

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20150009 ביום חמישי תאריך 31/12/15 י"ט טבת, תשע"ו בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

יוסי בן בסט

שמואל ישראל

נציגים:

הדסה רוטשטיין

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדרי מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד יורם מושקט

אדרי ראובן עילם

נעדרו

חברים:

ננה חן

אברהם בורכוב

סבח יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

מוזמנים:

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה

- סגן יו"ר ועדה

- חבר ועדה

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- יועמ"ש מועצת אזור

- מנהל רישוי הבניה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

-נציגת משרד הבריאות

-נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

-נציגת ממ"י

- נציג הג"א

- מבקר העירייה

סדר יום לישיבת משנה מס' 20150009 שתתקיים ביום חמישי 31.12.15 בשעה 16:00

הישיבה נפתחה בשעה 16:15

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

שלום לכולם, אנו מקדמים בברכה את מר יוסי בן בסט, סגן יו"ר הועדה.

יוסי בן בסט:

אני מקדם את היו"ר בברכה.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מיום 2.9.15 ואת הפרוטוקול מיום 26.11.15.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הפרוטוקולים מאושרים.

1. אזור – התנגדויות:

(1) בקשה 2015035 של ברוקס פרויקטים בע"מ, ברח' שפרינצק 1:
הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:15.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הוגשה בקשה להריסת מבנה קיים ובנייה חדשה בהתאם לתוכנית תמ"א 38 על תיקוניה.

נעשה פרסום, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים בחודש יולי 2015, קיבלנו התנגדויות. בינתיים קרה שהועדה הפסיקה לתפקד בעקבות הבחירות באור יהודה. בהתחלה רצינו להזמין ולעשות דיון בהתנגדויות היום בישיבה ולכן בסדר יום נרשם שהצדדים הוזמנו ל-16:15.

לפני יומיים קיבלתי בקשה של מבקשי התוכנית, שנפלה טעות ביומנים והם מבקשים להוריד את הדיון בהתנגדויות מסדר היום ובהתייעצות עם היועמ"ש הסכמנו.

מצד שני, ללא כל קשר להתנגדויות, אנו מבקשים להקפיד את הטיפול בבקשה בהתאם להנחיות שקיבלנו ממשד המשפטים, שהגיעו אלינו דרך ועדה מחוזית בהתחלת חודש דצמבר, עד לאישור על ידי הממשלה של תיקון 3(א) ועל זה היועמ"ש יסביר.

עו"ד יורם מושקט:

בנושא תמ"א 38 ישנן שתי גישות. כדי לסבר את האוזן אני אקרא לזה הגישה המחמירה והגישה המקלה. הגישה המקלה שנותנת ליום זכויות יתר היא זו של פסק דין שניתן בועדת ערר של מי שהיום עו"ד של המבקשים, עו"ד מיכה גדרון, והיא אומרת שלמעשה יש לראות את הבקשה ואת חישוב הזכויות שמתנה התמ"א על בסיס בניין תאורטי ולא על בסיס בניין קיים. הגישה המחמירה אומרת שצריך לראות זאת על בסיס בניין קיים. עמדת המדינה עד היום, כולל היום, היא שיש לראות ולחשב את הזכויות לפי הגישה המחמירה, היינו בניין קיים ובכל נושא שיובא לבית המשפט, זו תהיה עמדת המדינה. ולכן, אפילו שהמלצות מסוימות כרגע אומרות אחרת, המדינה לא תסטה מהעמדה שלה כל זמן שהנושא לא יתקבל כחוק במסגרת הוראות התכנון.

מס' דף 3:

אני אסכם את הדברים: כל עוד לא נכנס לתוקף תיקון המשנה את הוראות התמ"א, עמדת המדינה היא שיש לחשב את זכויות הבניה במסלול הריסה ובניה מחדש על בסיס הבניין הטעון חיזוק וכי החלת ההוראות המוצעות עתה בתיקון וגם נמצאות בבית המשפט, היא בלתי אפשרית ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין. לכן גם, היות והבקשה שמונחת בפנינו נסמכת, בין השאר, על הגישה המקלה, ואנו מעריכים כי בשל כך ביקש עו"ד גדרון לדחות את הדיון בבקשה, הרי שאנו ממליצים להקפיא את הדיון כל עוד לא תהיה הוראה חד משמעית בנושא ובהתאם לסיכום ולהמלצה של משרד המשפטים.

עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

הועדה מקבלת את המלצתו של עו"ד יורם מושקט להקפיא את הדיון בבקשה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים.

2. אזור – נושאים:

(1) בקשה 2015060 של ימין דוד, ברח' חנה סנש 27.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברח' חנה סנש 27, גוש 6025 חלקה 119 הוגשה תוכנית העמדה ופיתוח בהתאם להוראות התוכנית שחלה במקום, מאא/במ/26. התוכנית כוללת הקלה להשלמת יחידות דיור המותרות מ-1.9 ל-2 יחידות דיור לדונם נטו. נעשה פרסום אחרון ב-11.11.15, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים ולא התקבלו התנגדות. אני ממליצה לועדה לאשר את התוכנית בתנאים המפורטים הרגילים בתוכנית מסוג זה.

עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים.

(2) בקשה 2015065 של רז שרי ברח' בן גוריון 52.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברח' חנה סנש 27, גוש 6025 חלקה 119 הוגשה תוכנית העמדה ופיתוח בהתאם להוראות התוכנית שחלה במקום, מאא/במ/26. התוכנית כוללת הקלה להשלמת יחידות דיור המותרות מ-1.9 ל-2 יחידות דיור לדונם נטו. נעשה פרסום אחרון ב-11.11.15, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים ולא התקבלו התנגדות. אני ממליצה לועדה לאשר את התוכנית בתנאים המפורטים הרגילים בתוכנית מסוג זה.

מס' דף: 4:

עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20150009 בתאריך : 31/12/15
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/529/א	דיון בהפקעות	התווית דרך בין כביש 412 לעוקף דרומי.	6

תכנית מתאר מחוזית : מאא/529/א
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20150009 בתאריך : 31/12/2015

שם: התווית דרך בין כביש 412 לעוקף דרומי.

נושא: דיון בהפקעות

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 46,545.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100

בעלי עניין:

♦ יזם: עיריית אור יהודה

♦ מתכנן: אדרי' עירית סולסי

אור יהודה אור יהודה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 6218
33

גוש : 6219
198, 189, 174, 61, 59, 56

גוש : 6226
1

מטרת הדיון

מובאת לדיון בקשה לבצע פרסום להפקעה לפי סעיפים 5, 7 לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לתכנית מאא/529/א, פרסום לאישור ברשומות 05/01/2012 י.פ. 6354, בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור.

בגוש 6219 ח"ח 189, 174, 61, 59, 56.

בגוש 6218 ח"ח 33

המטרה: התווית דרך בין כביש 412 לדרך עוקף דרומי - אור יהודה.

שטח להפקעה ביעוד דרך מוצעת לפי תכנית המאושרת - 9127 מ"ר.

שטח להפקעה ביעוד דרך ו/או טיפול נופי לפי תכנית המאושרת - 965 מ"ר.

מטרות התכנית

יצירת תנאים למימוש זכויות הבניה המאושרות בתכנית מאא/158/ב

באמצעות התווית דרך בין כביש 412 לדרך עוקף דרומי - אור יהודה.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

דיון בהפקעות – התווית דרך בין כביש 412 לעוקף הדרומי.

מטרת הדיון: הבקשה מובאת לבצע פרסום להפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתוכנית מאא/529/א פרסום לאישור

ברשומות מ-5.1.12, י.פ. 6354 בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור.

התוכנית, כפי שאנחנו רואי בשרטוט מסדירה כביש מחבר ע"י כניסה נוספת בין כביש 412 לבין אזור התעסוקה הדרומי

. התוכנית הזו, כפי שאמרתי קודם, מאא/529/א, קיבלה תוקף ועכשיו אנו רוצים לבצע פרסום להפקעה ומבקש את

אישורכם.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

מס' דף: 7:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטות

הבקשה מאושרת

מס' דף: 8

תאריך: 05/01/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20150047	302007	6226	42		מפטקס כתינה	התעשייה 7 אור יהודה	9
2	20120081	339003	6226	41		סעדיה יצחק	המסגר 3 אור יהודה	11
3	20150002	339007	6226	39		אבני חן עמוס גניח בע"מ	המסגר 7 אור יהודה	14
4	20150052	40001	6483	138		מ.א.י נדלן בע"מ	ללא שם אור יהודה	16
6	20140102	315009011	7211	83		חגימה נעמה	דרך שלמה 9 אור יהודה	19
7	20150041	303046048	7273	45		בורכוב אברהם	הראשונים 46 אור יהודה	21
8	20150111	312009011	6879	37		יחיה אייל	הגליל 9 אור יהודה	23

מספר בקשה: 20150047	תיק בניין: 302007
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015	

מבקש:

הגשה 19/05/2015

♦ **מפסק כתינה**

התעשיה 7 אור יהודה

עורך:

♦ הופמן לאה

החרש 8 רמת השרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: התעשיה 7 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 42 יעוד: תעשיה

תכנית: מא.א. 7

תאור בקשה

מבנה מסחרי תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש (תעשייה ומסחר: תוספת בנייה + הסדרת מצב קיים):

שינויים ותוספות בבניין תעשייה חד קומתי בן כמה אגפים, מכח תכנית מאא/ 100 ותכנית מאא/545, לרבות:

- הריסת סככות חורגת הבנויות מעבר לקו הבניין הצדדי (מערבי).
- תוספת אגף בחלק המערבי של המגרש (הסדרת מצב קיים).
- בניית אגף חדש במרווח הצדדי (צפוני) של הבניין.

סה"כ השטח הקיים, לפי היתר: 338 מ"ר

סה"כ התוספת המבוקשת: (ש. עיקרי): 689.56 מ"ר.

הערות:

- לפי דו"ח פיקוח מה- 15.11: הבקשה תואמת את המצב בשטח.
- המגרש נשוא הבקשה נמצא במרחק התקני מ- 3 מגרשים של תכנית קרן החניה.
- לפי תכנית מאא/545 שקבלה תוקף ב- 10.12.13, ייעוד השטח- תעסוקה, מסחר ומשרדים. מטרת הבקשה לפי הסברי המבקשים הנלווים לבקשה: מימוש הזכויות באופן זמני, משלא נמצא עד כה יזם להקמת בניין חדש לפי התכנית החדשה.
- הבקשה טעונה תיקונים שונים:
 - א. ציון השטח המדויק המשמש למסחר ועדכון טבלאות השטחים ומאזן החניה בהתאם.
 - ב. מבני שילוט על עמודים, העומדים מעבר לקיר החזית הדרומי, לא סומנו בבקשה להריסה.
 - ג. בקטע הדרום מערבי (מתוך האגף המובא להסדרה): הבניין בולט מעבר לקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית מאא/ 545 (אף שהוא "מיישר קו" עם האגף המזרחי הקיים בהיתר, ועם מרבית הבניינים בקטע זה של הרחוב): לא התבקשה הקלה ולא בוצע פרסום לעניין זה.
- מ- 28.12.15, לדון בבקשה כמות שהיא.
 1. תוספת בנייה בקו צדדי (צפוני) "0" בהסכמה ובתאום עם בעל החלקה הגובלת, המבקש תוספת המשיקה לתוספת שבבקשה זו.
 2. הקלה ממהוראות החניה שבתכנית מאא/100: מתן פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש (תשלום לקרן חניה).
- בוצע פרסום כדיון (התאריך הקובע להתנגדויות: 15 ימי עבודה מה- 17.8.15): לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם:

המבקש מפטקס כתינה. מהנדס העיר אור יהודה מבקש להוריד את הסעיף מסדר היום.

אינ' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

הם התבקשו להגיש תכנית מתוקנת לקראת הדיון היום בוועדה והם לא הגישו ולכן אני מוריד את זה מסדר היום.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

הסעיף מורד מסדר היום.

החלטות

הנושא הורד מסדר היום

דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הועדה ומח' הרישוי בנושאים הבאים:
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י/ הצגת חוזה חכירה הפוטר מחובת החתמת ממ"י.
- הצגת אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- הצגת אישור מכבי אש.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- הצגת אישור יועצת נגישות מתו"ס, הכולל התחייבות לליווי הביצוע ומתן סקר סופי.
- אישור חברת שמל, לרבות: תשובה לעניין הצורך בתחנת טרנספורמציה.
- הצגת אישור משרד הבריאות.
- 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.
- הצגת אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י יועץ התשתיות של הועדה
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הגשת תכנית תנועה וחניה מתוכננת ע"י מהנדס תנועה מורשה, אישור התכנית ע"י יועצת התנועה של הועדה.
- אישור הסכם עם מעבדה מאושרת לעניין עמידה בתקן בניה ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
- הצגת תחשיב כמויות פסולת + הסכם עם אתר המאוסר לפינוי פסולת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הצגת אישור מחלקת שפ"ע לעניין תברואה (אשפה).
- הצגת אישור יועץ נגישות מתו"ס
- הגשת תצ"ר של החלקה נשואת הבקשה לאישור הועדה ולחתימת יו"ר הועדה.
- מתן התחייבות משפטית + ערבות להשלמת הטיפול בתצ"ר דרך אישור המודד המחוזי ועד רישום רישום התצ"ר אצל רשם המקרקעין.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות לרבות אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- הצגת ערבות לפי חוק התכנון והבניה להבטחת מילוי התנאים שבהיתר.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת בנייה.
- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.
- וע"י תאגיד מי שיקמה.

מספר בקשה: 20120081	תיק בניין: 339003
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015	

מבקש:

הגשה 22/08/2012

סעדיה יצחק

המסגר 3 אור יהודה

עורך:

הופמן לאה

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המסגר 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 41 יעוד: תעשייה

תאור בקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש (תוספות והסדרת מצב קיים):

שכונה: אזור תעשייה צפוני (ישן)

שינויים ותוספות בבניין תעשייה חד קומתי בן כמה אגפים, מכח תצ"ר לאיחוד 2 החלקות ומכח תכנית מאא/ 100 + הקלות, לרבות:
- הריסת סככות חורגת הבנויות מעבר לקו הבניין הצדדי (מערבי).
- תוספת מ- 3 צידי הבניין הקיים בהיתר (הסדרת מצב קיים).
- הסדרת האגף הקיים במרווח הצדדי (דרומי) של המגרש.

סה"כ השטח הקיים לפי היתר: 141 מ"ר.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 765.6 מ"ר, ש. שרות: 16.2 מ"ר.

הערות:

- לפי דו"ח פיקוח מה- 16.11.15: הבקשה תואמת את המצב בשטח. ב- 28.12.14 נמסר דווח ממח' הפיקוח כי התבצעו העבודות הבאות: כי הגדר הקדמית למגרש מרח' המסגר פורקה בחלקה ופורק קיר מזרחי של הבניין.
- המגרש נשוא הבקשה נמצא ברדיוס המתאים מ- 3 חניונים של קרן החניה.
- הבקשה המובאת לדיון כוללת שינויים לבקשה שאושרה ב- 6.1.14. הבקשה דאז כללה גם הקלה לניוד זכויות לקומת הקרקע, שפורסמה כדין. כן אישרה הועדה בדיון זה תצ"ר לאיחוד 2 החלקות.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
 1. הסדרת בקו צדדי (דרומי) "0" בהסכמה ובתאום עם בעל החלקה הגובלת, תוספת המשיקה לתוספת ששבקשה זו.
 2. הקלה ממהוראות החניה שבתכנית מאא/100: מתן פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש (תשלום לקרן חניה).
- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע להתנגדויות: 15 ימי עבודה מה- 17.8.15): לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

סעדיה יצחק. בקשה לשינויים ותוספות בבניין תעשייתי ברובו חד קומתי מכוח תצ"ר ומכוח תכנית מאא/100. מטרות הבקשה הן הריסת סככות חורגות, הסדרה בדיעבד של תוספות הקיימות משלושה צדדים של הבניין, הסדרת אגף הקיים במרווח הצדדי דרומי של המגרש.

אני מציג תמונה של הבניין שמדברים עליו, אנחנו ברח' ההגנה שנקרא לפני כן התעשייה. בבניין שאנחנו מדברים עליו יש אגף שמגיע עד קו בניין אפס לכיוון דרום המגרש שלהם. השכנים מדרום יש להם מרווח, והם הגישו בקשה זהה מהצד שלהם, להוסיף עד קו בניין אפס בצד הצפוני של המגרש שלהם בהסכמה עם השכנים מצפון. השכנים מצפון מבקשים כעת לאשר להם תוספת דומה עד קו הגבול המשותף. יש לנו בחוק התכנון והבניה תקנה המאפשרת תוספת עד גבול מגרש בתנאי ששני הצדדים מבקשים את זה. קיבלנו חו"ד היועמ"ש שאין בעיה לאשר את זה. נעשה פרסום כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

נעשתה ביקורת של הפיקוח בשטח, הבקשה תואמת את המצב בשטח. נעשתה ביקורת נוספת לאחרונה בעקבות שאילתה שקיבלנו לגבי המגרש ונמצא שבוצעו שם פירוק חלקי של הגדר לכיוון הכביש הראשי ועוד פירוק של אותו קיר שמוליך לרחוב הראשי הזה.

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

ההקלה המבוקשת היא במסגרת מתן פתרונות חניה מחוץ לגבולות המגרש.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

אי אפשר שכל אחד יבנה בקו אפס כשיש מצוקת חניה. זו בקשה שתהיה תקדים וצריך לחשוב על זה.

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

היה פה מהלך שהצגתי כבר בעבר בפני היו"ר, נעשו ע"י מחלקת תשתיות תכניות של חניונים ציבוריים לצורך הסדרת חניה וגביית תשלום בהתאם. מה שהיום אנחנו עושים, כשבאים עסקים שרוצים להסדיר שימוש חורג, גם באזור תעשייה הצפוני והדרומי ואיתרנו מגרשים שהעירייה השקיעה כסף ובנתה ובחלק מהמגרשים היא תבנה ותכשיר לצורך השימוש כחניה, המשמעות של כופר חניה, שאם חסרים לו לדוגמא שני מקומות חניה, הוא משלם עליהן ובמחלקת רישוי הבניה עושים מאזן החניות בכל המגרשים הקיימים שהעירייה השקיעה ובנתה ומקזזים את אותן חניות שאנחנו מעמיסים עקב הבקשה הנוכחית על מגרש החניה הזה וכך אנו יוצרים את אותו פתרון, כפי שנהוג ועושים בכל הארץ.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

אני מבקש שהנושא הזה ידחה לישיבה הבאה על מנת שנלמד אותו יותר.

עו"ד איל שרון:

אני מסביר את המצב המשפטי – ההקלה שנתבקשה במקרה זה נובעת מהוראה בתוכנית מאא/100, שקובעת שהחניה תהיה בתוך המגרשים וכאן מבקשים להוציא אותה מחוץ למגרשים ולכן נדרשת הקלה. ההקלה הזאת נשענת על סעיף בהוראות תקנות החניה משנת 1983, פרט 2 לתוספת השנייה לתקנות, שאומר שהכלל הוא שאדם מתקין מספר מקומות חניה במגרש שלו או בסמוך ויש חריג שאם הועדה רוצה היא יכול להוציא את החניות החוצה עבור תשלום בשווי העלות שתידרש לצורך התקנת מספר מקומות החניה האלה. הועדה צריכה לבדוק שיקולים של סביבה, תכנון, שמצדיקים את היעדרות הועדה לאשר את הנושא של קרן חניה.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

הנושא מצריך עיון נוסף ונדחה אותו לישיבה הבאה.

החלטות
הנושא הורד מסדר היום
דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הוועדה ומח' הרישוי בנושאים הבאים:
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת אישור התצ"ר ע"י המודד המחוזי וע"י רשם המקרקעין (טאבו).
- חתימת ממ"י/ הצגת חוזה חכירה הפוטר מחובת החתמת ממ"י.
- הצגת אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- הצגת אישור מכבי אש.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- הצגת אישור יועצת נגישות מתו"ס, הכולל התחייבות לליווי הביצוע ומתן סקר סופי.
- אישור חברת חשמל, לרבות: תשובה לעניין הצורך בתחנת טרנספורמציה.
- הצגת אישור משרד הבריאות.
- 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.
- הצגת אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י יועץ התשתיות של הוועדה
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הצגת אישור יועצת התנועה של הוועדה, לפתרון החניה המוצע.
- אישור הסכם עם מעבדה מאושרת לעניין עמידה בתקן בניה ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
- הצגת תחשיב כמויות פסולת + הסכם עם אתר המאושר לפינוי פסולת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הצגת אישור מחלקת שפ"ע לעניין תברואה (אשפה).
- הצגת אישור יועץ נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות שרות לפי ס' 6.3.4 במא/531
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית, עם כל המינימים והחתימות לרבות אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- מתן ערבות לפי חוק התכנון ובניה. להבטחת מילוי התנאים שבהיתר.
- תשלום היטל פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת בנייה.
- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.

מספר בקשה: 20150002	תיק בניין: 339007
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015	

מבקש:

♦ **אבני חן עמוס גנח בע"מ**
המסגר 3 אור יהודה

הגשה 07/01/2015

עורך:

♦ דן אלדן
עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המסגר 7 אור יהודה

שכונה: אזור תעשיה צפוני (ישן)

תאור בקשה

מבנה מסחרי תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש (הסדרת מצב קיים):

שינויים ותוספות בבניין תעשייה בן 3 קומות ומרתף, מכח תכנית מאא/100, תכנית מאא/מק/1018 והקלות, לרבות:
- תוספת קומה עליונה (רביעית), מאחורי מעקות גבוהים (בגובה קומה) הקיימים מכוח ההיתר הקודם.
- הסדרת המצב הקיים ב- 3 הקומות הקיימות, כולל הפחתת שטחים עיקריים לטובת שטחי שרות.

סה"כ השטח הקיים בהיתר 2000091:

ש. עיקרי: 1491.27 מ"ר, שטחי שרות: 412.13 מ"ר.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 112.38 מ"ר, , שטחי שרות: 558.32 מ"ר.

הערות:

- הבקשה תוקנה לפי דו"ח מחלקת הפיקוח מה- 11.6.15, ותואמת את המצב בשטח.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של אבני חן עמוס גנח בע"מ ברח' המסגר 7. מצפון לשתי הבקשות שהוזכרו בסדר היום מדובר בשינויים ותוספות בבניין תעשייה בן 3 קומות ומרתף, כולל תוספת קומה רביעית מאחורי המעקות הגבוהים בגובה קומה שהיו קיימים מכוח היתר קודם, זאת אומרת הסדרת מצב קיים, השני זה הסדרת המצב הקיים בשלוש הקומות הקיימות, כולל הפחתת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.

הבקשה תוקנה לפי דו"ח פיקוח מה-11.6.15 ותואמת את המצב בשטח.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

בבקשה הזו הוא משתמש במרתף לצורך החניות.

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

החלטות הבקשה מאושרת דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הוועדה ומח' הרישוי בנושאים הבאים :
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י/ הצגת חוזה חכירה הפוטר מחובת החתמת ממ"י.
- הצגת אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- הצגת אישור מכבי אש.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- הצגת אישור יועצת נגישות מתו"ס, הכולל התחייבות לליווי הביצוע ומתן סקר סופי.
- אישור חברת חשמל, לרבות : תשובה לעניין הצורך בתחנת טרנספורמציה.
- הצגת אישור משרד הבריאות.
- 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.
- הצגת אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י יועץ התשתיות של הוועדה
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הצגת אישור יועצת התנועה של הוועדה, לפתרון החניה המוצע.
- אישור הסכם עם מעבדה מאושרת לעניין עמידה בתקן בניה ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
- הצגת תחשיב כמויות פסולת + הסכם עם אתר המאושר לפינוי פסולת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הצגת אישור מחלקת שפ"ע לעניין תברואה (אשפה).
- הצגת אישור יועץ נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות שרות לפי ס' 6.3.4 במאא/531
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות לרבות אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- מתן ערבות לפי חוק התכנון ובניה. להבטחת מילוי התנאים שבהיתר.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת בנייה.
- תנאי למתן ההיתר בפועל : ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.
- וע"י תאגיד מי שיקמה.

מספר בקשה: 20150052	תיק בניין: 40001
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015	

מבקש:

הגשה 08/06/2015

* מ.א.י נדלן בע"מ

נתיב השיירות 29 מזכרת בתיה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

* ישר אדריכלים

טשרניחובסקי 18 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ללא שם אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6483 חלקה: 138 יעוד: מסחר ומשרדים

תכנית: מאא/מק/1094, מאא/158/בת/6

תאור בקשה

מסחרי ותעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש (הסדרת מצב קיים):**

שינויים בבניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו- 5 קומות (בניין A, מתחם בת-6) - שינוי כלפי היתר תקף מס' 20120004, מכח תכנית מאא/מק/ 1094 + הקלות, כדלקמן:

- א. במרתפי חניה 1- , 2 - : התקנת שטחי אחסון וחוות שרתים בשטח כולל של 1404 מ"ר, תוך הפחתת מס' מקומות החניה הפרטיים בקומה זו.
 - ב. בקומת הקרקע: הפחתת שטח עיקרי של 856.2 מ"ר לטובת שטחי שרות (מעברי מילוט + חדר אב בית).
 - ג. שינוי מאזן החניה בהתאם.
- סה"כ שטח הקיים ונפחו: ללא שינוי.

הערות:

- כרקע לדיון, נערכו המסמכים הבאים:
 - א. חוות דעתו של היועמ"ש לוועדה מה- 3.8.15.
 - ב. חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית מה- 10.12.15.
- בוצע פרסום כדלקמן:
 - א. שינוי השימוש בשטחי הבנייה הקיימים (מבלי לשנות את סך השטחים הכולל) ע"י הפחתת סך השטח העיקרי והוספת שטחי שרות בהתאם.
 - ב. שינוי השימוש בסוג שטחי השרות בקומות המרתף, משטחי חניה לשמושי שרות אחרים, כך שבבנין מוצעים 578 מקומות חניה (32% מעל לתקן החניה הארצי), במקום 657 מקומות חניה (50% מעל לתקן החניה הארצי).
 - ג. הודעה לפי סעיף 149 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965: בהתאם לסעיף 149 הרינו מודיעים בזה כי הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה אור יהודה - אזור בקשה להיתר בנייה הכוללת את ההקלות הבאות:
 1. ניווד זכויות בנייה לשטחי שרות מהקומות התת קרקעיות אל הקומות העל קרקעיות (סה"כ 856.2 מ"ר).
 2. הקלה מהוראות תכנית מאא/ 158 / בת 6א סעיף 4.5 (חניה), הקובע כי "פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ועל פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית": זאת- ע"י מתן פתרון החניה לחלק ממקומות החניה הדרושים בבניין לפי הדין, מחוץ לגבולות מגרש המבקשים.

- בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 17.11.15.

מהלך הדיון אדר' ראובן עילם:

מ.א.י נדלן בע"מ. בניין הקיים באזור בת/6 בכניסה הדרומית לאור יהודה. הבניין מובא לכאן לשלוש מטרות:
1. שינויים: האחד, ניווד זכויות בניה לשטחי שירות מהמרתף לקומת הקרקע. כל אלה עוגנו בהקלות. השני, הפחתת שטחים עיקריים בקומת הקרקע לטובת שטחי שירות, כך שסך השטחים העיקריים בבניין איננו משתנה ונפח הבניין וכללי נשאר כפי שהוא. השלישי, התקנת שטחי אחסון וחוות שרתים בשיעור כ-1,4000 מטר תוך הפחתת מספר מקומות חניה פרטיים בקומה זו.

נערכו שני מסמכים – חו"ד היועמ"ש לוועדה מאוגוסט 2015 והשני זה חו"ד מהנדס הועדה מיום 10.12.15. בוצעו פרסומים המאזכרים את כל הנושאים האלה, לא הוגשו התנגדויות. מומלץ לאשר.

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

אני מפנה את תשומת ליבכם לסעיף ב' להערות:
שינוי השימוש בסוג שטחי השירות בקומות המרתף משטחי חניה לשימוש שירות אחרים, כך שבבניין מוצעים 578 מקומות חניה (32% מעל לתקן החניה הארצי) במקום 657 מקומות חניה (50% מעל לתקן החניה הארצי). הדיון הוא לשיקול דעת הועדה במובן זה שגם על פי חוות הדעת של היועמ"ש אפשר להחליט אם רוצים להגיד לו שנותנים לו 132% מעל התקן הארצי, או איזשהו מקום באמצע. היום יש מערכת שיקולים בלשכות התכנון לקביעת כמות החניות בפרויקטים:

- א. הסדרת מגרשי חניה שאנו עושים ברחבי העיר שנותנת פיתרון, כפי שאמרנו קודם, קרן חניה איפה שצריך.
- ב. באזור בת/6 אזור התעסוקה הדרומי מתוכנן על פי תוכנית המתאר של אור יהודה דיפו של הרכבת הקלה, כאשר הרכבת הקלה אמורה להגיע לדיפו הנ"ל, כמו"כ קריית אונו רוצים להעביר את הדיפו אשר מתוכנן בתחומם באזור צומת סביון לתחום שלנו כאמור לעיל, בכל אופן אמור להיות שם קו רכבת קלה עם הדיפו בקצה, דבר שבוודאי גופי התכנון במדינת ישראל נשענים על זה על מנת להקטין את כמות החניות הנדרשות ובודאי לא להגדיל מהתקן הארצי.
- ג. גם בלי קשר לעניין הזה של הרכבת הקלה, היום מדיניות התכנון, כגון בותמ"ל בתכניות במתחמי תל-השומר, בשום פנים ואופן לא שמו אפילו אחוז אחד מעל תקן החניה הארצי. וזו מדיניות גופי התכנון היום במדינה ולכן במקרה שלנו אנו מביאים את זה לשיקול דעת הועדה, בין העניין הזה של האופציה הזאת שניתן להחמיר במידה ומסוימת ולהגיד ניתן כ-140% מעל התקן הארצי ואז היתרה מ-132% שזה בתחום המגרש יהיה במסגרת קרן חניה, שגם פה פורסם ביצוע הקלה בנושא זה או לחילופין, להחליט על 132%, שזה הרבה מעבר לתקן הארצי וזה לשיקול דעת הועדה.

יוסי בן בסט:

במקרה הזה צריך להגיש את זה כבקשה לשימוש חורג, כי מבטלים קומת חניה שלמה של 1,500 מטר והופך אותם לשטחי שירות אחרים.

עו"ד איל שרון:

מס' דף: 18

למה זה שימוש חורג אם זה תואם תוכנית? אם שטח השירות בתוכנית מוגדר חניה או מחסנים, אז זה לא שימוש חורג. שימוש חורג זה ביחס לתוכנית, לא ביחס להיתר.

יוסי בן בסט:

מה שהוא מבקש מחייב השבחה.

עו"ד איל שרון:

זה לא שטח עיקרי, שימוש חורג זה בשטח עיקרי. גם אם בתוכנית יש שימוש מעורב ובמקשים שימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית, זה לא המקרה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

החניה שאתם מבטלים הייתה בתשלום?

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

זו חניה פרטית ולא חניה ציבורית

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

אני ממליץ שיאושר תקן חניה בשיעור של 140% מעל לתקן החניה הארצי והיתרה של ה-8% תאושר לו כקרן חניה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת

מספר בקשה: 20140102 תיק בניין: 315009011
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015

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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש (הסדרת מצב קיים):

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.
הכל: מכח תכנית מאא + הקלות.

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 כוללת את ההקלות הבאות:

1. בניית קיר צדדי בקומת הקרקע (הסדרת המצב הקיים) בחריגה של 30 ס"מ (10% מהמותר לפי תכנית).
2. בניית קיר צדדי בקומה העליונה בחריגה של 10% (30 ס"מ).
3. בניית קיר אחורי בקומת הקרקע (הסדרת המצב הקיים) בחריגה של עד 0.5 מ' (10%) מהמותר לפי תכנית.
4. ניווד זכויות בנייה של עד 23 מ"ר, מעליית גג ל-2 הקומות התחתונות.

- הבקשה אושרה ע"י ועדת המשנה, בתנאי מילוי דרישות, ב- 25.3.15.
- מאחר שפתרון החניה שהוצע אז לא אושר ע"י יועצת התנועה של הוועדה, המבקשים התבקשו לבצע עוד פרסום, בדבר הקלה לפתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש (בפועל: תשלום לקרן חניה).
- בוצע פרסום כדין. תאריך הקובע: 14 יום מ- 2.8.15: לא התקבלו התנגדויות.

מ ה ל ד ה ז י ו נ

אדר' ראובן עילם:

בקשה של חגימה נעמה. מבוקש שינויים ותוספות בבית דו קומתי. הבקשה שכללה הקלות אושרה כבר על ידי ועדת המשנה ב-25.3.2015, אלא שאחת הדרישות כדי לקבל היתר היה מתן פתרון חניה והמבקשים דאז לא הצליחו לתת פתרון חניה, המרווחים אינם מאפשרים חנית רכב.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת
הבקשה מאושרת

דרישות

ת. השלמה

- 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.
 - 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.

מספר בקשה: 20150041 תיק בניין: 303046048
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015

מבקש:

הגשה 29/04/2015

♦ **בורכוב אברהם**

הראשונים 46 אור יהודה

עורך:

♦ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הראשונים 46 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7273 חלקה: 45 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש (הסדרת מצב קיים מכח תכניות מאא/9 א, מאא/518 + הקלות):

שינויים ותוספות בבית מגורים צמוד קרקע, המשיק בחלקו לבית מגורים צמוד קרקע בחלקה הגובלת, כדלקמן:

- הקמת תוספת לבניין המגורים, בחזית הראשית לרח' הראשונים, תוך הריסת חלק התוספת, החורג מעבר לקו הבניין לחזית הרחוב.
- הקמת סככת חניה בשטח ההריסה הנ"ל.
- הקמת קירות ליצירת חצר משק לא מקורה בפינה הדר' מערבית של הבניין.
- הריסת מבנה שרותים של כ- 12 מ"ר בפינה המערבית של המגרש.
- הריסת סככה של כ- 35 מ"ר במרווח הצדדי (מזרחי).

סה"כ קיים בהיתר 9203 מ-1993:

ש. עיקרי: 172.37 מ"ר, ש. שרות (ממ"ד): 12.4 מ"ר.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 50.83 מ"ר, ש. שרות (סככה לחניה כפולה, חצר משק מקורה): 50.59 מ"ר.

הערות:

- בישיבת הוועדה ב- 26.11.15 החליטה הוועדה:
לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות הוועדה, ובתנאי שההיתר יינתן בשתי פעימות:
- פעימה ראשונה: לביצוע כל ההריסות (חלק מהתוספת המערבית, סככה ומחסן).
- פעימה שנייה (לאחר קבלת אישור מח' הפיקוח שההריסות בוצעו): להסדרת כל שאר השינויים בבניין.
- בינתיים בוצע חלק מההריסות. לפי דוח הפיקוח נהרסו התוספות בצד המזרחי של הבניין (סככה ומחסן), ולא נהרסה תוספת המערבית
- הבקשה, הכוללת הקלה לתוספת זכויות בנייה בשיעור 32 מ"ר (6% משטח המגרש), מובאת לדיון חוזר לבקשת היו"ר.

מהלך הדיון

עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

בישיבת הוועדה הקודמת אישרנו את הבקשה בהתניה של הריסה של שתי סככות. המבקש הרס סככה אחת ואת הסככה השנייה לא הרס, מאחר ומדובר בנכה צמוד לכיסא גלגלים ובתקופה של חורף התבקשנו לאשר לו עד חודש אפריל דחייה להריסת הסככה השנייה, ובנסיבות הללו לאפשר את מתן ההיתר.

אדר' ראובן עילם:

ההיתר הוא לתוספת חצר משק מקורה שכן אושרה.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הוועדה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת

דרישות

- דרישות למתן היתר מס 1 (להריסות):
- תיקון הבקשה להיתר לפי הערות מח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- 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 אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטל השבחה לפי הצורך.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, כדין (פי 10 מאגרת הבנייה) למילוי התנאים שבהיתר.
- אישור מח' הפיקוח שכל ההריסות בוצעו
- 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.
- דרישה למתן היתר מס 2 (לתוספת):

ת. השלמה

מספר בקשה: 20150111 | תיק בניין: 312009011
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 31/12/2015

מבקש:

הגשה 02/12/2015

♦ יחיה אייל

הגליל 9 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ הראלי זבולון

עורך:

♦ הילל (חלילוב) קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגליל 9 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6879 חלקה: 37 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

שינויים ותוספות בקוטג' בקוטג' בן 2 קומות + יציאה לגג (הסדרת בנייה קיימת + בניית מרתף הנמאת בעיצומה), בבניין המשיק בקו בניין "0" לקוטג' הנמצא בחלקה הגובלת, מכח תכנית מאא/159 + הקלה:

- הסדרת תוספות בנייה קטנות בקומת הקרקע, לרבות הפחתת שטח עיקרי עבור מחסן כשטח שרות.

- הסדרת תוספת בנייה על מרפסת פתוחה בקומה א'.

- בניית מרתף, לרבות דלת + מדרגות עלייה חיצוניות לחצר.

שטח הבניין לפי היתר 970069:

ש. עיקרי: 150.53 מ"ר, ש. שרות: 13.43 מ"ר (+ סככת חניה שלא נבנתה)

שטח התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 31.99 מ"ר (סה"כ: 182.52 מ"ר), ש. שרות: 60.31 מ"ר (סה"כ: 73.74 מ"ר).

הערות:

- הבקשה הוגשה על רקע פעולת אכיפה של מח' הפיקוח, ותואמת את המצב בשטח.
- הבקשה כוללת הקלה לניוד זכויות בנייה בשיעור 23 מ"ר, מעליית הגג ל- 2 הקומות הקיימות של הבניין.

- בוצע פרסום: התאריך הקובע להתנגדויות 15 יום מה - 8.1215. לא התקבלו תנגדויות.

- הבקשה טעונה תיקונים טכניים: תיקון טבלת השטחים וחישובי השטחים בהתאם להיתר הקודם, יש צורך בקיזוז שטח המדרגות כמקובל (כרגע מניין השטחים עובר את המותר).

- לתשומת לב הוועדה:

א. הפרסום להקלות בוצע שלא לפי נהלי הוועדה שנמסרו למבקש, אף שאין ראייה לפגמים.

ב. לשיקול דעת הוועדה: מה העמדה העקרונית לעניין מדרגות ירידה ישירות למרתף.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה של יחיה אייל. רח' הגליל 9.
מבוקש שינויים ותוספות בקוטג' 2 קומות + יציאה לגג, בבניין המשיק בקו בניין אפס לקוטג' הנמצא בחלקה הגובלת,
מח כתוכנית מאא/159 + הקלה.
הסדרת תוספות בנייה קטנות בקומת הקרקע, לרבות הפחתת שטח עיקרי עבור מחסן כשטח שירות.
הסדרת תוספת בנייה על מרפסת פתוחה בקומה א'.
בניית מרתף, לרבות דלת + מדרגות עלייה חיצונית לחצר.
התקבלו תלונות והתגלה חפירת מרתף כאשר הבניין הקיים נבנה עם רצפת קומת קרקע מלפני שנים והיום חופרים
למרתף.
מבוקש ניוד זכויות בסך 28% לעליית גג משתי הקומות העליונות. יש תוספות בניה קטנות שדרשו גם את ניוד הזכויות.
הבקשה טעונה מספר תיקונים טכניים, ההמלצה של מהנדס הועדה לאשר בכפוף להמלצות.
הערה: הבקשה הוגשה על רקע פעולת אכיפה של מח' הפיקוח ותואמת את המצב בשטח.
הסדרת תוספות בנייה קטנות בקומת הקרקע, לרבות הפחתת שטח עיקרי עבור מחסן כשטח שירות.
הסדרת תוספת בנייה על מרפסת פתוחה בקומה א'.
בניית מרתף, לרבות דלת + מדרגות עלייה חיצונית לחצר.

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת
הבקשה מאושרת
דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הערות מח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- 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.
- לחישובים הסטטיים יצורף דו"ח יועץ הקרקע.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטל השבחה לפי הצורך.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, כדין (פי 10 מאגרת הבנייה) למילוי התנאים שבהיתר.
- אישור מח' הפיקוח שכל ההריסות בוצעו
- 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.
- דרישה למתן היתר מס 2 (לתוספת):

ב ב ר כ ה,

עוזי אהרון
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבו
מהנדס העיר

