

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20160003 ביום רביעי תאריך 06/04/16 כ"ז אדר ב, תשע"ו בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

יוסי בן בסט

שמואל ישראל

נציגים:

חגית סמן טוב

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדרי מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד יורם מושקט

אדרי ראובן עילם

מוזמנים:

רמי בן סעדון

נעדרו

חברים:

ננה חן

אברהם בורכוב

סבח יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

עמנואל משייב – להב

גילי טסלר

יגאל פברמן

- יו"ר הועדה

- סגן יו"ר ועדה

- חבר ועדה

- נציגת ועדה מחוזית

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- יועמ"ש מועצת אזור

- מנהל רישוי הבניה

- מבקר העירייה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

-נציגת משרד הבריאות

-נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- נציג שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

-נציגת ממ"י

- נציג הג"א

פרוטוקול ישיבת משנה 20160003 שהתקיימה ביום ד' 6.4.16

הישיבה נפתחה בשעה 16:16

1. אישור פרוטוקול ישיבת משנה 20160002 מיום 25.2.16.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה 20160002 מיום 25.2.2016. האם יש למישהו הערות?

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

לאשר את פרוטוקול הועדה 20160002 מיום 25.2.2016.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אנו נתחיל עם הנושאים של אזור.

2. אזור- נושאים:

(1) תכנית מס' - 0237776-552 (מאא/מק/2031) ברח' הפרדס 1.

אדר' מריאנה אשכנזי:

התוכנית בסמכות ועדה מקומית שאושרה להפקדה על ידי ועדה מקומית בישיבתה מספר 20140009 בתאריך 26.11.14. עקב שינוי שנעשה בתוכנית על ידי המתכננים, קרי הוספת ניווד שטחי שירות מקומת המרתף לקומות מעל הקרקע, יש צורך בדיון ואישור נוסף.

מוגשות חוות הדעת שלי ושל היועץ המשפטי לגבי הסעיף הזה שאכן התוכנית נשארת בסמכות ועדה מקומית ומבקשים אישור חוזר להפקדת התוכנית. ההמלצה שלי היא לאשר הפקדת התוכנית בכפוף לתיקונים טכניים ותנאים.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד הפקדת התוכנית?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים טכניים.

(2) בקשה 2016005 של אברהם אלקיים נכסים ברח' המצודה 23.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על בקשה להיתר בניה עבור שינויים בזמן ביצוע למבנה באזור תעשייה עם היתר בנייה מספר 2012045 מתאריך 29.11.12, שאושרה על ידי הועדה אך לא הגיעה להנפקת היתר בניה עקב

מס' דף: 3:

אי תשלום כופר חניה בהתאם לאישור יועץ התנועה של המועצה. בזמנו הונפק להם טופס 4 לצורך בדיקת מערכות בלבד ובתנאי שאם עד 15.8.2015 לא יושלמו כל האישורים הנדרשים להנפקת טופס 4 לאפשר להגיע להיתר בניה, טופס 4 יבוטל באופן אוטומטי.

בינתיים בקומת הקרקע, במקום אחסנה שהיתה מופיעה בהיתר הבניה, הם פתחו חנות בשטח של 217 מ"ר ונכון להיום הגישו בקשה חדשה, הנוכחית, שבין היתר כוללת את השימוש החורג מאחסנה למסחר, בקשה לחמש שנים. נעשה פרסום אחרון ב-17.2.16, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות ולכן ההמלצה היא לאשר את הבקשה כולל שימוש חורג ובתנאי מילוי דרישות הוועדה.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

במקרה הזה מה עם פתרון החניה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

יצטרכו להמשיך לשלם כופר. יש עוד כמה דברים בנושא החניה, שבנו שתי רמפות על המדרכה וצריכים להרוס את זה כתנאי להנפקת היתר הבניה, הכל רשום בתנאים בסדר היום.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים את הבקשה כולל שימוש החורג מאחסנה למסחר לתקופה של 5 שנים ובתנאי מילוי דרישות הוועדה.

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

אדר' מריאנה אשכנזי:

סעיף אחרון של אזור, בקשה 2015016 ברח' ירושלים 58 של הגב' עדינה איזנשטיין.

הבקשה אושרה על ידי ועדת משנה בישיבתה 20150002 במרץ 2015.

כרגע מבקשים הארכת תוקף החלטת הועדה על מנת לסיים את הטיפול להנפקת היתר הבניה. ההחלטה היתה בתוקף

עד 25.3.16 וההמלצה שלי זה להאריך את ההחלטה לא יאוחר מ- 25.9.16.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים הארכת תוקף החלטת הועדה עד ולא יותר מ- 25.9.16 ובתנאי מילוי דרישות הוועדה.

מס' דף: 4:

תאריך: 22/05/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/16

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20150092	311069	7211	54		המוסד לביטוח לאומי	הרצל 69 אור יהודה	5
2	20150084	214019021	7217	88		כוכב הנגב-חב' ליזמות בניו ופתוח 1990 בע"מ	הבנים 19 אור יהודה	10
3	20140086	130011	7217	67		גוון רמו בע"מ	ירושלים 11 אור יהודה	15
4	20160023	221010	7216	34		אחים נחום	המלאכה 10 אור יהודה	18
5	20160009	267002004	6485		283	נורית ואלברט בראלי	יהלום 4 אור יהודה	20
6	20150002	339007	6226	39		אבני חן עמוס גניח בע"מ	המסגר 7 אור יהודה	22
7	20150011	305004	7210	123		אוזן שמעון	אצ"ל 4 אור יהודה	24
8	20160025	109041043	7217	173		רובין יוסף	המלכים 41 אור יהודה	26

מספר בקשה: 20150092	תיק בניין: 311069
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016	

מבקש:

הגשה 15/10/2015

♦ המוסד לביטוח לאומי

שדרות ויצמן 13 ירושלים

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

♦ שינמן דורון

וילסון 6 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרצל 69 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 54 יעוד: מגורים א'

תכנית: מא.א. 100

תאור בקשה

מבנה ציבור הקמת מבנה חדש

מהות הבקשה

מהות הבקשה - הריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בנין צבור חדש:

- בניית בנין דו קומתי חדש, לשימוש המוסד לביטוח לאומי, מכח תכנית תכנית מאא/ 159 + הקלות.

סה"כ השטח המבוקש:

עיקרי: 423.36 מ"ר, שרות: 86.97 מ"ר.

לא נמצא היתר לבנין הקטן הקיים כיום בשטח ומיועד להריסה.

הערות:

- הבקשה המובאת לדיון באה במקום בקשה קודמת שמספרה היה 20110066 . כנגד הבקשה דאז הוגשו 2 התנגדויות.

- ב- 23.2.12 דנה ועדת המשנה בבקשה (שכללה פתרון חניה חניה בחזית הרחוב + חניה מוגבלת בשטח הגן הצבורי הסמוך והחליטה:

" - הוועדה מאשרת את ההקלות ודוחה את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

א. המבנה המבוקש אינו חורג בגבהו מהמותר לפי תכנית: מספר הקומות המותר למבנה צבורי במגרש זה: 2 קומות; מבחינת יחסו לבנייני המגורים - מס' הקומות המותר במגרש המגורים הסמוך: 2+ עליית גג.

ב. מבחינת הטענות לעניין חסימת אור שמש ויצירת מרחק לא סביר בין בניין הביטוח לאומי וביתם של המתנגדים: הוועדה מצאה שאין פגיעה משמעותית במתנגדים לעניין אור השמש, מאחר והבנין המוצע נמצא ממערב לבנין של המתנגדים וכן: הקטנת המררוח בין הבניינים היא ומינורית וכמעט לא משמעותית.

- יחד עם זאת: לאור העובדה שבסניף המתוכנן ישרת גם את תושבי יהוד בנוסף לתושבי אור יהודה, הוועדה סבורה כי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, מאחר ולא ניתן בה מענה לחניית הנדרשות בתחום המגרש.

- הוועדה מתנה את הוצאת ההיתר בכך שייבנה מרתף חניה שיאפשר את הקלת עומס החניה הצפוי.

- ב- 7.8.11 וב- 14.11.12 דנה רשות הרישוי בבקשה מתוקנת, שכללה גם מרתף חניה. לבקשה צורף נספח תנועה, שאושר אז ע"י יועצת התנועה של הוועדה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות הוועדה.

הבקשה לא קודמה ע"י המבקשים להיתר, ונסגרה בנובמבר 2013.

- הבקשה הנוכחית כוללת את ההקלות הבאות:

1. הבלטת קיר הבניין מעבר לקו הבניין הצדדי (מערבי, הפונה לשצ"פ) בשיעור 0.3 מ' (10%) מעבר לקו הבניין המותר לפי תכנית (3.0 מ').
2. הבלטת קיר הבניין מעבר לקו הבניין הצדדי (מזרחי) בשיעור 0.3 מ' (10%) מעבר לקו הבניין המותר לפי תכנית (3.0 מ').
3. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה' - חניה) כי "מקומות חניה יורשו בגבולות המבקש ועל חשבוננו": מתן פתרון חנייה מחוץ לגבולות מגרש המבקש.
- פתרון החניה המוצע ע"י המבקשים: 5 מקומות חניה בקדמת המגרש לרחוב, הכוללים 2 מקומות לרכבים נכים + 6 מקומות חניה ע"י תשלום לקרן חניה. עמדת יועצת התנועה של הוועדה: יש לחשב את כמות החניה הנדרשת לפי תקן של 1 מ"ח לרכב פרטי לכל 30 מ"ר שטח עיקרי ולא כפי שחושב. כלומר: יש לשבץ בגוף הבקשה טבלת מאזן חניה עם דרישה ל-14 מקומות חניה עבור בניין של 423 מ"ר שטח עיקרי.
- בוצע פרסום כדין בינואר 2016: התקבלה התנגדותה של בסון סמירה (תמר) מרח' הרצל 78. הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:00.

מתנגדים

- ♦ א הרצל 81 אור יהודה
- ♦ א הרצל 83 אור יהודה
- ♦ בסון סמירה הרצל 78 אור יהודה

מהלך הדיון

מהלך הדיון

עוזי אהרון – יו"ר הוועדה:

מבקשי הבקשה הצטרפו לישיבה: ירון שיינמן, יעקב בן בורל, ישראל בוכריץ, השעה 16:47

ישראל בוכריץ:

את המבנה שאנו נמצאים בו ברח' הרצל כולם מכירים, הוא מבנה ישן טרומי שכבר פעיל עשרות שנים. המבנה לטעמי לא בר שימוש כבר, אי אפשר לטפל בו, יש בו הרבה ליקויים ונזילות, גם בטיחותיים, מוצרי חשמל וכי, וגם הוא לא שירותי. לתקן אותו ולשפץ כמעט בלתי אפשרי, ניסינו ובדקנו והמסקנה שלנו לבנות מחדש על אותו שטח, שיתאים לאוכלוסייה.

הבקשה היא לחדש את הסניף הזה, שהיא משרתת את התושבים של אור יהודה.

אנו היום מקבלים קבלת קהל בסדר גודל של כ-120-100 אנשים שלוש פעמים בשבוע וזה לטובת התושבים. בדרך כלל סניף האם הוא רמת גן, רוב הדברים עושים ברמת גן, כדי לעשות יותר טוב לתושבים מבחינת השירות, אנו נותנים פה נקודת שירות.

המבנה הוא לא גדול בהרבה ממה שאנחנו היום, צריך קצת להרחיב את המקום, שיהיו קצת יותר חדרים.

עוזי אהרון – יו"ר הוועדה:

אני מבין שהתוכנית היא גם שהועדות הרפואיות של האזור יהיו כאן.

ישראל בוכריץ:

לא. אין שום כוונה להעביר את הוועדות הרפואיות למקום הזה, אין לי מושג מאיפה זה בא וראיתי את זה כעת בחוץ בהתנגדות. כדי לעשות חדרים ועדה זה צריך אופי מסוים עם מתקנים ואין לזה שום כוונה.

עוזי אהרון – יו"ר הוועדה:

הסניף הולך לשרת עיר נוספת?

ישראל בוכריץ:

רק את אור יהודה. ליהוד יש נקודת שירות של יהוד.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

לפי מיטב זיכרוני בבקשה שלכם צוין שזה ישרת גם את יהוד.

ישראל בוכריץ:

לא. זה לא יכול להיות מאחר וסניפי האם שלנו בערים הגדולות, במקרה יהוד היא קו התפר שהולך לכיוון פתח תקווה. זה שני סניפים שונים ואין לזה סיכוי. אנחנו נשרת את אור יהודה בלבד.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

בתוכנית הראשונה שהגשתם ציינתם שם שאתם מתכוונים גם לבנות מרתף חניה. למה חלה נסיגה? רח' הרצל הוא רחוב פקוק.

ירון שיינמן:

אנחנו בשנת 2011 הגשנו בקשה, היתה מהנדסת עיר מרים ארז ובזמנו עוד לא היה פתרון של כופר חניה בישוב שלכם והגענו לאיזשהו הסדר שחלק מהחניות יהיו בשצ"פ, הרחבת המדרכה שלה שצ"פ וביטוח לאומי התחייב למממן את זה. הגענו לכאן והועדה לא אישרה את זה. היתה אי הבנה, היתה מחשבה שבאים מיהוד, אבל כפי שנאמר זה לא נכון ואז התבקשנו למצוא חניות בתוך המגרש. הגשנו תוכנית כזאת והביטוח לאומי בא בעצמו ואמר שהפרויקט הופך להיות יקר מדי לביצוע וזה היה בלתי אפשרי מבחינה תקציבית. באנו לפה, קיימנו שוב דיון. לפני כשנה או פחות ישבנו עם מנכ"ל העירייה הקודם ביחד עם משה המהנדס ודיברנו על איך אנחנו מוצאים פתרון. הבנו שאתם מקדמים פתרון של כופר חניה וקיבלנו אור ירוק מבחינת העירייה להתקדם בכיוון הזה וזה מה שעשינו. אנו צריכים לתת 15 חניות, אנו מצליחים למצוא 5 מקומות חניה ועל שאר ה-10 מקומות חניה נשלם כופר חניה. אנו מוכנים לפתח חניות בשצ"פים אם תסכימו ואם התקנות מאפשרות את זה.

ישראל בוכריץ:

המבנה, אם אנחנו רוצים שיתאים לציבור שאנו משרתים, מחייב אותנו לחפור למטה חניות וזה מאוד יקר ולכן במועצת המוסד לביטוח לאומי שמאשרת תקציבים לא אישרו לנו, זה מגיע לתקציבים מאוד מאוד יקרים. בגדול, כל סניפי המוסד לביטוח לאומי, כולל גם סניף רמת גן לא חונים תושבים בתוך תחומי הסניף. אין לנו חניות לתושבים, הם תמיד חונים באזור הציבורי ובחניונים ציבוריים, ולא בתוך המבנה של המוסד לביטוח לאומי, כך שגם אם הייתי עושה חניות, זה לא היה משרת את התושבים, אלא מקסימום חניות לעובדים, כך שהתועלת לא תהיה גדולה, אז זה גם מייקר וגם לא מאפשר חניה לתושבים. אנו כן הסכמנו בסיכומים האחרונים, כמו שנאמר, או לבנות בעצמנו או לתקצב חניות ציבוריות במקומות שאפשר, אם תגידו לנו שזה מתאים. אבל תבינו, אנו גוף ממשלתי, השירות הוא התושבים, נושא של מספר חניות בודדות לא צריך לתקוע את העניין הזה והתושבים שלכם צריכים לקבל שירות טוב, היום אנו מרגישים מבחינת איך שהמבנה נראה, שזה לא נותן שירות לתושב.

עו"ד איל שרון:

תתייחסו בבקשה להקלות שביקשתם.

ירון שיינמן:

ביקשנו את זה גם בבקשה הקודמת, אנו זקוקים לצורך קבלת קהל בקומת הקרקע ליצור מקום מקסימאלי ולנצל את מלוא הקונטור, הקומה קטנה ואנחנו חייבים את השטח הזה.

עו"ד איל שרון:

אי אפשר לנצל את זכויות הבניה בלי ההקלות?

ירון שיינמן:

יכולים, אבל אנו מעדיפים את קומת הקרקע.

עו"ד איל שרון:

אני מבין שלא תהיה מבחינתם בעיה שבהיתר יאמר בצורה מפורשת כי המבנה הנ"ל ישמש את תושבי אור יהודה בלבד ולא תושבים אחרים.

ישראל בוכריץ:

אין שום בעיה אם זה החשש.

יוסי בן בסט – סגן יו"ר הועדה:

האם בדקת לעשות קומה מפולשת?

ישראל בוכריץ:

אנחנו לא מכניסים באף סניף תושבים, רק עובדים ולכן זה לא יפתור, זה יתן מענה רק לעובדים ובשביל העובדים לא צריך 15 מקומות חניה.

אנו עם העניין הזה מתנהלים הרבה זמן. אם לא ינתן לנו, אנו לא נשקיע ונפסיד את הכסף הזה למקום אחר. או שניתן שירות כפי שהוא היום או שנפסיק את השירות, אני לא מאיים, אבל המצב של המבנה לא ראוי. אנו כמוסד שנותן שירות רוצים לשרת ואתם מונעים מאיתנו את זה. ראשי ערים רודפים אחרי המנכ"ל שיבנה. יש תקציב וזה מחכה כל כך הרבה זמן ובסוף זה יתפספס.

עו"ד איל שרון:

כשאתם בונים חדש ויש הזדמנות לעשות חניון תת קרקעי, זו ההזדמנות.

ישראל בוכריץ:

אני אומר את זה קטגורית שאנו לא מאפשרים לתושבים להחנות בבניין. זו מדיניות הביטוח הלאומי בכל הסניפים בארץ.

ירון שיינמן:

המוסד מקבל ציבור בשעות הבוקר ולכן החניית יחסית פנויות בשעות האלה.

(המבקשים עוזבים את הישיבה, השעה 08:17).

חגית סמון טוב – נציגת ועדה מחוזית:

לשכת התכנון והועדה המחוזית מעודדים ליצור חניות ציבוריות בתוך המבנים, וכמובן שלא לפגוע בשטח ירוק בשצ"פ.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

פתרון הקסם של קרן חניה יכול להיות יעיל כאשר יש פתרון לחניה בפועל לאותם פונים או מבקרים במוסד לביטוח לאומי. רחוב הרצל הוא רחוב שבו אין עודף של חניות, התושבים חונים על המדרכות, סובלים מקבלת דוחות יומיומי מהפיקוח העירוני והכל בשל היעדר חניה ראויה.

אני סבור שבנסיבות האלה לא ניתן לפתור את הבעיה עם תשלום שלא ייתן מענה בפועל.

יחד עם זאת, אני פונה בשם הועדה למוסד לביטוח לאומי ולהנהלה למצוא פתרון יצירתי כפי שהציע סגן יו"ר מר יוסי בן בסט, דבר שלא כרוך בעלויות גבוהות, זה ליצוק קומה מפולשת ולתת מענה למבקרים במקום.

בנסיבות האלה, אין מנוס אלא מלדחות את הבקשה כפי שהיא הוגשה.

מי בעד דחיית הבקשה כפי שהוגשה?

פה אחד

ה ח ל ט ו ת

הוועדה דוחה את הבקשה כפי שהוגשה שכן פתרון הקסם של קרן חניה יכול להיות יעיל כאשר יש פתרון לחניה בפועל לאותם פונים או מבקרים במוסד לביטוח לאומי. רחוב הרצל הוא רחוב שבו אין עודף של חניות, התושבים חונים על המדרכות, סובלים מקבלת דוחות יומיומי מהפיקוח העירוני והכל בשל היעדר חניה ראויה. הועדה סבורה שבנסיבות האלה לא ניתן לפתור את הבעיה עם תשלום שלא ייתן מענה בפועל. יחד עם זאת, הועדה פונה למוסד לביטוח לאומי ולהנהלה למצוא פתרון יצירתי כפי שהציע סגן היו"ר מר יוסי בן בסט, דבר שלא כרוך בעלויות גבוהות, כגון ליצוק קומה מפולשת ולתת מענה למבקרים במקום. בנסיבות האלה, אין מנוס אלא מלדחות את הבקשה כפי שהיא הוגשה.

ת. השלמה

דרישות

מספר בקשה: 20150084 | תיק בניין: 214019021
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016

מבקש:

הגשה 13/10/2015

♦ **כוכב הנגב-חב' ליזמות בניו ופתוח 1990 בע"מ**
א.ת.מגרש 19 615 ת.ד. 468 נתיבות

עורך:

♦ זליצנקו מיכאל
דוד רמז 12 דירה 8 אשקלון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבנים 19 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 88 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

הסדרת מצב הקיים במיתחם "כוכב הנגב" ללא היתר: בניית 2 דירות בקומה 9, הגדלת 2 דירות נוספות ושינויים בעמדת הגז שבחצר, מכח תכנית מאא/מק/1126:

סה"כ השטח הקיים בהיתר:

ש. עיקרי: 4290.67 מ"ר, ש. שרות: 2923.17 מ"ר.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 216.4 מ"ר, ש. שרות: 34.81 מ"ר, מרפסות: 24.34 מ"ר.

הערות:

- במיתחם "כוכב הנגב" 48 יח"ד ב- 2 כניסות + מרתף חניה משותף, שנבנו מכוח היתר 20120045 מה- 24.12.12.
- משנתגלה לוועדה כי נבנו בתחם 2 יח"ד נוספות ללא היתר, הוצא צו הריסה מינהלי ביום 28.8.14
- כתב אישום בגין 2 יח' הדיור הנ"ל הוגש לביהמ"ש ביום 30.6.15 ועדיין תלוי ועומד.
- בדו"ח ביקורת של מח' הפיקוח מיולי 2015 נמצא כי הוגדלו גם 2 דירות בקומות התחתונות, ונוספו חדרים בתוך פירי הבטון היורדים מממ"דים של דירות הקומות העליונות.
- לאור מצוקת הדיירים שרכשו את 48 יחידות הדיור הנ"ל, ולבקשתם לאפשר את אכלוס הדירות בכדי שיוכלו לרשום את ילדיהם למוסדות החינוך העירוניים לקראת שנה"ל תשע"ו
- (באוגוסט 2015) וכן לאור העובדה שהתב"ע שהוגשה בכדי לאפשר את תוספת 2 יח"ד התוספתיות כאמור לעיל אושרה בוועדה המקומית, הוצא טופס 4 בתאריך 9.8.15, כדי לאפשר את אכלוס הדירות שנבנו כחוק.
- תכנית מאא/מק/1126, שבאה להסדיר את תוספת 2 הדירות, קבלה תוקף ב- 26.10.15.
- המבוקש תואם את המותר לפי תכנית. מרתף החניה שאושר לעניין ההיתר הראשון, עונה גם על צרכי החנייה של 2 הדירות הנוספות.
- הבקשה הובאה לדיון ברשות הרישוי ב- 17.1.16. הוחלט, בין השאר, כי: "... קודם להחלטה בבקשה, יוכן דו"ח פיקוח עדכני לגבי המבנה כולו. לצורך קבלת החלטה, תועבר הבקשה עם דו"ח הפיקוח העדכני מרשות הרישוי אל הוועדה המקומית, כאמור בסעיף 145 (ב) לחוק."
- הבקשה מובאת לדיון בוועדה בהתאם, עם דו"ח פיקוח מה- 24.1.16, שבו נאמר, בין השאר: "... יש לעדכן כי האיטום של יחידות הדיור הוסר, וממבט חיצוני נראה כי הביצוע הפנימי הושלם לכאורה."

מהלך הדיון

דיון פנימי:

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

בקשה של כוכב הנגב שבנתה שתי דירות ללא היתר בנוסף ל- 48 דירות שאושרו להם. לפני שנקבל החלטה, היות ופנו לעורך דין איל שרון זוג שרכשו את אחת הדירות, אני אשרתי להזמין להשמיע את דברם בפני הועדה, לפני משורת הדין, אני מבקש לשמוע את הדיירים.

עו"ד איל שרון:

הקבלן מכר את הדירות החורגות כשבדין היתר שאינו כולל את הדירות הנ"ל ובטרם שהיתה תביעה מאושרת. כלומר על פניו מדובר בעבירת בניה שנעשתה במכוון לצורך רווח כלכלי מתוך הנחה שניתן יהיה להכשיר את החריגה בעתיד.

דיון פומבי:

הצטרפו לישיבה רוכשי אחת הדירות בני הזוג, יוסי וקרין דנה, השעה 16:31

יוסי דנה:

שלום לכולם, אנו קנינו דירה בכוכב הנגב לפני כמעט שלוש שנים, בית החלומות שלנו. הקבלן מכוכב הנגב שלח מכתב שהוא רוצה לבטל את החוזה בגלל שאין אישור. אנו השקענו כל כך הרבה כסף, קנינו את הכל לפי מידות הדירה, זה דירה לזוגות צעירים, קנינו אותה במחיר זול ואנו עם שני ילדים, אין לנו לאן ללכת, אנו גרים בשכירות כבר שלוש שנים ולא יודעים מה לעשות. אנו מאוד מאוד רוצים את הדירה הזאת, קשה לנו ואולי הקבלן עשה טעות, אבל אנחנו הקורבן פה וזה מאוד קשה לנו ואנחנו רוצים שתתחשבו ותבינו אותנו שאנחנו מאוד מאוד רוצים את הדירה ואשמח מאוד אם תבינו אותנו. הקבלן נתן לנו תאריך ביטול והעמיד אותנו במצב שאנחנו לא יודעים מה לעשות ורועדים מפחד מזה. אין לנו לאן ללכת, זה התקציב שלנו.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

תציג בפני הועדה את ההסכם.

כמה דירות יש בבניין?

קארין דנה:

48.

יוסי בן בסט – מ"מ יו"ר הועדה:

כולן מאוכלסות?

יוסי דנה:

כן, כולם נכנסו ורק אנחנו לא.

עו"ד שרון:

כשקניתם את הדירה לא ידעתם שמותר לבנות שם רק 48 דירות?

יוסי:

לא ידענו כלום.

קארין דנה:

הוא אמר שעד שניכנס כבר יהיו אישורים, לא ידענו שאין אישורים על הדירה הזאת.

יוסי דנה:

אם היינו יודעים לא היינו עושים את הצעד הזה.
(יוסי דנה וקארין דנה עוזבים את הישיבה, שעה 16: 35)

דיון פנימי:

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אני מבקש מעו"ד איל שרון להציג את המצב המשפטי.

עו"ד איל שרון:

חשוב להבין את השתלשלות העניינים ולאחר מכן אתיחס למצב המשפטי.

המועד שבו ניתן ההיתר המקורי הוא בדצמבר 2012 לבנייה של 48 יחידות דיור. לפי מה שאמר מר יוסי דנה, הם רכשו את הקרקע כבר בשנת 2013, זאת אומרת הקבלן החזיק ביד היתר עם 48 דירות ומכר ביוזעין 49 דירות או 50 דירות. נערך דוח פיקוח והתברר כבר באוגוסט 2014 שבנו יותר דירות מאשר הותר, יצא צו הפסקה מינהלי ולאחריו צו הריסה מנהלי. ההליך הפלילי התעכב וספק אם היתה לכך הצדקה.

הועדה המקומית בזמנו הייתה מוכנה לנסות לסייע, חרף העבירות, ולמצוא פתרון להכשיר את המצב. לשם כך קודמה תוכנית.

במקביל יצא דוח פיקוח נוסף של הועדה המקומית בחודש נובמבר 2014, לפיו החברה אטמה בבלוקים את שתי היחידות הנוספות והפסיקה כל בניה שלא בהיתר.

לפיכך הועדה המקומית קידמה את התוכנית להסדרה בדיעבד של חריגות הבניה (מס' מאא/מק/1126), שאושרה ביום 22.7.15. ב-26.10.2015 ניתן תוקף לתוכנית ובסמוך לאחר מכן הוגשה על ידי החברה בקשה להיתר מכוח אותה תוכנית.

הבקשה להיתר להכשרת חריגות הבניה נדונה בפני רשות הרישוי של הועדה המקומית ביום 17.1.2016 אשר הורתה על העברת הדיון בבקשה לועדת המשנה. כן הורתה רשות הרישוי על עריכת דו"ח פיקוח עדכני במקרקעין, שאכן נערך ביום 24.1.2016.

לפי הדו"ח האחרון התברר שהחברה היתלה בועדה המקומית, במובן זה שאותן דירות שנאטמו נפתחו ובוצעו בהן עבודות, כך שלמראית עין הראו שלא עושים עבודות ולאחר אישור התוכנית המשיכו בביצוע עוד בטרם קבלת ההיתר. שתי נקודות נוספות לידיעתכם:

ראשית, כרגע מונח בפני ועדת הערר ערר על החלטת הועדה, הוא קצת מבולבל ולא לחלוטין ברור מה עניינו ומהי ההחלטה הנתקפת במסגרתו, אבל כפי הנראה עניינו בכך שעדיין לא ניתן היתר, כך שהחלטה היום היא יותר דקלרטיבית, כי ממילא ועדת הערר תדון, אבל חשוב שתהיה בפניה החלטה של הועדה המקומית שתציג את עמדתה. דבר שני, למיטב הבנתי הבקשה להיתר שעומדת בפניכם תואמת את התוכנית שנערכה לצורך הסדרת העבירות, ולכן השאלה הנדרשת כעת היא האם חומרת עבירות הבנייה במקרקעין מצדיקה לסרב לבקשה להיתר. אלו למעשה השיקולים ביניהם יש לאזן.

רמי בן סעדון:

גם הוגש כתב אישום?

עו"ד שרון:

נכון, במקביל מתנהלים הליכים פליליים על הפרות הצווים ועל עבירות הבניה.

כעת מצד אחד הבקשה תואמת תוכנית ומצד שני צריך להבין שהבקשה היא להכשרת עבירות בנייה שיש להן חומרה נלוות, כי לא רק שנעשו פה עבירות והועדה המקומית הסכימה ללכת כברת דרך כדי להכשיר אותן, אלא שהסתבר בדיעבד כי החברה המשיכה בעבירות הבניה ללא היתר.

פסקי הדין בעניין זה מדברים על כך ששיקול מרכזי, כלומר שיקול כבד משקל, של מוסד תכנון אשר דן בבקשה להיתר היא העובדה שמדובר בבקשה להיתר להכשרת עבירות בניה שנעשו, וככל שמדובר בעבירות חמורות יותר, נוטה הדעת שלא לתת את ההיתר, אלא לדרוש את מיצוי ההליך הפלילי ולאחריו לדון בהליך הרישוי. זו השאלה שמונחת כעת לפתחה של הועדה המקומית.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

בנסיבות שתוארו ולאור העובדה שמדובר בעבירות חמורות ובמידה והועדה הייתה נעתרת לבקשה, הרי שלא נוכל לעשות אבחנה ואיפה ואיפה בין חברת בניה לבין אזרח פשוט ובהיגיון זה כל עבירת בניה נצטרך להכשיר אותה בדיעבד ובכך ניצור תקדים לכל דכפין.

לפיכך, אני מציע כי נדחה, לפי שעה, את הבקשה ובהתאם להחלטות ההליך הפלילי ולהתקדמותו, ניתן יהיה להשיב את הבקשה לדיון בפני הועדה המקומית.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה המקומית מחליטה לדחות את הבקשה.

מדו"חות הפיקוח של הועדה עולה, כי המבקשת ביצעה שורת עבירות בניה חמורות במקרקעין, וכפי שאף התברר לימים: חלקן אגב ניהול ההליך הפלילי כנגדה ואף לאחר שהתחייבה לעצור כל בניה במקרקעין כתנאי לקידום הליך תכנון ורישוי להכשרת מבוקשה. הכלל הברור עליו עומדת הועדה המקומית הינו קודם תכנון ורישוי ורק לאחריהם בניה. לא ניתן להקל ראש במצב בו סדר הדברים מתהפך, נבנים מאות מ"ר ללא היתר (ונוכח עובדות המקרה - ממש לא בשוגג), וכשהדברים מתגלים בדו"חות הפיקוח ונפתח הליך פלילי, נעצרת הבניה "באופן זמני" רק בכדי להמשיכה שוב מיד עם עזיבת פקחי הועדה המקומית את השטח, וזאת מבלי שהופק היתר בניה ומתוך הנחה כי כדאי לה אף לעמוד למשפט ולהיקנס אך הבניה הבלתי חוקית לא תיחרס.

להשקפת הועדה המקומית, במקרה דנן אין להלוס את כבילת ידי המותב הדן בהליך הפלילי בעניינה של החברה, נוכח הצבתה כעובדה מוגמרת של החלטה בהליך הרישוי אודות מתן היתר בניה. נהפוך הוא, במצב הדברים כאמור סבורה הועדה המקומית כי יש וראוי להמתין עם החלטה מכשירה בהליכי הרישוי, עד להתקדמות בהליך הפלילי.

יוער כי דיון תזכורת בהליך הפלילי קבוע ליום 14.5.16 במסגרתו עתיד להיקבע מועד לקיום הוכחות, שאין מניעה לקיים בקרוב (ולאור ההחלטה דנן, מאמינה הועדה המקומית כי האינטרס של כל המעורבים בהליך יהיה לקדמו ככל שניתן).

לפיכך, הועדה המקומית דוחה לפי שעה את הבקשה להיתר, וקובעת כי המבקשת תוכל לשוב ולהביא את בקשתה לדיון בפני הועדה המקומית בהתאם להחלטה אשר תינתן בהליך הפלילי ביום 14.5.2016 או להתפתחויות רלוונטיות אחרות שיחולו בהליך זה.

מס' דף: 14

ת. השלמה

דרישות

מספר בקשה: 20140086 פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016	תיק בניין: 130011
---	--------------------------

מבקש:

♦ גוון רמו בע"מ
 יפו 216 ירושלים

הגשה 09/09/2014

עורך:

♦ חימוביץ יעקב
 ויצמן 16 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ירושלים 11 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 67 יעוד: מגורים ד'
 תכנית: מ.א.א.100

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש - חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות (ובו 16 יח"ד) + ק' עמודים, ובניית תוספות מכוח תמ"א/38/3, לרבות 12 יח"ד חדשות:

- חיזוק המבנה הקיים ע"י תוספת 4 ממ"דים + "מיקלעת" של עמודים וקורות בצמוד לקירות הבניין.

- תוספת 4 גזוזטראות של 12 מ"ר לדירות הקיימות + פיר מעלית בחדר המדרגות.

- תוספת 2 דירות גן בקומת הקרקע + מגרש חניה לדירות החדשות.

- תוספת 2.5 קומות עם 8 יח"ד חדשות, מתוכן 2 דירות דופלקס עם מרפסות גג.

סה"כ שטח הבניין הקיים:

ש. עיקרי: 1577.16 מ"ר, ש. שרות: לא פורט.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 1237.35 מ"ר, ש. שרות: לא פורט.

הערות:

- בתאריך 10.9.14 התקיים דיון עקרוני בבקשה. התקבלה ההחלטה הבאה: "הוועדה רואה חשיבות בעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ומבקשת לקדם פרויקטים מסוג זה באופן יעיל וענייני. עם זאת, הבקשה דנו נערכה באופן חסר וחלקי. לפיכך, יש להשלים מסמכים ודרישות לפי הוראות תמ"א 38 ... לאחר השלמת דרישות התמ"א והנחיות משרד הפנים, המקומית, יוצאו למבקשים ההנחיות לפרסום ההקלות. לאחר ביצוע הפרסום, תובא הבקשה לדיון חוזר."

- התקבל ב- 2.4.15 אישור יועץ הקונסטרוקציה של הוועדה כי בדק את המסמכים, כי נמצא שהבניין הקיים אינו עומד ברעידות אדמה על פי הדרישות התקניות, וכי ניתן להגיש את הבקשה לוועדה על פי תמ"א 38.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת 12 יח"ד לבניין הקיים, לרבות 3 יח"ד בקומת הקרקע, מכוח תמ"א 38/3.
 2. הקלה להגבהת הבניין: תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38/3.
 3. הקלה לבניית תוספת בנייה עבור ממד"ים, בהבלטה של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי התמ"א (עד גבול המגרש) במרווח הצדדי (מערבי) של הבניין; ובהבלטה של 0.44 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי התמ"א (עד 1.56 מ' מגבול המגרש) במרווח הקדמי (מזרחי) של המגרש.
 4. הקלה לבניית גזוזטראות בהבלטה של עד 1.31 מ' לעבר לקו הבניין המותר לפי התמ"א (עד 0.69 מ' מגבול המגרש) במרווח הצדדי (צפוני) של המגרש.
- בוצע פרסום כדיון: התאריך הקובע להתנגדויות - 3.2.16. לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה הובאה לדיון ב- 5.2.16. נמסר לוועדה: "ביום 31.8.15 התקיים דיון אצל מנכ"ל העירייה הקודם ובו התקבל סיכום בין היוזמים ובין המנכ"ל דאז, שיוזמי התוכנית יוסיפו עוד שלושה מקומות חניה. זו לא דרישה של היועצת או של הוועדה, אלא תוצאה של דיון שהתקיים בין המנכ"ל דאז לבין היוזמים. הקיים, אבל כיום הובאה אלינו לדיון הבקשה שאינה כוללת את שלושת מקומות החניה הנוספים כפי שסוכם בפגישה אצל מנכ"ל העירייה הקודם. כיוון שכך, הבקשה מובאת לשיקול דעת הוועדה ללא המלצה מוקדמת בגלל הסוגיה הזאת של אי עמידה בסיכום שהושג בזמנו עם המנכ"ל." הוחלט: "נדחה להמשך דיון."

- מובאת לדיון בקשה מתוקנת שוב, הכוללת שקע ל- 3 מכפילי חניה באמצע מגרש החניה.
- עמדת יועצת התנועה של הוועדה: לבי 12 החניות אין התנגדות, בכפוף ליישום הערות שצוינו ע"ג התכנית.
לדעתה, המיקום המוצע למכפילי חניה מהווה מפגע בטיחותי בעת הפעלתו.

מהלך הדיון עוזי אהרון – יו"ר הוועדה:

גוון רמו בע"מ.

דנו בבקשה בישיבה הקודמת, המבקשים השלימו את הדרישות של הוועדה, הוגשה בקשה מתוקנת כפי המפורט בסדר היום.

לגבי ההצעה של מכפילי החניה, אנו נבקש אישור של ממונה בטיחות. מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

מאשרים בכפוף להתנייה של אישור יועץ בטיחות.

החלטות

לאשר את הבקשה - בתנאי קבלת אישור יועץ בטיחות לפתרון החניה (לרבות מכפילי החניה) ובתנאי מילוי יתר דרישות הוועדה.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הערות 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 תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 והצהרת מהנדס כולל עמידה בדרישות תמ"א 38
- אישור/ פטור פיקוד העורף למרחבים מוגנים.
- אישור מכבי אש.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- אישור חברת חשמל.
- הצגת אישור נגישות מת"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות.
- אישור תכנית תנועה וחניה ע"י יועץ התנועה.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.

- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הישראליים הרלבנטיים.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית (פי 10 מאגרת הבנייה, מינימום 5000 ש"ח, למילוי הדרישות שבהיתר.
- 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.

מספר בקשה: 20160023 | **תיק בניין: 221010**
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016

מבקש:

הגשה 23/02/2016

אחים נחום

המלאכה 10 אור יהודה

עורך:

שלומי נחום

אצ"ל 14 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלאכה 10 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 34 יעוד: תעשייה

תכנית: ת.ב.ע.מא.א/א.

תאור בקשה

רכיבים/פרטי עזר

תעשייה

מהות הבקשה

המבוקש: הסדרת מתקן הרמה חימוני (קורת מתכת+ כננת חשמלית) הקיים הקומה העליונה של בניין תעשייה בן 3 קומות.

הערות:

- הבקשה נחתמה ע"י כל בעלי הנכסים הנמצאים בבניין בפברואר 2016.
- הבקשה כרוכה בהקלה להבלטת המיתקן מעבר לקו הבניין הצדדי (דרומי) בשיעור 1.5 מ'.
- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 16.3.16): לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אחים נחום. האישור של מעלית באזור התעשייה. בוצע פרסום כדין, לא היו התנגדויות, ממליץ לאשר בתנאי אישור ממונה בטיחות. מי בעד?
בעד: פה אחד.
מאשרים בכפוף להתנייה של אישור יועץ בטיחות.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי קבלת אישור יועץ בטיחות ובתנאי מילוי דרישות הועדה.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה לפי הערות הועדה.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס +תעודת זהות.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם

כל המינויים והחתימות.
- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.

מספר בקשה: 20160009 | תיק בניין: 267002004
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016

מבקש:

• נורית ואלברט בראלי
יהלום 4 אור יהודה

הגשה 07/02/2016

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יהלום 4 אור יהודה

שכונה: נווה סביון

גוש וחלקה: גוש: 7240 חלקה: 40 מגרש: 283 יעוד: מגורים א'

תכנית: 12, מ.א.א/א(164)ב.מ

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש - הסדרת מצב קיים בבית מנוד קרקע (מחצית מדו משפחתי)

מכוח תכנית מאא/מב/12+ הקלה:

קירוי חצר משק, וסגירת מרפסת שרות בקומה א', הסדרת פרגולה במרווח הצדדי.
ש. השרות הקיים בהיתר.

סה"כ שטח השרות הקיים בהיתר: 7.39 מ"ר, סה"כ תוספת שטחי השרות: 17.39 מ"ר.

הערות:

- הבקשה כרוכה בהקלה להקמת מיצללה (פרגולה) בחריגה ש/ל 3 מ' מעבר לקו הבניין הצדדי (מזרחי) עד גבול המגרש.

- בוצע פרסום כדין: לא היו מתנגדים.

מהלך הדיון

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

הסדרת פרגולה במרווח צדדי של בית צמוד קרקע (מחצית מדו-משפחתי) ברמת פנקס, שטח הפרגולה 17.02 מ"ר.

הבקשה כרוכה בהקלה להקמת מיצללה בחריגה של 3 מ' מעבר לקו בנין צדדי – מזרחי עד גבול מגרש. בוצע פרסום כדין ולא היו מתנגדים.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

מאשרים את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות הועדה.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה לפי הערות הוועדה.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות.
- הגשת תצהיר מהמנדס קונסטרוקציה לעניין עמידת הפרגולה בתקנים המחייבים.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.

- תשלום אגרת בנייה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות.
- 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: 20160003 בתאריך: 06/04/2016	

מבקש:

♦ **אבני חן עמוס גנ'ח 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 תעשייה צפוני (ישן)

תאור בקשה

מבנה מסחרי תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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), מאחרי 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 אושרה ע"י הוועדה ב- 31.12.15. היא מובאת לדיון חוזר כדי לתקן, בהמשך להערה ממח' ההיטלים, טעות שנפלה בפרוטוקול דאז:
א. לא הוזכר בין ההערות כי הבקשה כרוכה בהקלות הבאות:
"1. תוספת קומה רביעית לבניין תעשייה בן 3 קומות + מרתף + "גרעין" גבוה (הקיים מכוח היתר) מאחורי מעקות גג גבוהים (הקיימים מכוח היתר), ללא הגבלת הבניין הקיים.
 2. ניווד זכויות בנייה עודפות, המוקנות למגרש המבקש מכוח תכניות מאא/100 + מאא/מק/1018, לקומה נוספת זו.
 3. תוספת זכויות בנייה בגין תוספת הקומה הרביעית בשיעור 2.5% משטח המגרש (79 מ"ר) משטח המגרש.
 4. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה' חניה): מתן פתרון חניה לתוספת המבוקשת מחוץ לגבולות מגרש המבקש).
- נעשה פרסום כדיון (תאריך אחרון להתנגדויות: 15 יום מה- 22.11.15): לא היו מתנגדים.
ב. יש לתקן את ההחלטה כך שייכתב "לאשר את הבקשה ואת ההקלות" ולא כפי שנכתב.

מ ה לך ה ד י ון

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אבני חן עמוס גינח. הבקשה כבר נדונה בעבר, אלא שהייתה טעות סופר והיא תוקנה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

מאשרים את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

לחזור ולאשר את הבקשות ואת כל ההקלות הכרוכות בה, בתנאי מילוי דרישות הועדה.

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 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 הועדה
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הצגת אישור יועצת התנועה של הועדה, 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 הועדה 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.

מספר בקשה: 20150011	תיק בניין: 305004
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016	

מבקש:

הגשה 04/02/2015

♦ **אוזן שמעון**

אצ"ל 4 אור יהודה

עורך:

♦ אילן פילוסוף

השר אלון יגאל 31 בני ברק

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הראשונים

כתובת הבניין: אצ"ל 4 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 123 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים הקמת מבנה חדש

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

בניית יח"ד חד קומתית, ללא גג רעפים, בצמוד לבית מגורים דו קומתי, המהווה אתו בית דו-משפחתי, מכח מאא/501.

שטח יחידת הדיור המבוקשת:

עיקרי: 97.5 מ"ר, שרות: 12.5 מ"ר.

הערות:

- ע"פ התוכנית החלה על: " הגגות יהיו מרעפים, הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית."
- בנוסף על הועדה לשים לב: כי המפגש בין הדו הצמוד לבית המבוקש מהווה בעיה אדריכלית. מצורף בזה דו"ח מחלקת הפיקוח מ-5/2/15 בדבר נכונות הבקשה.
- הועדה דנה בבקשה זו (עם עיצוב שונה לגג) ב-15/2/15, והחליטה:
- "- הועדה מחליטה לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הבקשה נוגדת את חובת הקרוי ברעפים שבהוראות תכנית מאא/9/א, ומהווה פגיעה אדריכלית- סביבתית.
- הועדה תהיה מוכנה לחזור ולדון בבקשה מתוקנת שתתואם עם מחלקת הרישוי להקטנת הבעיה האדריכלית- סביבתית."
- הבקשה, שאושרה ע"י הועדה ב-10.5.15, מובאת לדיון כדי להתייחס לפניית המבקשים, להאריך את תוקף החלטת הועדה בשנה נוספת.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אוזן שמעון. הבקשה היא להאריך תוקף החלטת הועדה. מי בעד?

בעד: פה אחד.

מאריכים תוקף בשנה נוספת.

ה ח ל ט ו ת

להאריך את תוקף החלטת הועדה מה- 15.2.15 לתקופה של שנתיים.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- 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.
- 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.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

04/02/2015

מספר בקשה: 20160025 | תיק בניין: 109041043
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160003 בתאריך: 06/04/2016

מבקש:

רובין יוסף
מימון יעקוב
הכפר 9 דירה 29 קריית אונו
רובין נרקיס

עורך:

דן אלדן
עין חנוך 5 גני תקווה

שכונה: ההסתדרות

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: המלכים 41 אור יהודה
גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 173 יעוד: מגורים א'
תכנית: מאא/154

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש: שינויים ותוספות ל- 2 יח"ד הבנויות כבית דו-משפחתי, חד קומתי, מכוח מאא/154 + הקלות:

- תוספת קומה שנייה לכל אחת מ- 2 היחידות.
- שינויים קטנים בקומת הקרקע ובפיתוח היצר.

סה"כ השטח הקיים בהיתר 20100012 מ- 26.1.03 :
שטח עיקרי: 178.34 מ"ר, שטח שרות: 45.0 מ"ר.

סה"כ התוספות:

שטח עיקרי: 1676.9 מ"ר (סה"כ בבניין): 346.24 מ"ר, ש. שרות: - 19.0 מ"ר (סה"כ בניין):
24
מ"ר).

הערות:

- שטח המגרש נשוא הבקשה: 416 מ"ר. המגרש היממלי בו מותרות 2 יח"ד לפי הוראות התכנית הנ"ל הוא 450 מ"ר. מובאי לתשומת לבה של הוועדה כי:
ב- 3.6.99 אושר "פיצול מגרש והקלה בגודל מגרש מינימלי." לא ידוע אם שולם היטל השבחה.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
1. ניווד זכויות בנייה בשיעור 13.2 מ"ר, מעליית הגג ל- 2 הקומות התחתונות, בכל אחת מ- 2 יח' הדיור שבבית הדו משפחתי.
- 2. הבלטת מרפסות השרות של 21 יח' הדיור, בשיעור 0.7 מ' (33%) מעבר לקו הבניין המותר לפי תכנית (3.0 מ').
- בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע להתנגדויות- 15 יום מה- 16.3.15.
- לא הגיעו עד כה התנגדויות. אם תגיע התנגדות לפני מועד הדיון, תורד הבקשה מסדר היום.
- הוצג פתרון חניה ל- 2 מקומות חניה לכל יח"ד: עמדת יעצת החניה של הוועדה: התכנית המוצעת אינה מקובלת, הן מבחינת מידות והן היבט התמרון. יש להציג תכנית חלופית.

מהלך הדיון

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

רובין יוסף. הבקשה מפורטת בסדר היום. מדובר על תוספת קומה שניה לכל אחת משתי היחידות שבנויות כבית דו משפחתי.

כדי שהועדה תציג את הבקשות בשקיפות, מדובר בעובדת עירייה, עורכת דין נרקיס רובין. הבקשה היא לתוספת קומה שניה בכל אחת מהיחידות הקיימות. בוצע פרסום, לא היו התנגדויות. אני מציע לאשר את הבקשה. מי בעד?

בעד : פה אחד.

מאשרים את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות הוועדה לרבות אישור פתרון החניה ע"י יועצת התנועה של הוועדה.

ת. השלמה

דרישות

- 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 והצהרת מהנדס כולל עמידה בדרישות תמ"א 38
- אישור/ פטור פיקוד העורף למרחבים מוגנים.
- אישור פתרון החניה ע"י יועץ התנועה.
- מתן תצהיר עורך הבקשה שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה לעניין העבודות מחוץ למגרש המבקשים.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הישראליים הרלבנטיים.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית (פי 10 מאגרת בנייה, מינימום 5000 ש"ח) למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

ב ב ר כ ה ,

עוזי אהרון
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוס
מהנדס העיר