקדמית (הסדרת מצב קיים).
- 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).
- הקמת ממ"ד חדש בחצר האחורית.
- הקמת סככת חניה בחזית הקדמית
- שינויים במחסן הקיים בפנינת החצר ללא היתר: הסדרת 6 מ"ר והריסת יתרת המחסן.

שטח הבניין הקיים בהיתר:

ש.עיקרי - 76.80 מ"ר

תוספת מבוקשת:

ש.עיקרי - 65.82 מ"ר ש.שרות - 35.6 מ"ר

הערות:

- בישיבת ועדת המשנה 29/10/14 נידונה בקשה זו שהכילה אז רק את הנושאים הבאים:
 1. תוספת מרפסת מוגבהת
 2. הגבהת קיר הגדר בין השכנים בהתאם.
- נשמעו התנגדויות השכנים השותפים בחלקה, התקבלה ההחלטה הבאה:
" בעקבות הסכמת הצדדים, כפי שעלה בדיון, הוועדה אינה מאשרת את הגבהת הגדר. לגבי הגבהת המרפסת: הוועדה 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."
- לפי דו"ח פיקוח מה-3/6/15, הבקשה אינה תואמת את המצב בשטח: " המחסן שבפינת המגרש גדול מכפי שמסומן בבקשה ואינו משמש קיום כמחסן אלא למגורים."
- יצויין כי תכנית מאא/154 אינה מהווה שינוי למאא/100, ואין בה זכויות בנייה למחסן: יש לראות את המחסן כשטח עיקרי ולהכניס אותו למניין שטחי השרות בהתאם.
- נגד מבקשי ההיתר הוגש כתב אישום ב-30.6.15, בגין קיום 3 יחידות דיור במגרשם.
- התקבלה ב-1.7 התנגדות השכנה השותפה בחלקה, הגב' ז'ולייט נגר: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:30.

מתנגדים

♦ נגר ג'ולייט הרב הרצוג 9 אור יהודה

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של שמעונוזאדה. בקשה שהיתה בדיון באוקטובר 2014, הובאה לעניין מרפסת מוגבהת שבעלי הדירה רצו לבנות. למעשה זה היה הסדרת מצב קיים, בהמשך לתלונת השכנים. במסגרת שמיעת ההתנגדויות בבקשה הראשונית דאז, הועלו טענות שיש חריגות כבדות בגוף הבניין עצמו ונקבע ב-2014 כי "בעקבות הסכמת הצדדים כפי שעלה בדיון, הועדה אינה מאשרת את הגבהת הגדר. לגבי הגבהת המרפסת, הועדה מורה למבקשים להכין בקשה חדשה ערוכה על גבי תוכנית מדידה עדכנית, שתכלול בתוכה את כל המבנים וחלקי הבית האחרים כפי שנמצאים בשטח נכון לעכשיו. לאחר הגשת הבקשה החדשה תובא הבקשה לדיון חוזר והועדה תשקול את אישור הגבהת המרפסת בהתאם".

משפחת שמעונוזאדה הביאה בקשה עדכנית יותר עם תיאור כל החריגות הקיימות בשטח לטענתם להסדרת מצב קיים פלוס ממ"ד שמבקשים לבנות (היות שהוסבר להם שבלי ממ"ד לא יוכלו לקבל היתר) הבקשה מבוססת על תוכנית מדידה שהוכנה עכשיו.

מחלקת הפיקוח יצאה לשטח ומצאה שהבקשה אינה תואמת את המצב בשטח באופן שהמחסן שבפינת המגרש גדול מכפי שהוא סומן בבקשה ואינו משמש כיום כמחסן אלא למגורים.

הערת המחלקה – יצויין כי תוכנית מאא/154 אינה מהווה שינוי למאא/100 ואין בה זכויות בנייה למחסן. יש לראות את המחסן כשטח עיקרי ולהכניס אותו למניין השטח העיקרי.

נגד מבקשי ההיתר הוגש כתב אישום ב-30.6.15 בגין קיום 3 יחידות דיור במגרשם. התקבלה ב-1.7 התנגדות השכנה השותפה בחלקה, הגבי ז'ולייט נגר. הצדדים הוזמנו לדיון.

(הצדדים הצטרפו לשיבה):

המבקשים ועו"ד מורן ין מטעמם, מר שאול נווה ומר נגר יחזקאל בניהם של גבי נגר ז'ולייט המתנגדת)

עו"ד מורן ין:

אני רוצה לומר ראשית שהבנים טוענים שהם מייצגים את הגברת, אין לנו מושג במה מדובר, הם לא גרים שם ואין להם יפוי כוח מטעמה.

מר שאול נווה:

אם הגבי רוצה יפוי כוח, נדחה את הדיון ונביא יפוי כוח.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו נקיים את הדיון ואתם תמציאו לנו יפוי כוח.

מר שאול נווה:

יש לי פה יפוי כוח, אני מציג אותו מבלי שנתבקשתי. משפחת שמעונוזאדה גרים בבית הזה בגודל של 95 מ"ר ובמהלך השנים הם הגדילו אותו עד ל-195 מ"ר ללא היתר בניה, הכוללות שתי יחידות דיור ששם גרים אנשים זרים להם הם משכירים את היחידות. מנהל אגף הפיקוח היה שם ולקח את הפרטים שלהם והזמין אותם לחקירה. יתר מזה, התיק הגיע לתובע העירוני והגיע אליהם כתב אישום. הם עכשיו החליטו שהם רוצים לעשות תוכנית אחרת. עברתי על התוכנית ביחד עם מר ראובן עילם ויש להם את היחידת הדיור השניה, שהיא לא כלולה בתוכנית הבנייה. היא מוגדרת כמחסן, בפועל זו יחידה הרבה יותר גדולה שלא כלולה בתוכנית הבניה והבנתי מראובן שהיא אמורה להיהרס. אני מציע שקודם יהרסו את היחידה ואחר כך יגישו את הבקשה. משפחת שמעונוזאדה לא רק שהם בונים באופן בלתי

חוקי, אלא שהם הפרו פעמיים צווי הריסה. ב-18.8.14 הוצא נגדם צו להפסקת עבודה, ב-29.10.14 היה כאן דיון, שבועיים לאחר מכן הם הפרו את הצו להפסקת עבודה, פעם אחת הפרו על ידי כך שבנו את הסככה שאני מציג בתמונות ועשו את זה במבצע של יום אחד ושבועיים לאחר מכן הם הגביהו את הגג של יחידת הדיור.

עופר בוזי – יו"ר:

תתייחס בבקשה לגוף הבקשה.

מר שאול נווה:

היות ואני התקשרתי למוקד לגבי צו הפסקת העבודה שהם הפרו שיבואו במהירות, אף אחד לא בא. גם כשהתקשרתי ללשכת ראש העיר וסגן ראש העיר, אף אחד לא בא ועשיתי את זה בזמן אמת. מצאתי לנכון לכתוב מכתב לסגן ראש העיר, שיצא ב-18.11.2014: לכב' סגן ראש העיר, הפעם מצאתי לנכון לכתוב לך מכתב זה על מנת להדגיש בפניך שמשפחת שמעוניזאדה לא שוקטת על שמריה ובתאריך 12.11.14 משפחת זאדה בנתה במבצע של יום אחד פרגולה בגודל של כ-15 מ"ר. זה לאחר שהם הפרו את צו הפסקת העבודה בפעם הראשונה. בפעם השני שהם הפרו את הצו, כתבתי מכתב ב-1.12.14 "לכב' סגן ראש העיר, היום מצאתי לנכון לכתוב לך מכתב זה פעם נוספת, וזאת היות שבתאריך 24.11.14 משפחת זאדה הגדילה את יחידת הדיור הלא חוקית על ידי כך שהיא הגביהה את הגג ושוב פעם בצורה לא חוקית".

עופר בוזי – יו"ר:

הדברים הללו ידועים ולכן מתנהל גם הליך משפטי.

מר שאול נווה:

היות וב-18.8 הם התחילו לבנות מרפסת ובגוף הבקשה שלהם הם ביקשו גם לבנות מרפסת שהיא חורגת מקו חזית וצמודה לגדר שלנו וגם התבקשו להקים גדר או קיר כלשהו ואנחנו התנגדנו ובדיון הקודם כבר הוחלט שלא יוקם שם לא קיר ולא מעקה ואני מפנה לעמ' דף 18 לפרוטוקול. תמונה בעיני מדוע בבקשה המחודשת הם שוב פעם מבקשים לעשות גדר.

לגבי הגבהת הגדר אנחנו כבר אמרנו שברגע שהם יקימו שם גדר, היות והבית שלהם נמצא בצד המערבי והבית שלנו נמצא בצד המזרחי, הם מקבלים את כל האוויר ורוח. ברגע שיוקם שם גדר זה יחסום לנו את האור, האוויר והרוח והבית שלנו ייחנק וזה מצב שאנו לא יכולים לקבל.

לגבי המרפסת, אני מציג לכם תמונה, כפי שאתם רואים היא צמודה לקיר שלנו של החצר. היא צולמה מתוך החלון של הבית. המרפסת הזאת לאחר שהם יעשו את יציקת הבטון והריצוף היא תעלה בעוד חצי מטר. ברגע שהם ישבו במרפסת, הם ישקיפו גם לתוך הבית שלנו וגם לתוך החצר שלנו. יש לו כבר מרפסת, המרפסת התחתונה שיש בה ריצוף, אם הוא רוצה לצאת לחצר והוא טוען שהוא לא יכול לצאת, הוא יכול לעשות רמפה ולשבת במרפסת והוא יכול לעשות מעלית חשמלית. הבית הזה הוא בגודל של 95 מ"ר מבלי להתייחס לחריגות. בבית הזה יש שלושה חדרים פלוס שתי מרפסות. המרפסת שהם סגרו בחזית הבית בונה גם לכיוון צפון וגם למערב ויש להם את הכיוונים הכי טובים. בבית הזה גרים שני בני הזוג ועובד זר. ברגע שהם פותחים את המרפסת הם יוכלו להמשיך ליהנות ממנה מבלי שזה יפגע באיכות החיים שלנו.

היות ואני אומר שהם יכולים לשבת בחצר הבית, הוא יכול לעשות רמפה ולרדת, יש לנו תמונה נוספת של החצר שהיא מרוצפת. יש תמונה של החצר הצדדית, הכל מרוצף, גם בחצר האחורית. אני מציג הכל בתמונות.

לגבי החזית האחורית, הם ביקשו לבנות ממ"ד, אין לי שום התנגדות לכך.

אני הכנתי ציור סכמטי שיכול להמחיש לכם במה דברים אמורים. מה שאנחנו רואים בריבוע השחור זה הבית שלהם. מה שרואים בירוק זה הבית שלנו ובאדום זאת יחידת הדיור הראשונה שהם בנו שהיא לא חוקית. הם מבקשים להכשיר את היחידה של הממ"ד. אנחנו רואים שבין היחידה לבין הממ"ד יש רווח נוסף לעוד חדר, הם עושים דלת ועל

זה גג רעפים. מה שהם עושים פה בעצם, יש להם כאן בית בגובה של מטר מעל פני האדמה ובית נוסף הם הולכים לבנות, הלכה למעשה הולכים להיות להם שני בתים וזה מצב שאני לא יכול לקבל. הוא טוען שהוא נכה, למרפסת הוא לא יכול לצאת, אבל את הממ"ד הוא שם בגובה פני הקרקע. איך הוא ירד אליו אם הוא טוען שהוא נכה? הם רוצים לעשות גג רעפים: יש לי תמונה של הקיר הדרומי. הם רוצים לחרוג מקו החזית הדרומית שלנו בשלוש וחצי מטר. לא רק שהוא רוצה להכשיר את יחידת הדיור, אלא גם להוסיף רעפים בחזית הדרומית.

הדבר האחרון, אני רוצה להפנות למסמך תוכנית מתאר מפורטת ממא/מק/1075 (2/159) חלק ג' הוראות התוכנית: אני מפנה לסעיף מס' 3 (מקריא את הסעיף). אני לא רואה שהם לקחו בחשבון את התוכנית של הגגות והחזיתות ולא את הקיר המשותף שאנחנו שותפים לו.

כפי שאמרתי, יש דברים שאני מתנגד ויש דברים שאני לא מתנגד. אני הכנתי שרטוט נוסף. מה שרואים בירוק זה הבית שלנו, מה שרואים בשחור זה הבית שלהם. ברגע שהם ירסו את כל מה שהם בנו באופן לא חוקי, יש להם שטח של 64 מ"ר, זה אומר שהם יכולים לבנות 4 חדרים של 16 מ"ר כל חדר ולא לחרוג לא מקדימה ולא מאחורה. ברגע שהם בונים 4 חדרים, זה אומר שיש להם שמונה חדרים והם יכולים לפתוח את המרפסת וישארו להם שבעה חדרים, מה שמייטר את הבקשה למרפסת שהם רוצים. בהצעה הזאת הם מקבלים יותר ממה שהם מבקשים.

אינג' משה לורברבוים:

אני רוצה להתייחס למשפט ששאלו אמר ואשר ציטט מהפרוטוקול הקודם. אתה אומר לעניין הגבהת הגדר ובהסכמת הצדדים לא נאשר אותם. זה בדיוק הפוך ממה שהיו"ר אמר, כי בהמשך נאמר "לגבי הגבהת המרפסת מבקש תוכנית חדשה...". הכוונה פה היתה בברור שיש פה צורך לקבל דוח של פיקוח מהשטח ואכן יש לנו דוח פיקוח מהשטח והבקשה מונחת בפנינו. זה מה שהם הגישו, זכותם להגיש את הבקשה שלהם לפני הוועדה המקומית וזה בדיוק מה שהיו"ר אמר פעם שעברה. לכן, אתה צריך לקרוא את המשפט כולו מתוך הפרוטוקול ולא רק את ראשיתו כפי שסימנת גם בנייר. מונחת בפני הוועדה בקשה להסדרה בדיעבד של בנייה קיימת, ולכן צריך לדון בבקשה וגם צריך לדון בחריגות הבניה הנוספות שקיימות בשטח. כלומר, יש מכלול של שיקולים שהוועדה תשקול אותם.

עו"ד מורן ין:

האדון מצא לנכון לכתוב עשרות מכתבים, עשרות טלפונים ולא מצא לנכון ולו פעם אחת. הוא מתאר את הבית שלו: לא בכדי הבית שלו מסומן כבית ריק. אם נסתכל במפת המדידה, נגלה שיש פה חריגות שעולות עשרות מונים על מה שמבקשים המבקשים כאן, שלא טופלו. חלק ניכר מהבית הוא כ-42 מ"ר בתוך הבית, מהווים חריגה. הדבר הזה לא נאמר ולו בחצי מילה. הדבר גם לא נבדק על ידי העירייה ברגע ששלחו פקחים לשטח לבדוק על קיר משותף, שממנו הוא טוען שהאוויר יהיה בחוסר: פתיחת החלון על הקיר המשותף היתה ללא היתר. ברגע שהוא פתח ועשה עבירת בניה זה תמוה וזה לתת פרס למי שעשה עבירה.

יש פה תוכנית מדידה שצריך להסתכל באופן הכולל שלה. אנחנו בסך הכל ביקשנו בקשה למרפסת. התבקשנו להציג את המצב הכולל ולכן העובדה שהאדון פנה עשרות פעמים עד למצב שזה הגיע לכדי כתב אישום, שלמרבה האבסורד מצוין את אותה מפה, שיש חריגה של האדונים הנכבדים שאף אחד לא התייחס אליה. יש פה אכיפה בררנית לאורך כל הדרך. לא מדובר פה במחסום אוויר אלא בדם רע. פקחים של העירייה הגיעו למקום ולא מצאו לנכון, ולו בזכר, להגיד את הדברים האמורים. יש פה אנשים שמתנהלים כאילו העירייה היא ביתם הפרטי וזה לא יכול להיות. כמו שאמרתי, פתיחת החלון היה שלא כדון, היה צריך להיות קיר אטום. כל טענה בנוגע לעניין האוויר מהצד הזה היא לא רלוונטית בכלל. לגבי העניין של יראו אותנו מהחלונות, הבחור הראה עשרות תמונות שצולמו כפי שהוא טען מהבית שלו, אמרנו שהגבהת הגדר תעשה במיוחד על מנת שלא יראו אותם. במקום הזה יש מחסן מת, טענו עליו גם בפעם הקודמת, באותו מקום שהוא טוען שהאוויר לא יגיע, אם האדון היה מוציא את המחסן שנמצא ללא היתר ומהווה סכנה בריאותית, הרי שהיה לו יותר אוויר, כמו גם הורדת העצים שחוסמים לו את האוויר.

אני רוצה להציג לכם את השרטוט של המקום.

גב' מינה:

הם לא נותנים לי לחיות, כל הזמן העירייה באה לשטח, כל הזמן מצלמים. הוא שולח את העירייה, מצלמים בתוך הבית, בתוך החצר. הביאו לי חברת חשמל אולי גנבתי חשמל, הביאו לי חברת כבלים, מחלקת מים, כולם בדקו. הם הלכו לביטוח לאומי להלשין עלינו ואחר כך הם כתבו מכתב, שאם נעשה על האש, אם נעשה בריכה לילדים, אנחנו נתבע אותכם ונביא עורך דין. אסור לשים בריכה?

עו"ד מורן ין:

הם חוזרים על אותם טענות כמו בפעם הקודמת. הבקשה נועדה להסדיר את כל מה שנמצא בשטח כיום. אין פה ולו טענה אחת שהיא טענה ממשית משפטית שיש בגינה לאסור את הבקשה. מדובר בזוג נכים, ברגע שמדובר פה במתלוננים. כפי שאמרתי קודם: העדים באים בחוסר ניקיון כפיים. אני סבורה שיש לאשר את הבקשה כפי שהיא. גם ההצעה שלהם ממחישה את העובדה שהם בסך הכל רוצים להרוס את הקיים. אני התרעתי בפעם הקודמת, אנחנו דורשים שיהיה פה דין אחד. (הצדדים עוזבים את הישיבה).

אינג' משה לורברבוים:

יש דבר שאינו מדויק במפת המדידה וזה המחסן. ראינו בתמונות וגם בדוח פיקוח מציינים שזה לא תואם, ראינו שזה מקורה ועם עמודים. כל הנושא הוא הסדרה בדיעבד. ברור שיש תהליך של בנייה ללא היתר, שמחלקת אכיפה שגם אנחנו פה באור יהודה הצלחנו לפתח אותה ולקדם אותה, שאפשר לעבוד איתם כדי להגיש תביעה משפטית. כלומר, אותו כתב אישום שיש בגין הבנייה בלתי חוקית זה קיים ועומד. זה דבר שהוא קיים כנגד אותה עבירה שהם ביצעו. כרגע מה שמונח על שולחנו זאת בקשה להסדרה בדיעבד של אותם דברים. וכאמור לעיל אנו נדון גם בבנייה הנוספת שקיימת במקום

אדו"ר ראובן עילם:

לגבי הבניין עצמו בלי המרפסת: הם מבקשים להסדיר את התוספת שבעורף הבנין פלוס תוספת ממ"ד. זה נמצא בקוי בניין, ועל פניו ניתן לאשר את זה. המחסן, שמאז שמדדו את המגרש הוסיפו לו ורנדה והגביהו לו את הגג: כבר והסברנו למבקשת שהיא צריכה להרוס אותו, היא אמרה שהיא מסכימה. העניין השלישי זה המרפסת עם הגבהת הגדר, זה נושא עיצובי שאני לא רוצה לנקוט עמדה לגביו.

עופר בוזי – יו"ר:

לאחר הדיון בועדה, ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. התנאי למתן היתר הבניה יהיה הריסת מבנה המחסן כפי שהגישו המבקשים בבקשה הראשונה שלהם מהועדה. בכל מקרה, ההיתרים יינתנו בשתי פעימות, תחילה מתן היתר להריסת המחסן ולאחר ביצוע ההריסה בפועל, מתן היתר בניה לתוכנית המבוקשת. בהתאם לכך עליהם לתקן את הבקשה ולסמן בתוכנית את המחסן להריסה. יצוין כי גובה הגדר יהיה כהוראת כל דין. בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה:

- לעניין מבנה העזר שבפינה הדרום מזרחית של המגרש:
לא לאשר את הבקשה, שכן: נמצא שהמבנה אינו משמש כמחסן אלא כיחידת מגורים קטנה, ששופצה והורחבה לאחר הגשת הבקשה להיתר. כמו כן:
תכנית מאא/154 אינה מאפשרת מתן היתר למבנה העזר, ואפילו כמחסן.
- לעניין תוספות הבנייה בחלקו האחורי של בניין המגורים, לעניין המרפסת המוגבהת והגדר בחזית הקדמית ולעניין השינויים בגג הבניין:
א. לדחות את ההתנגדות, שכן לא נמצאה בתוספות ובשינויים המבוקשים פגיעה תכנונית ביחידת הדיור של השכנים המתנגדים.
בכל הנוגע לקיום שתי יחידות דיור בבניין המגורים הראשי: הוגשה תביעה משפטית ע"י התובע המשפטי של הוועדה.
ב. לאשר את המבוקש, בתנאים הבאים:
1. ההיתר יוצא ב- 2 פעימות: היתר ראשון- להריסת מבנה העזר הנ"ל.
היתר שני (לאחר קבלת אישור מח' הפיקוח על הבנייה שמבה הנ"ל אכן נהרס):
לשאר הבנייה המבוקשת.
2. מילוי שאר דרישות הוועדה המפורטות להלן:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. התנאי למתן היתר הבניה לביצוע בניה במקרקעין,

יהיה הריסת מבנה המחסן כפי שהגישו המבקשים בבקשה הראשונה שלהם מהוועדה. בכל מקרה, ההיתרים להריסה ולבניה יינתנו בשתי פעימות: תחילה היתר להריסת מחסן, ולאחר אישור מחלקת הפיקוח של הוועדה על ביצוע ההריסה בפועל, מתן היתר לבניה המבוקשת. בהתאם לכך על המבקשים לתקן את הבקשה ולסמן בתכנית את המחסן להריסה. יצוין כי גובה הגדר לא יעלה על המותר בתכנית התקפה או בתקנות התכנון והבניה

(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: סימון מבנה העזר הדרומי להריסה. תאור תיקון מעקות המרפסת והגדר הקדמית לפי הערות הוועדה.
- 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.
- מתן תצהיר עורך הבקשה שאין שינוי מבחינת חיבור המגרש לתשתיות העירוניות.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הוועדה לפתרון החניה המוצע.
- הצגת הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- מתן הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.

מס' דף: 21

מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, לעמידה בתנאים שבהיתר.
- מתן 4 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם
כל המינויים והחתימות.
תנאי סופי למסירת היתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

20/10/2014

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

מספר בקשה: 20150025 | תיק בניין: 217038040
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150006 בתאריך: 22/07/2015

מבקש:

הגשה 24/03/2015

♦ קימיאגרום רפאל ובלה
דיקלה 38 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ קימיאגרום רפאל ובלה

עורך:

♦ יונה שלומי (אילן)
צבי שכטמן 3 רמת אפעל

מהנדס:

♦ גבריאל עופר

שכונה: ההסתדרות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דיקלה 38 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 141 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים הקמת מבנה חדש

מהות הבקשה

המבוקש:

הריסת בית קיים חד קומתי ובניית בית מגורים חדש בן שתי קומות, מכח תכנית מאא/154 + הקלה:

- הריסת בניין קיים (מחצית מבית דו משפחתי חד קומתי).
- בניית בניין חדש (2 קומות) ובניית גדר חדשה בחזית האחורית.

סה"כ שטחים:

ש עיקרי (מוצע) 179.75 מ"ר

ש.שרות (מוצע) 12.52 מ"ר, פרגולה 27.09 מ"ר.

הערות:

- לפי דו"ח פיקוח מה - 6/7/15: הבקשה תואמת את המצב בשטח.
- הבקשה כוללת הקלה: ניווד זכויות בשיעור של 20 מ"ר מעליית גג לקומות התחתונות של בית מגורים פרטי.
- בוצע פרסום כדין (תאריך אחרון: 21/6/15): התקבלו התנגדויות מרשות שדות התעופה.
- מובא לדיון עם הבקשה מכתב מעמידר מ18/6/15 - להתייחסות היועמע"ש.
- ההגשה טעונה עדיין תיקונים: פירוט השכן השותף בחלקה, הכניסה לחניה חסומה, פיתרון ניקוזים בגינה.
- טרם התקבלו הערות יועצת התנועה לפתרון התנועה המוצע.
- התקבלה התנגדות רש"ת מתאריך מ18/6/15: המתנגדים הוזמנו בשעה 16:45.

מתנגדים

♦ רשות שדות התעופה בן גוריון ת.ד. 137 נמל התעופה הבנלאומי

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של משפחת קימיאגרום ברח' הדיקלה 38.

ישנו דו"ח פיקוח שהבקשה תואמת מצב בשטח. הבקשה כללה ניווד של 20 מ"ר מעליית גג לקומות התחתונות. התקבלה התנגדות של רש"ת מתאריך 18.6.15, שמבקשת שיטמיעו בהיתר את כל ההוראות האקוסטיות של תוכנית התמ"א 4/2 והם כותבים שהם דורשים שבמ"מ 2 ינתנו הקלות שמבוססות על תוכנית שאושרו טרם תוכנית תמ"א 4/2. זה בדיוק המצב עם התוכנית שלפנינו, כי מאא/154 ותיקה יותר מתמ"א 4/2.

אינג' משה לורברבוס:

אור יהודה נמצאת בתחום הרעש. בחלק מהתחומים אלו מקומות שזה בתחום הרעש ואשר לא מאפשרות מגורים, ויש מקומות שבסך הכל צריך לקבל את התנאים האקוסטיים.

עופר בוזי – יו"ר:

הם קודם כל מגישים התנגדות ותוך כדי הם מציינים שההתנגדות שלהם תוסר אם יוטמעו השינויים שהם מבקשים בתוך התוכנית.

רמי בן סעדון:

תרחיב בבקשה לגבי ההערה מובא לדיון עם הבקשה מכתב מעמידר מ-18.6.15 להתייחסות היועמ"ש. על מה מדובר?

אדר' ראובן עילם:

עמידר כותבים שגודל הנכס הנוכחי אינו תואם את גודל הנכס המקורי. אנחנו יודעים את זה, כי האדם עצמו מציג את זה כהריסה ובניה מחדש. נכון להיום בעצם אין פה הסכמה של עמידר, מצד שני אנחנו יודעים שהזכויות לכל יחידת דיור למגרש תב"ע לפי מאא/154, אין זכויות שקבועות למגרש עצמו. זאת אומרת, אין פה פגיעה בזכויות בדירה הצמודה. השאלה האם זה באמת הופך את זה לבקשה שלא ניתן לאשר אותה.

עופר בוזי – יו"ר:

הונחו בפנינו שתי התנגדויות, אחת מהן של רשות שדות התעופה, כאשר במידה ויוטמעו השינויים שמבקשת רש"ת במסגרת התוכניות המבוקשות, הם יסירו את ההתנגדות ואנו נציין זאת במסגרת התנאים להיתר. ההתנגדות השניה היתה במכתב שנשלח מעמידר לגבי האם קיימת פגיעה בזכויות השכנים הגובלים. הובהר על ידי היועמ"ש, כי אין פגיעה כזו ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

א. לקבל את הנתגדות רש"ת לענין הדרישות האקוסטיות של תמ"א 2/4.

ב. לאשר את הבקשה, בתנאים הבאים:

- מבלי לגרוע מהוראות כל דין ומיתר דרישות הועדה המקומית, על הקונסטרוקטור של המבנה אשר חתום על הבקשה להיתר, להגיש פתרון קונסטרוקטיבי לשמירת היציבות של הבית השכן לרבות אופן ושיטת ביצוע ההריסות.
- הפיתרון יתאר את סדר הפעולות שתבוצענה לצורך שמירת היציבות מבחינה קונסטרוקטיבית, כגון הריסות זמניות והשבת המצב לקדמותו, ככל הנוגע לבית השכן, לרבות: מועד השבת המצב לקדמותו. המבקש יפנה לוועדה המקומית לקבלת פרטים של מהנדס יועץ מטעם הועדה ויתקשר אתו על חשבונו לצורך הצגת הפתרון הנ"ל בפניו, ולקבלת חוות דעתו בקשר להיתכנות וסבירות מקצועית של הפתרונות המוצעים.
- התחייבות זו אינה גורעת מאחריות המבקש לכל נזק אשר יגרם בגין הליכי הבניה עצמם, וכי האמור בה וקימו על ידי המבקש, מהווים תנאי בסיסי ומהותי לקדום הבקשה.
- הטמעת הדרישות האקוסטיות של תמ"א 2/4 בהיתר.
- מלוי דרישות הועדה כמפורט להלן:

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות:
- 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.
 - מינוי מהנדס יועץ מטעם הוועדה, וקבלת חוות דעתו כמפורט בהחלטת הוועדה.
 - 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.
 - הצגת הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
 - מתן 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.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר

04/03/2015
04/03/2015

מספר בקשה: 20150036	תיק בניין: 336009
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150006 בתאריך: 22/07/2015	

מבקש:

הגשה 13/04/2015

♦ **חאן הדקל עובדיה צבי**

הפלדה 9 אור יהודה

♦ טרשי שאול

הפלדה 9 אור יהודה

♦ צבי עבדיה

הפלדה 9

עורך:

♦ סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפלדה 9 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 29 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

שמוש חורג

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

שימוש חורג, בקומת הקרקע של בניין תעשייה בן 2 קומות + מרתף, מאולם שמחות למסחר (הסדרת מצב קיים).

הערות:

- בוצע פרסום כדין לשימוש חורג כדלקמן:

"שימוש חורג, בבניין שיעודו תעשייה/ אולם שמחות, מאולם שמחות למסחר בשטח של 1184 מ"ר. התאריך הקובע להתנגדויות: 14 יום מה- 13.5.15.

- לא התקבלו התנגדויות.

- לפי טבלאות מאזן החניה: לא נדרשת תוספת מקומות חניה.

- לפי דו"ח פיקוח מה- 1/7/15: הבקשה תואמת את המצב בשטח.

מ ה לך ה ד י ו ן

אדר' ראובן עילם:

בקשה של אולמי חאן הדקל להשתמש ב-כ-1180 מטרים למסחר במקום אולם שמחות כשימוש חורג. התב"ע מתירה תעשייה או אולם שמחות ספציפית. לכן הם נדרשו לעשות פרסום לשימוש חורג, עשו פרסום ולא היו התנגדויות.

אני אוסיף ואומר שמבחינת היתרי חניה, צרכי חניה של אולם שמחות גדולים משל מסחר מבחינת התקן ולכן לא נוספו דרישות לתוספת חניה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה לשימוש חורג בקומת הקרקע של הבניין לתקופה של 5 שנים בתנאי מילוי דרישות הועדה המפורטות להלן:

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: סימון מדויק שלתנוחת החנויות, ותיקון הטבלה בהתאם, תיקון טבלת מאזן החניה בהתאם.
- 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/ פטור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הצגת אישור מח' שפ"ע לעניין פתרון האשפה.
- הצגת אישור מורשה נגישות.
- הצגת אישור מכבי אש.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות.

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

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

13/05/2015

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבום
מהנדס העיר