

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20160004 ביום חמישי תאריך 19/05/16 י"א אייר, תשע"ו בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

יוסי בן בסט

ננה חן

אברהם בורכוב

סבח יוסף

שמואל ישראל

נציגים:

חגית סמן טוב

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדר' מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד יורם מושקט

אדר' ראובן עילם

נעדרו

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

עמנואל משייב – להב

גילי טסלר

יגאל פברמן

מוזמנים:

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה

- סגן יו"ר ועדה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- חבר 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

-נציגת משרד הבריאות

-נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- נציג שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

-נציגת ממ"י

- נציג הג"א

- מבקר העירייה

פרוטוקול לישיבת משנה 20060004 שהתקיימה ביום 19.5.16

הישיבה נפתחה בשעה 16:06

1. אישור פרוטוקול ישיבת משנה 20160003 מיום 6.4.16.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מס' 20160003 מיום 6.4.2016. האם יש למישהו הערות?
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

פרוטוקול ישיבת משנה 20160003 מיום 6.4.16 מאושר.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אנו נתחיל עם הנושאים של אזור.

2. התנגדויות של אזור:

(1) בקשה 2016017 של עופרה ריינהולד ברח' קפלן 16.
התקבלה התנגדותה של משפ' נתנאל: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 15:16.

אדר' מריאנה אשכנזי:

משפחת נתנאל, המתנגדים, לא יגיעו מאחר ויש להם ברית, אנו נקריא את ההתנגדות לפרוטוקול.

עו"ד יורם מושקט – יועמ"ש אזור:

(מקריא את ההתנגדות של משפחת נתנאל).

מר יוסי בן בסט הצטרף לישיבה בשעה 10:16

(גב' יעל ניב ועינת רון הצטרפו לישיבה)

אדר' מריאנה אשכנזי:

לא מדובר על בקשה להיתר בניה, אלא על תוכנית העמדה ופיתוח בהתאם להוראות התב"ע שחלה במקום. במסגרת תוכנית זו הוגשה בקשה להקלה במספר יחידות דיור על מגרש בשטח של 382 מ"ר, שזה המגרש המערבי, מותר לבנות 1.52 יחידות דיור, דבר המאפשר לבקש השלמת מספר יחידות דיור ל-2 וזו כרגע מטרת התוכנית.

מס' דף: 3:

ההקלה פורסמה כחוק, תאריך אחרון 23.3.16, שלחנו הודעות לשכנים הגובלים וקיבלנו התנגדות של משפחת נתנאל, שהם בעלי הזכויות המשותפים הנמצאים על החלקה.

חלקה 129 היא בשטח של 1,145 מ"ר והיא מחולקת לשלושה תתי חלקות, 2 בבעלות של משפחת גבע ומשפחת נתנאל, סה"כ 763 מ"ר ולמבקשת עופרה רייהלונד כבעלת הזכויות, יש לה מגרש מאוד צר וארוך בשטח של 382 מ"ר. על המגרש קיים היום בית בקיר משותף עם הבית הנמצא על תת חלקה 3 והם מבקשים להוסיף יחידה השניה העורפית. זה נכון שזה בית צר, ברוחב של 5.25 מ', אבל כבר הכניסו איזושהי כוונת תכנון של בית קטן, של בערך 85 מ"ר, שלושה חדרים, קומת קרקע בלבד.

המתנגדת הודיעה שלא יכולה להגיע לישיבה בגלל הברית ואמרה שמה שהכי מפריע להם, כפי שכתוב בהתנגדות, שהבית המוצע יחסום את הסלון שלהם. בניהם קיימת גדר, אני לא יודעת מה גובה הגדר לפי מפה טופוגרפית, אבל מותר להגיע עד גובה של 2 מטר. בית מוצע בקומת קרקע יהיה בגובה של הסלון של המתנגדים כ-3.5 מ' פלוס הגג רעפים, כשהבית של המתנגדים נמצא במרחק של יותר מ-3 מטר מהגדר המשותפת. ההמלצה שלי היא לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאי הצגת כתב שיפוי לועדה ובכפוף להגשת תוכנית בקשה להיתר בניה שבה נדון בהמשך.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

האם לאדריכליות יש משהו להוסיף?

אדר' יעל ניב:

לא.

יוסי בן בסט:

אנחנו בחיים לא אישרנו 2 יחידות באזור ב-385 מ', על 500 מ' אישרנו 2. פה מדובר על 50% הקלה ואם ניתן פה, נצטרך לתת לכל המשפחות שהגישו בקשות לבנות יחידה נוספת על עוד 120 מ'. מה שאני מציע, הבעיה באמת קשה והבת צריכה לגור עם האבא כדי לטפל בו, שיצמידו את הבית לבית של ההורים כיחידה אחת. ברגע שנעשה תקדים של 2 יחידות על 380 מ', אנו פותחים פתח קשה מאוד.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מה שציינו משפחת נתנאל שיש להם הצעה חלופית, זה מה שציינ יוסי?

אדר' מריאנה אשכנזי:

משפחת נתנאל לא מציינת דברים ברורים, הם רק באים ואומרים הצענו תוכנית חלופית, ביקשנו שימציאו לנו את התכניות אך אמרו שזה רק בעל פה. ההצעה היתה שהמבקשים, משפחת ריינהולד, יתרחקו 3 מטר מהגדר המשותפת, רק שזה בלתי אפשרי שכל המגרש שלהם זה ברוחב של כ-9 מטר. אם מורידים קו בנין והמרחק מגבול בהסכמה, לא נשאר כלום.

מה שיוסי אומר כרגע, זה נכון שלא היו לנו תקדימים. בקשות כאלה על שטח כזה גבולי, למרות שכל דבר בדקנו לגופו של עניין. פה זה נכון, שבגלל המצב בריאותי במשפחה הם רוצים איזושהו בית קטן לא בגובה, כדי לאפשר לבת לגור ביחידה נפרדת וכל מה שכרוך בזה בדרך הישרה. ברגע שתהיה תוספת בניה מגיעים לפיצול וגם הבניה לאורך הגבול המשותף תתארך, דבר שעוד יותר, לפי דעתי, יחסום את האוויר והשמש של השכנים. הבניה בצמוד לבית הקיים תסגור את המרחק בין שתי היחידות הקיימות אצל השכנים, דבר שבאמת יגרום לבעיה תכנונית.

יוסי בן בסט:

אני חושב שאנחנו לא יכולים לאשר 120 מ' יחידה נפרדת כעיקרון ואפשר ביצירתיות לפתור את הבעיה. אני לא חושב שאנחנו צריכים לתת תקדים.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני חושב שמה שאומר יוסי צריך לשקול בכובד ראש, זה משמעותי ויש לזה השלכות רוחב. לאור העמדה שהציג מר יוסי בן בסט, אני מציע לקבל את ההתנגדות ולהדריך את המבקשים להגיש בקשה על פי המתווה שהציע מר יוסי בן בסט.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

לקבל את ההתנגדות ולהדריך את המבקשים להגיש בקשה על פי המתווה שהציע מר יוסי בן בסט.

מר סבח יוסף הצטרף לישיבה בשעה 16:23

3. אזור- שונות:

(1) אישור ביצוע הפקעה של מקרקעין בגו"ח 175 / 6003, והסדרת רישום על שם מועצה מקומית אזור.

(2) אישור ביצוע הפקעה של מקרקעין בגו"ח 109 / 6039, והסדרת רישום על שם מועצה מקומית אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש לנו מספר חלקות שמבקשים לאשר את ההפקעה והפרסום לפי סעיפים 5 ו-7. מקרקעין בגוש 6003 חלקה 175 זה הפקעה שתואמת תוכנית מאא/במ/26, זה שטח קרקע שצ"פ. המקרה השני זה גוש 6039 חלקה 106 שזו הפקעה בהתאם לתוכנית מאא/במ/21/א שטח מיועד לשב"צ.

וסעיף שלישי שאני מבקשת להוסיף מחוץ לסדר יום זה בגוש 6004 חלקה 48, שזה הפקעה בהתאם לתוכניות מאא/במ/21/א, מאא/במ/20 ו- מאא/במ/26 שייעוד הקרקע הינו חלק שב"צ, חלק שטח ציבורי פתוח וחלק דרך.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20160004 בתאריך : 19/05/16
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0271957	דיון לצורך הפקדה	מאא/מק/1123 רח' העבודה 20, שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בניה	6
2	552-0290635	דיון לצורך הפקדה	יקותיאל אדם 13	11

תכנית מתאר מקומית: 552-0271957
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016

שם: מאא/מק/1123 רח' העבודה 20, שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בניה

נושא: דיון לצורך הפקדה

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 2,426.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/מק/1018
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/2/4

בעלי עניין:

♦ **יזם:** ג'וסטו שרותי רכב בע"מ

♦ **מתכנן:** גל אברהם

♦ דניאל אלדן

רחוב העבודה 20, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6508

, 81, 80

מטרת הדיון

מובאת לדיון מקדמי בלבד תכנית מאא/מק/1123 רח' העבודה 20 - מוסך ג'וסטו למטרת הצגת עקרונות התכנית בפני הועדה המקומית.

התכנית מסדירה מצב קיים באמצעות איחוד חלקות ביעוד תעשיה, שינוי קווי בנין (בב 3 צדדים מבוקש קו בנין 0) ומבקשת תוספת זכויות בניה כמפורט במטרת התכנית.

התכנית מבקשת פתרון חניה מחוץ למגרש.

מטרות התכנית

1. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א (א) (1).
2. שינוי בקווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) (5).
3. הקלה כמותית בשעור עד 6% משטח החלקה. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ובהתאם לסעיף 62א (א) (9).
4. ניווד זכויות בניה עיקריות בין הקומות העל קרקעיות עפ"י 62א (א) (6).
5. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א) (6).
6. פתרון לחניה נדרשת מחוץ לחלקה.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד חלקות 81+80 בגוש 6508.
2. שינוי קווי בנין לאחר אחוד החלקות לפי קו הבנין המסומן בתשריט. קו בנין קדמי (מערבלי) לכיוון רח' היוזמים: 4.5 מ'. קו בנין קדמי (צפוני) לכיוון רח' העבודה: 0 מ'. קו בנין אחורי (מזרחי): 0 מ' עד 4 מ'. קו בנין צידי שמאלי (דרומי): 0 מ'. הכל לפי קו הבנין המסומן בתשריט.
3. הקלה כמותית של עד 6% מהשטח הכולל של החלקה המאוחדת בסך 146.22 מ"ר מתוקף תכנית מאא/100.
4. ניווד שטחי שרות ושטחים עיקריים בין הקומות וזאת מבלי לשנות את סכ"ה השטח הכולל

- המותר לבניה.
5. ניוד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
6. מתן פתרון לחניה הנדרשת לצורך תוספת בניה מחוץ לגבולות החלקה.

מהלך הדיון

סבב יוסף לא משתתף בדיון

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

מטרת הדיון – תוכנית מאא/מק/1123 ברח' העבודה 20 – מוסך ג'וסטו למטרת קבלת חוות הדעת הוועדה המקומית על עקרונות התוכנית. כלומר, עדיין אנו לא מביאים את זה לדיון לצורך הפקדה. יש סוגיות שאנו רוצים להציג לשיקול דעתכם.

התוכנית מסדירה מצב קיים גם כן בדיעבד באמצעות איחוד חלקות, שינוי קווי בניין, תוספת זכויות בניה כמפורט במטרת התוכנית והתוכנית מבקשת פתרון חניה מחוץ למגרש. לשיקול דעת הוועדה המקומית לגבי עקרונות התוכנית.

א. האם הוועדה רואה כאפשרי ונכון לתת פתרון חניה מחוץ למגרש במסגרת תב"ע. ברור שמסדירים תב"ע צריך לציין בקו כחול את גבול התוכנית וצריך לכלול את שטח החניה בגבול התוכנית. ההתלבטות פה שיש פה את הצורך לעשות קו כחול ואז, כפי שנשאלה שאלה, היכולת לשייך מקומות חניה בתוך תוכנית כאשר הם מחוץ לגבולות המגרש, ולכן ברור לחלוטין שפה נצטרך לקבל את הסכמת העירייה לעניין הזה, כי השטח שאותו הם מציעים לשייך לתחום הקו הכחול, הוא שטח של העירייה.

ב. האם הוועדה מאשרת כמות חניה לפי תקן ולא לפי מדיניות המגדילה כמות חניה מול תקן ארצי.

ג. התכנית מבקשת קו בניין אפס בשלושה צדדים, מצמידה מבנה לשכנים משני צדדים, מגדילה תכנית עד כ-90% מהשטח.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

התוכנית הזו נועדה לאפשר הסדרת מצב בדיעבד, היינו העבודות בוצעו וקיימות בשטח מספר שנים ולא ניתן לאשר אותן כיום בהיתר תואם תכנית. הנושא של עבירות הבניה הקיימות במקרקעין בהחלט מהווה שיקול מרכזי כשבוחנים את התכנית, ולכן יש שאלה האם העירייה רוצה או לא רוצה להכשיר את הנושא הזה. אמר יוסי בן בסט פה והוא צודק, שהחריגות הן יחסית לא מהחמורות ביותר שיש, מדברים פה על תוספת זכויות בהיקף של כ-6%. החלק הנוסף הוא קרן חניה, שזה משהו שעושים בבקשה להיתר ולא בתכנית. אנו לא מדברים על בקשה להיתר, אלא על תוכנית. בתוכנית אנו צריכים למצוא פתרון לזכויות האלה. (מציג על גבי התוכנית). הוצע לסמן קו כחול ככולל את השטח הציבורי ובהוראות התוכנית יהיה כתוב, לא משנים את ייעוד השטח, אלא מורים שבשטח הציבורי נאשר את החניה הדרושה לתכנית. צריך לחשוב על כך בהיבט המשפטי, אבל צריך לתת את הדעת גם בהיבט התכנוני האם בתור ועדה מקומית אנו רוצים לאשר פתרון שכזה או שאיננו רוצים.

ננה חן:

אני לתוכנית הזאת, אני לא מדברת על האישור בוועדה המקומית, אלא רק לנושא החניה, אני מתנגדת בתוקף להצמדת חניה ציבורית לעסק פרטי, בטח שזה הולך לעבור תב"ע.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

שאלה ליועמ"ש, האם ההצמדה של שטח החניה הציבורי לתב"ע משמעותה הקניית בעלות ליזמים על השטח הציבורי?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

לא. הבעלות היתה ונותרה ציבורית.

יוסי בן בסט:

גם הייעוד נשאר אותו ייעוד.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

האם ההצמדה יכולה לגרום לכך שהבעלים ימצאו עצמם כפטורים מלשלם עבור קרן החניה?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

ההסדר יהיה שונה מקרן חניה. קרן חניה זה הסדר שכל כולו מצוי בשלב הרישוי. ההסדר ילווה בהסכמות עם העירייה בכפוף לתשלום. זה כמובן לא בחינם.

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

הכוונה להציג פה את עקרונות התכנית לשיקול דעת הועדה ובהתאם ימשיך הטיפול. במידה והועדה תאשר את עקרונות התכנית, התכנית עצמה של ההסדרה תובא בפני הועדה כאשר כל התשובות יינתנו בהוראות התוכנית ובתיאום עם היועצים המשפטיים.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

חשוב להבין, שעורכי התכנית הם חלק מהציבור. הם מי שאמור להשתמש במקומות החניה הציבוריים.

חגית סמן טוב:

מי אמור להשתמש בחניה?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

אנשים שיבואו אליו למגרש יוכלו להחנות שם. זה לא חניות צמודות. בדומה למצב שהועדה יכולה לאשר קרן חניה, שהחניות הן ציבוריות, גם פה העירייה יכולה להסכים שהיזם יפתח את השטח, יהיו הוראות בדיוק מה הוא צריך לעשות, יש פה אינטרס ציבורי כאן. החניה אינה צמודה, היא הייתה ותותר שטח ציבורי.

ישראל שמואל:

ומותר לשלם שם פנגו?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

כן.

ננה חן:

לפני כמה דקות דנו בנושא של אולמי דניאל ושם בעיה מאוד דומה ודיברנו על קרן חניה.

אינג' משה לורברבום – מנהדס העיר אור יהודה:

לא, במקרה דנן - זו תב"ע, זה תוכנית נקודתית.

ננה חן:

למה אנחנו כעירייה רוצים לספח כשטח ציבורי של העירייה לגוף פרטי?

יוסי בן בסט:

זה לא סיפוח.

ננה חן:

השאלה שלי, למה אנחנו בעצם לא נלך על אותה שיטה כמו באולמי דניאל?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

הרעיון הוא אותו רעיון, רק שאנחנו בהליך אחר. בתכנון ובניה יש שני שלבים שונים, שלב התכנון ושלב הרישוי. כל מה שדיברנו על אולמי דניאל היה שלב הרישוי. שלב קודם לשלב הרישוי הוא שלב התכנון, שבו ועדה מקומית לא מאשרת אלא אם מוצע פתרון חניה. במגרש הזה יש קושי, כי אי אפשר פיזית להציג פתרון חניה בתוך המגרש, אלא אם יהרסו

את כל הבניה הקיימת, לרבות זו שבהיתר. הרציונאל הוא שיוזם התוכנית יקדם תב"ע שבה הוא מתחייב לפתח שטח לטובת הציבור, השטח הזה לא מסופח אליו, אסור לשים בו מחסומים.

ננה חן:

הוא כבר שם מחסום.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

אז זו הסגת גבול ואפשר לפעול כנגדו.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

לאור העובדה כי מדובר בהסדרת מצב קיים שפועל בצורה כזו כבר זמן לא מבוטל וחונה בחניה ציבורית ללא כל הסדר, המצב המוצע יגרום לכך כי החניה המוצעת ממנה תצא נשכרת העירייה ועל הלשכה המשפטית לערוך הסכם ברור, שקוף כי לא מדובר בסיפוח, אלא הבעלות הבלעדית לגבי המגרש הציבורי היא של העירייה בלבד ולפיכך אני ממליץ לאשר את המתווה המוצע, כדי להתקדם להפקדת התוכנית.

ננה חן:

אמרת שהעירייה מקבלת מזה איזשהו ערך מוסף, מה הערך המוסף?

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

בוודאי, היועמ"ש אמר שזה לא יהיה בחינם.

ננה חן:

לא צריך לפתח, המגרש כבר מפותח.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

ההליך התכנוני כפי שהוצג היום עדיין מצוי בראשיתו ואינו בשל לבחינת האינטרס הציבורי ולהכרעת הועדה

המקומית.

מבלי להביע עמדה בשאלות הרבות שעל הפרק, ובפרט בנוגע להשלכות הנובעות מעבירות הבניה שבוצעו בתחום התכנית, וכן קשיי החניה אשר הוצפו בדיון, סבורה הועדה המקומית כי יש מקום לאפשר לעורכי התכנית להמשיך בהליכי התכנון מול הצוות המקצועי, על-מנת שתוצג תכנית בשלה ושלמה יותר אשר תישקל בכובד ראש על-ידי הועדה.

יוער ויובהר שוב, למען הסר צל של ספק, כי הועדה רואה בחומרה את חריגות הבניה אשר בוצעו במקום, ואת הקשיים התכנוניים אשר התעוררו (לפחות בחלקם) במישרין בשל סיבה זו. משכך אין לראות בהחלטה זו יותר מאשר נאמר בה במפורש, ואין באפשרות אשר ניתנה לעורכי התכנית לנסות ולקדמה מול הצוות המקצועי, כדי להביע עמדה אוהדת, ולו לכאורה, לחריגות הבניה.

יחד עם זאת, הועדה לא מתחייבת במתן האישור המקדמי לאשר את התב"ע המוצעת ושתוגש התב"ע להפקדה, שומרת לעצמה הועדה לדון מחדש בבקשה, לאשרה או לא לאשרה באופן חופשי וענייני לחלוטין.

מי בעד?

בעד: עוזי, ישראל, יוסי.

נמנע: אברהם בורוכוב.

מתנגדת: ננה חן.

החלטות

מאשרים את המשך עריכת התכנית וקבלת חווד דעת הועדה לעקרונות התכנית לצורך המשך טיפול.

דרישות

בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.

הגשת נספח בינוי מחייב.

הגשת נספח תנועה וחניה

אישור מכבי אש.

חתימת השכנים הגובלים על פי הנסח טאבו.

שם: יקותיאל אדם 13

נושא : דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 209.000 מ"ר
סמכות:ועדה מקומית

יחס
שינוי
לתכנית
מאא/78/א

בעלי עניין:

♦ יזם: ששון שולי

♦ מתכנן: יהונתן מוסן לוי יהונתן אדריכלים

רחוב יקותיאל אדם 13 , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6485
, 185

מטרת הדיון

מובאת לדיון תכנית מאא/מק/1125 - מכולת ברח' יקותיאל אדם 13 למטרת הפקדתה בוועדה המקומית.
התכנית מסדירה מצב קיים ומבקשת תוספת מרתף, תוספת שטח בק.קרקע, שינוי בקווי בנין כמפורט במטרת התכנית.
פתרון חניה לרכב פרטי של מבנה מסחרי במגרש חניה שכונתי לפי תכנית מאושרת מאא/78/א'. חניה תפעולית - בגבולות החלקה.

מטרות התכנית

א. תוספת מרתף בהתאם לסעיף 62א(א) ס"ק 15 לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.
ג. הקלה כמותית בשיעור עד 6% משטח החלקה. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ובהתאם לסעיף 62א (א) (9).

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח שירות במרתף של 80 מ"ר כולל מקלט.
ב. שינוי קו בנין אחורי מ-3 מ' ל-0, קו בנין צדדי מערבי מ-2.50 ל-0, קו בנין קדמי מ-4 מ' ל-2.70 , קביעת קו בנין קדמי עילי לגגון בלבד - 0.5 מ'.
ג. הקלה כמותית של עד 6% מהשטח הכולל של החלקה בסך 3.0 מ"ר.

מהלך הדיון

אינ' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

אני מבקש להוריד מסדר היום מכיוון שקיים במבנה פתח בחזית אשר נמצאת בקו אפס עם השכן הצמוד ממזרח, בניגוד לתוכנית שבתוקף, מאחר וגם פה תכנית זו באה להסדיר מצב קיים, אז הם נדרשים , לפני הגשת התכנית , לאטום את החלון שהוא פתח בקו אפס בניגוד לתכנית התקפה.

החלטות

להוריד מסדר היום

דרישות

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.

בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.

סגירת חלון בחזית הפונה למגרש ספורט שלביה"ס. לפי דרישת תכנית מאא/78א'

האוסרת על קיומם של פתחים בקו בנין "ס".

מס' דף: 13

תאריך: 24/07/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20160004 בתאריך :
19/05/16

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20160006	219005	7216	57		ספר יניב	היוזמים 5 אור יהודה	14
2	20160033	345014	7212	10		שמעונוב נתנאל מינה	כנרת 14 אור יהודה	17
3	20160010	219001	7216	55		שחר שאול	היוזמים 1 אור יהודה	22
4	20160011	219003	7216	56		שחר שאול	היוזמים 3 אור יהודה	25
5	20160025	109041043	7217	173		רובין יוסף	המלכים 41 אור יהודה	28
6	20150028	340012	6226	59		צבי צדוק	הסדנא 12 אור יהודה	31
7	20150085	205056	7210	183		חלפון שמעון	ההגנה 56 אור יהודה	35

מספר בקשה: 20160006	תיק בניין: 219005
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016	

מבקש:

הגשה 24/01/2016

ספר יניב

ששת הימים 35 ת"א

בעל הנכס:

האחים ניסן בע"מ יאיר טננבאום
דרך לוד 5 אור יהודה

עורך:

שמריהו בועז
ישראל גלילי 12 חולון

מהנדס:

גולוב ניקולאי

שכונה: אזור תעשייה דרומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היוזמים 5 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 57 יעוד: תעשייה
תכנית: 7

תאור בקשה

תעשייה מיוחדת שמוש חורג

מהות הבקשה

המבוקש - הסדרת שמוש חורג קיים, מתעשייה מסחר (מועדון בריאות), בקומה ב' של בניין תעשייה בן 3 קומות:

שטח מועדון הבריאות נשוא הבקשה:

ש. עיקרי: 348.57 מ"ר, ש. שרות: 72.68 מ"ר.

הערות:

- הבקשה חתומה ע"י אחד מ- 2 בעלי הזכות בבניין להסכמתו
- בוצע פרסום להקלות הבאות:
 1. שימוש חורג מתעשייה למסחר (מועדון בריאות) בשטח של 348.57 מ"ר.
 2. הקלה מהוראות תכנית מאא/ 100 (חלק ה'- חניה, ס"ק 3 א'): מתן פתרון חניה לשימוש החורג המבוקש, מחוץ לגבולות חלקת המבקש.
- עד ה- 10.5.16 לא הגיעה לוועדה טבלת מאזן חניה, ערוכה ע"י יועץ תנועה, אף שמאז ה- 5.2 נשלחו אליו מספר תזכורות לעשות כן.
- התקבלה התנגדותו של מר י. טננבאום, בעל זכות שני בנכס: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:20.
- לפי דו"ח פיקוח מה- 16.5.16: הבקשה אינה תואמת את המצב בשטח. מדובר בהסדרת מצב קיים השינויים כבר בוצעו, לרבות מתקנים סניטריים וצנורות ביוב חדשים על גבי קירות החוץ של הבניין.
- הבקשה אינה ערוכה לפי נהלי הוועדה, ואינה מציגה את העובדה כי מדובר בהסדרת מצב קיים- הן מבחינת המלל, וכן מבחינת צביעת התשריטים.
- לפי דו"ח המח' לרישוי עסקים מה- 17.6.16: אין רשיונות ואישורים כלשהם בתיק. בקשר לספא: לא מתקיים הליך משפטי כנגד מנהל העסק ואין תעוד של המקום.

מתנגדים

שריט סוכנויות-טננבאום יאיר יוני נתניהו 3 אור יהודה

מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

מדובר בבקשה לשימוש חורג ברח' היוזמים באזור התעשייה הדרומי של אור יהודה מתעשייה, מדובר בשטח עיקרי 348.57 מ"ר ושטח שירות 72.68 מ"ר שמתוך קומה של כ-500 מ"ר, התבקש לאשר שימוש חורג מתעשייה למסחר, דהיינו למועדון בריאות, ספא.

הבניין הוא בניין תעשייה של שלוש קומות. (מציג על גבי התוכנית). מדובר בהסדרת מצב קיים, אף שהבקשה לא מזכירה, לא מבחינת המלל ולא דרך השרטוט, מצב קיים.

יש לנו מספר הסתייגויות. לעניין ההערות שיש לצוות הטכני, כפי שאמרתי, התוכנית אינה ערוכה לפי התקנות והנהלים, אין בה תכנית חניה וטבלת חניה, מצג חניה כלשהו או מאזן חניה, לא הוטמעו בה הוראות יועץ תנועה ויועץ אינסטלציה. היו שתי ביקורות של מחלקת הפיקוח ומבין עבודות שנעשו בחוץ רואים שני צינורות ביוב חיצוניים שהוצמדו לבניין על פני החזית שלו עקב פעולות אינסטלציה פנימיות. לפי תמונות שהוצגו לצוות הטכני רואים צילומים של ספא עם מיטות וכו', אז זה כנראה ספא כפי שאנו מבינים. היה פרסום לשימוש החורג והתקבלה התנגדות.

ההמלצה שלנו הייתה לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה כאמור לעיל, וכן המבקש לא סיפק תכנית חניה וטבלת מאזן חניה הנדרשות לשימוש החורג.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

הצדדים הצטרפו לישיבה בשעה 16:30: מר יניב ספר – המבקש, מר טל ניסן – בעל הנכס, מר טננבוים יאיר – המתנגד.

מר יאיר טננבוים:

קיבלתי את הבקשה, יש שם כל מיני סעיפים שלא מתיישבים, לפי דעתי, עם הוראות החוק. אנו במצב שהולכים תוך כמה חודשים לגמור את נושא רישום הבית המשותף. ברגע שנגמור את רישום הבית המשותף, כל הבעיות אני מקווה שישתיימו ולא תהיה בעיה. לכן במקום לדון בכל סעיף וסעיף, אני מבקש אם אפשר לתת לאדון הנכבד, אני מוכן שיקבל היתר לחצי שנה, עד אז נסיים את ההליך של רישום בית משותף עם התקנון והתשריט ונצא לדרך ולא תהיינה בעיות, אני מקווה.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

בינתיים אנו רוצים לשמוע את ההתנגדות שלך.

מר יאיר טננבוים:

יש שם בעיה של חניה ודברים חיצוניים, מתקנים שתלויות מחוץ למבנה, הפרעות אחד לשני שיש, הרי בסך הכל מבקשים את השינוי ייעוד על הקומת קרקע, זה לא מוגדר בדיוק איזה, זה אמור מתעשייה למסחר, זה לא בדיוק מסחר וצריך להגדיר. אני אומר שוב, באופן כללי יש לי רצון טוב, אבל אני רוצה את כל הדברים האלה להגדיר בנושא של תקנון הבית המשותף, ששם זה יופיע, נחתום על זה בהסכמת שני הצדדים וגמרנו.

יניב ספר:

מר טננבוים נמצא בכלל ברח' היצירה מהצד השני, כך שהחניה לא קשורה אליו בכלל. לגבי הטענה שלו שזה רישום משותף בטאבו, זה עניין משפטי בין טננבוים לשוכר טל וזה לא קשור אלי בתור משכיר ואני לא רואה שום סיבה להתנגדות. אין לי בעיה שהם יפתרו את הבעיות ביניהם ובינתיים נקבל אישור זמני.

אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

בתהליך רישום בית משותף מציגים ומסדירים את החניות הקיימות בגבול המגרש, מה שכתוב פה שלא הגשתם תוכנית חניה וטבלת חניה. וכמובן לא הצגתם את מה שקיים בגבול מגרש ואת החסר.

יניב ספר:

אז שהאישור יהיה מותנה בחניה.

יוסי בן בסט:

אתה צריך להגיש את כל מה שצריך לעניין החניה ואחר כך ידונו בחניה.

אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

פורסמו שתי הקלות, הקלה אחת שימוש חורג ממסחר למועדון בריאות והקלה שניה היא הקלה מהוראות תוכנית מאא/100 חניה, שפירושה מתן פתרון חניה לשימוש החורג המבוקש מחוץ לגבולות המגרש.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אנו מבינים שלמעשה המקום עובד כמקום בריאות.

יניב ספר:

זה משמש לחגיגת ימי הולדת.

עו"ד אייל שרון, יועמ"ש הועדה:

כמה זמן הוא לא משמש לתעשייה ומשמש בפועל בייעוד חורג?

יניב ספר:

הוא משמש בייעוד החורג בפועל כבר מחודש נובמבר 2015.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

תודה רבה.

(הצדדים עוזבים את הישיבה).

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

מוגשת פה בקשה חסרה שלא כוללת שום התייחסות למאזן החניה וכפי שאמר החבר יוסי בן בסט, שצריך קודם להראות את כל האלמנטים בבקשה. והרי אנו יודעים את מצוקת החניה במקום. שנית, השאלה של כב' יו"ר הועדה לגבי השימוש בפועל, אז פה יש קודם כל שימוש ואחר כך באים לבקש מהועדה היתר, ועל כך יש פסיקה עקבית וחוזרת, לרבות מהשנה האחרונה של בית משפט עליון, שהנושא הזה של הכשרת עבירות בניה הוא שיקול משמעותי לוועדה לדחות את בקשה לשימוש חורג.

מעבר לכך צריך לחשוב על העניין שעולה גם מההתנגדות, שמדובר באזור תעשייה קיים אשר פועל כך משך שנים, בו מבוקש שימוש חורג לצרכים מסחריים מאוד רגישים של ספא. ספא זה דבר שצריך להתאפיין במקום נקי ומסודר, ואני חושב שהוא לחלוטין לא תואם את אופי האזור.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

נוכח הפגמים שנפלו בבקשה שהוגשה שלא כדיון, העמדה המשפטית של היועמ"ש, עו"ד איל שרון, וכן המצב התכנוני במקום, אני מציע לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, מהנימוקים הבאים:

- הבקשה אינה כוללת שום התייחסות למאזן התחנה.

- אופי השימוש החורג המבוקש (ספא) אינו תואם לחלוטין את אופי האזור

מספר בקשה: 20160033 פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016	תיק בניין: 345014
---	--------------------------

מבקש:

הגשה 27/03/2016

שמעון נתנאל מינה

כנרת 14 אור יהודה

יצחק אליאס

כנרת 34 אור יהודה

עורך:

הילל (חלילוב) קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 14 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7212 חלקה: 10 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים

מהות הבקשה

המבוקש - שינויים בתוספות בקוטג' דו קומתי, המהווה חלק מבית דו משפחתי

(הסדרת המצב הקיים מכח תכנית מאא/159+ הקלות), כדלקמן:

- תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה העליונה.
- הריסת גג רעפים ליצירת מרפסת פתוחה בקומה העליונה, תוך הגבהת המעקות בהתאם.
- הקמת פרגולה בין הקוטג' למקלט המצוי בתחום מגרש המבקשים.
- הקמת פרגולה בין המקלט הנ"ל לגבול הדר' של מגרש המבקשים.
- הקמת סככת חניה של 15.0 מ"ר בין המקלט הנ"ל לגבול הצפ' של מגרש המבקשים.

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 32.59 מ"ר, ש. שרות:

סה"כ שטחי הבנייה לאחר התוספת:

ש. עיקרי: 183.4 מ"ר, ש. שרות: 79.4 מ"ר (מתוכם: מקלט חימום של 48.84 מ"ר)

- הבקשה המובאת לדיון, באה במקום בקשה 20130145 שהובאה לדיון בו' המשנה ב- 15.5.14. בדיון דאז נשמעה התנגדותו של מר ד. שמואלי, אחד מה- 47 בעלי הזכות במתחם המגורים הגובל במגרש המבקשים, ונגעה בתוואי הגדרות החיצוניות.

הערות:

א. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות בשיעור 23 מ"ר מקומת גג לקומות התחתונות.
2. חריגה מעבר לקו הבניין הצדדי המותר לפי תכנית בשיעור 0.3 מ' (10%).

ב. ב- 15.5.14 התקבלה ההחלטה הבאה לעניין הבקשה הקודמת:
"הועדה מחליטה:

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- לאשר את ההקלה המבוקשת.
- לאשר את הבקשה בתנאי שתתוקן באופן שיסומנו להריסה כל אותם אלמנטים שחורגים מעבר לגבול החלקה (הגדר וסככת חניה).
- ההיתר ינתן ב- 2 פעימות:
- היתר מס' 1: להריסת הגדר הקיימת ובנייתה מחדש בגבולות חלקה 10.
- היתר מס' 2 (לאחר קבלת אישור מח' הפיקוח שההריסות המבוקשות בוצעו):
לכל שאר המבוקש."
- בגין הגדר הצפונית והכדר המערבית של חצר המבקשים, הוגשה תביעה משפטית בספטמבר 2014.

- לפי דו"ח פיקוח ממרץ 2016, הבקשה תואמת את המצב בשטח.
- המבקשים הם בעלי הזכות של המגרש נשוא הבקשה + אחד מבעלי הזכות במתחם המגורים הגובל הנ"ל. לבקשה /מצורף גם תצהיר המבקש מה- 23.3.16.
- למען הסדר הטוב, הוזמנו נמבקשים + מר שמואלי (שהתנגד כאמור לבקשה הקודמת הנ"ל) לדיון הנוכחי, בשעה 16:40.

מתנגדים

♦ דוד שמואלי סמטת כנרת 31 ת.ד. 202 אור יהודה

מהלך הדיון

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

הצדדים הצטרפו לשיבה בשעה 16:40: אדר' קוטי חלילוב ומר אליאס יצחק המבקש, המבקש – שמענוב ישראל ושמואלי דוד – המתנגד.

שמואלי דוד:

היה דיון לפני שנתיים, במאי 2014 על הנושא הזה. נודע לי שבמרץ השנה הוגשה בקשה. אני אתמול קבילתי הזימון, לא ידעתי על זה. אני לא יודע אם בוצעו שינויים, כי היתה החלטה שהם צריכים לבצע שינויים על פי התוצאות, אפשר לראות את הדוח ואני לא יודע אם בוצעו שינויים. אני לא יודע למה הוועדה מתכנסת.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אז היית צריך לבוא לראות את התוכנית.

שמואלי דוד:

אתמול קיבלתי את המכתב בדואר, רציתי לראות אם היה שינויים, לא ראיתי.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אנחנו שלחנו את המכתב בזמן, היית צריך להוציא מכתב.

שמואלי דוד:

אני לא יודע אם יש לי התנגדות, כי לא ראיתי את התוכניות. גם בעבר שהוגשו תוכניות לא תמיד התנגדתי.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אותה בקשה נותרה יחד עם הגדר שהוצגה בבקשה. בזמנו התנגדת לאותה גדר, טענת שזה בית משותף, בבקשה תתייחס לגדר.

שמואלי דוד:

(מקריא את ההתנגדות, המסמך מצורף לפרוטוקול ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו).

גב' ננה חן הצטרפה לשיבה בשעה 16:45

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

ב-15.5.14 הועדה המקומית פה החליטה לאשר את הבקשה להיתר שהגיש המבקש בכפוף לשינוי מסוים שעניינו החומה. במסגרת הדיון הזה אתה הגשת התנגדות שלא עסקה באותם אלמנטים של בניה, אלא בגדר, אני מחזיק את ההתנגדות של שנת 2014. הבקשה אושרה והיא לא על הפרק כרגע. כרגע על הפרק אותה גדר שנמצאת מחוץ לחלקה

של המבקש אז. באותה תקופה הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה להיתר לגדר מהטעם שלמבקש לא היה תימוכין קנייניים, היינו הוא לא היה בעל הזכות במקרקעין לגבי הגדר. בינתיים מה שקרה שבעל זכות בקרקע חתם על הבקשה כמבקש. כלומר נמצא מזור לקושי הקנייני שעמד אז על הפרק. הבקשה פורסמה להתייחסות הציבור בהתאם לתקנות תכנון ובניה והתקבלה התנגדות רק ממך. הועדה המקומית פה לא דנה בנושאים קנייניים. ברגע שלמבקש יש תימוכין קנייניים להגיש את הבקשה, אנחנו לא דנים בשאלת הקניינית, אלא שואלים רק האם הבקשה תואמת תוכנית או לא, ולמיטב הבנתי לפי עמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית הבקשה כאן כן תואמת תוכנית. השאלה שלי אליך, האם אתה חושב שיש סטייה בין הבקשה שפנינו לבין התוכנית החלה ואם כן, מהי אותה סטייה?

שמואלי דוד:

אם תסתכל על התוכנית שלהם, הם הציגו את הבית שלהם ולא הציגו את השותף שלהם בקרקע בחלקה 10, אבל הם הציגו את החומה שהיא בעצם בשטח שלנו. אני יודע ואני חוזר על מה שאמרתי אז, שברגע שמגישים תוכנית התוכנית צריכה להיות מאושרת מלאה. לא יכול להיות חלקים ממנה. ולכן היה גם כתוב שמה שיש להרוס את האלמנטים שאינם שייכים לתוכנית ולהגיש תוכנית מחדש.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

אני שואל אותך שוב מה הסטייה של הבקשה להיתר ביחס לתוכנית החלה. הבקשה הוגשה על ידי בעלי זכות במקרקעין שחלקם יושבים איתנו כאן. אנו חושבים מהבדיקה של הצוות המקצועי שהיא תואמת את התוכנית. האם אתה סבור אחרת?

דוד שמואלי:

אני אמרתי שיש סטייה מאחר והם הציגו בתוכנית בצורה מפורשת את החומה. זאת התוכנית, החל התחתון שייך לבית הצמוד. לכן אני טוען שיש פה הטעיה בהגשת הבקשה ולכן הם היו צריכים בכלל למחוק את החלק העליון ולהשאיר מה ששייך בתוך גבול החלקה ותעשה מה שאתה רוצה. ברגע שהם הציגו את החלק העליון בתוכנית, הם בעצם רצו לאשר את הפלישה.

ישראל שמענוב:

בנוסף למה שאמר היועמ"ש, שאר בעלי זכות הקניין בקרקע אישרו את הבקשה ואין להם שום התנגדות לבקשה כפי שהיא מוצגת כרגע. באנו והצענו כל מיני אפשרויות אחרות, לפי טענה של המתנגד שמאבד חניה ששייכת לדיירי השכונה, הצענו אלטרנטיבה על מדרכה שבנה את זה ככה הקבלן, לבוא להשקיע מכיסנו לבטל את אותה מדרכה ולהוסיף חניה לרווחת הדיירים. יש שם מצוקת חניה שהועד של השכונה שהתכנס, יש שם בניה מסוימת כזאת שלכולם יש קומה שלישית כאופציה וכמעט רובם עשו מזה דירה נוספת להשכרה. הם קבעו בתוכנית של הועד שאותם דיירים שמשכירים בשכונה אין להם זכות ואסור להם להחנות בשטח השכונה, מה שאומר שבעצם לא רק שהם לא יכולים להחנות שם, הם יוצרים עומס חניה בחוף ואנו אמורים לשבור את הראש ולמצוא חניה בחוף. אנחנו מעל 30 שנה גרים שם, הגדר שטוענים שלא נמצאת לפי התוכנית, נמצאת במקום 30 שנה, לא הוזזה וב-2010 רק בוצע שיפוץ.

יצחק אליאס:

שקניתי את הבית הסתכלתי על כל הגדרות, היה גדר לכל האורך, היה מוזנח והם עשו את זה כל כך יפה, זה אור לכניסה. הם לא הזיזו את זה, רק שיפצו אותו לכל האורך, הוא היה מוזנח והם עשו אור לשכונה. אני אוהב את המתנגד, אני שכן שלו. את שמעוני אני לא מכיר בכלל, אין לי שום קשר אישי, אבל אני אומר שזה נתן אור לשכונה, כולכם יכולים לבוא לראות.

דוד שמואלי:

שמעוני אמר שבנה את הגדר ב-84 ואני צעקתי בפני הועדה, את התוכנית של מינהל מקרקעי ישראל, אשר בעצם מראה שבשנת 90 לא רואים גדר בקרקע המקורית.

לגבי מצוקת חניה, יש פה מצוקת חניה. גם אני גרתי שם בתחילת הדרך, היו לי 4 חניות, לא השכרה, לא שום דבר, זכותנו לגור, גרנו 4 אנשים עם 4 חניות. מסתבר שחוסר החניה הוא וירטואלי, למה? כי הקבלן סיפק 99 חניות, בהן חניה בכניסה ושוב אני חוזר, יש בעיה של חניה, יש לנו פולשים בשטח שלנו. מה שהוא מדבר השכרה, זה לא קשור לעניין, אלא צריך להתמקד על הזכויות שלנו, אז יש לנו את זכויות הקניין של השטח והוא רוצה לקחת שטח שלנו. היום ברוך השם יש גבייה של הועד, הרבה שנים לא היה גביה, אנחנו יכולים לעשות שימוש מכספנו ולהוסיף חניות. אני לא מסכים להשתמש בזה לחניה. נכון שהם תיקנו את החניה, אבל אני לא חושב שזה הנושא. אנחנו שילמנו למינהל מקרקעי ישראל, יש לנו חוסר של 15 מטר בגלל הזזת החלקה ושילמנו מעבר למה שצריך ואני אומר בפורום הזה שאני לא מתנגד במיקום של התוואי של הגדר, זולת שלא יהיה מעברים אלינו. זאת אומרת, אני יכול להקטין את הנזק הכלכלי של הריסת חומה, אבל המעברים חייבים להיות חסומים, לא עושים מעבר בין חלקות לחלקות.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

תודה רבה.

(הצדדים עוזבים את הישיבה).

לאור העמדה שהציג עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה, והעובדה כי מדובר במחלוקת קניינית, ולאחר שכל הדיירים והחברים בבית המשותף, למעט מר שמואלי, חתמו למבקשים כי אין להם כל התנגדות וכי הם מסכימים לבקשה, ואף הצטרפו חלקם כמבקשים יחד עם מר שמעונב לאשר את הבקשה, בנסיבות אלו אני ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

ננה חן:

מבחינה קניינית, ברגע שיש התנגדות של אחד השותפים, מה החוק אומר? האם הוא מגביל את זה באחוז מסוים?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

ברגע שיש בקשה המוגשת על ידי בעל זכות בקרקע ורוב מכריע של בעלי זכויות נוספים, הועדה המקומית מוצאת שיש תימוכין קנייניים ודנה בה. על-פי דין, למתנגד יש שהות נוספת לפנות לערכאה המוסמכת כנגד הוצאת ההיתר, אבל זה כבר לא עניין של הועדה המקומית.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד: עוזי, ישראל, סבח, יוסי, אברהם.

נמנעת: ננה.

מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדות.

ה ח ל ט ו ת

- הועדה דוחה את ההתנגדות, שכן הבקשה נחתמה ע"י בעל זכות בקרקע ורוב מכריע של בעלי הזכויות הנוספים והועדה מצאה שיש לה תימוכין קנייניים.
- הועדה מאשרת את הבקשה
- ההיתר לא יוצא אלא בחלוף 30 ימים ממועד ההחלטה.

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה לפי החלטת הועדה: סימון כל האלמנטים החורגים מחוץ לגבולות החלקה להריסה,

- סימון גדרות חדשות בגבולות החלקה בתכנית, בחתכים ובחזיתות.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ". חתום בפני עו"ד.
- 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 לעניין המרחבים המוגן.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה..
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- לחילופין: מתן תצהיר שאין שינוי מבחינת החיבור לתשתיות העירוניות.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנייה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5,000 ש"ח, להבטחת עמידה בתנאי ההיתר.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

מספר בקשה: 20160010	תיק בניין: 219001
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016	

מבקש:

הגשה 09/02/2016

♦ שחר שאול

החרושת 26 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ פנינה דהן

א.שקולניק 2 רחובות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היוזמים 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 55 יעוד: תעשייה

תאור בקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש - הסדרת תוספת סככה, הקיימת במרווח הצדדי של בניין תעשייה בן 3 קומות, מכוח תכנית מאא/100 +הקלה.

שטח הסככה: 67.73 מ"ר.

הערות:

- יש לקרוא בקשה זו יחד עם בקשה 2016011 לתוספת סככה זהה בחלקה הסמוכה, הגובלת במבוקש מדרום. 2 החלקות בבעלות אותו המבקש.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הסדרת תוספת סככה במרווח הצדדי (דרומי) של בניין תעשייה עד הגבול עם החלקה הגובלת, בצמוד ובחפיפה לתוספת סככה זהה בחלקה הגובלת, וזאת - בהסכמת בעלי החלקה הגובלת הנ"ל.
2. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה' - חניה): מתן פתרון חניה לתוספת הבנייה הנ"ל, מחוץ לגבולות מגרש המבקש.

- בוצע פרסום כדין. התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 25.4.16: לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה טעונה תיקונים טכניים:

- א. בתכנית המדידה מופיעים סימונים שגויים הנוגעים לרפרצלציה, ואינם נוגעים לבקשה שלפנינו.
 - ב. הטבלה טעונה תיקונים: התוספת היא שטח עיקרי (מוסך) ולא שטח שרות.
 - ג. טבלת החניה טרם נבדקה ע"י יועצת התנועה של הוועדה.
 - ד. טרם הוטמעו הערותיו של יועץ התשתיות של הוועדה.
- לפי דו"ח פיקוח מה- 11.5.16: הבקשה תואמת את המצב בשטח.

מהלך הדיון

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

נדון בשתי בקשות של מר שחר שאול.

אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

שתי בקשות של שחר שאול ברחוב היוזמים. המבקש הוא בעל שני מגרשים לבנייני תעשייה ברחוב היוזמים ליד רחוב החרושת, היוזמים 1 והיוזמים 3.

קיימת סככה שרק לקראת סוף הטיפול הוסבר לנו שמדובר במוסך. הוגשה בקשה מכוח אותה הקלה שמאפשרת היום לבעלי מגרשים לקבל הקלה לבנייה עד קו בניין אפס עד גבול מגרש צדדי ובלבד שבעל המגרש השני הצמוד מבקש תוספת צמודה וחופפת למבנה השני. זה הוגש כאילו מדובר בשני בניינים שעומדים על קו מגרש משותף, החוק מאפשר את זה, התייעצנו עם היועץ המשפטי לעניין ההקלה, הם גם פרסמו יחד עם ההקלה הקלה לחריגה מהוראות החניה של מאא/100. מדובר על סככה בשטח של 68 מ"ר. לא השכלנו בצוות הטכני להבין שיש עוד חריגות בבניין הזה ודווקא מהטעם שהבעלים של שני הבניינים מחזיק את הבניינים בשלמותם, צריכים היינו בעצם גם להתייחס לחריגות האחרות בבניין.

אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

כל תיק שמגיע לוועדה - הפיקוח יוצא לשטח לבדיקה, זה כלל גורף. מה שהוא אמור לבדוק ומה שהוא בודק, זה באמת להסתכל מסביב, להסתכל בדופן אחת, בדופן שניה וכו'. כשיש נכס בדרך כלל של תעשייה, שיש בו הרבה בעלים, שחלק יושבים בקומה כזאת, בצד אחד בלבד ובחלקים אחרים במבנה הכולל ישנם בעלים אחרים, אז בוודאי שהפיקוח לא מסתכלים על המכלול כולו, אלא על אותה בקשה ספציפית ובודקים אם אותו מבקש ביצע בניה ללא היתר הקיימת בתחומו, כפי שהיה לנו בבקשה הקודמת (בספא), שאכן הוא עשה מתקני ביוב שצמודים לקיר שיוצא ממנו. בבקשה הנוכחית, הבעלות היא על הנכס כולו של אותם בעלים. ודוח פיקוח שיש לנו פה, מציין כי הבקשה שהם הגישו אינה תואמת את המציאות בשטח. יש טעות סופר בסדר היום שכתוב שהיא תואמת, היא לא תואמת. הם פשוט לא הציגו את זה בתוכנית.

אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

יש פה גם חריגות שאינן מופיעות בתוכנית המדידה שמהווה חלק מההיתר ולא היו כלים לדעת. רק מהטעם הזה אי אפשר לאשר.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני חייב לציין, שהועדה צריכה לקחת בחשבון שלא ניתן להוריד את הרמה לבניה פירטית באזור תעשייה ולבניית מוסכים על ידי סככות כאלה ואחרות. מה עוד, שנדרשת כאן גם הקלה למתן פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש, כאשר אין כל מקום חניה באזור התעשייה מיותר ולא ניתן לתת פתרון גם בכופר ובתשלום לקרן החניה. לפיכך, אני מציע לדחות את שתי הבקשות.

ננה חן:

מה עם חריגות הבניה?

עו"ד עוזי אהרון:

הפיקוח נדרש להגיש דוח מפורט על כל חריגות הבניה ולטפל דרך התובע העירוני בחריגות אלה.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

לדחות את הבקשות. הפיקוח נדרש להגיש דוח מפורט על כל חריגות הבניה ולטפל דרך התובע העירוני בחריגות אלה.

ה ח ל ט ו ת

- הוועדה דוחה את הבקשה מאחר ונמצאו עוד חריגות בשני הבניינים, המצויים שניהם

בבעלות אותו מבקש.

- הפיקוח נדרש להגיש דוח מפורט על כל חריגות הבניה ולטפל דרך התובע העירוני בחריגות

אלה.

מספר בקשה: 20160011	תיק בניין: 219003
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016	

מבקש:

הגשה 09/02/2016

♦ שחר שאול

החרושת 26 אור יהודה

עורך:

♦ פנינה דהן

א.שקולניק 26 רחובות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היוזמים 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 56 יעוד: תעשייה

תכנית: מא.א. 7 א.

תאור בקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש - הסדרת תוספת סככה, הקיימת במרווח הצדדי של בניין תעשייה בן 3 קומות, מכוח תכנית מאא/100 + הקלה.

שטח הסככה: 67.73 מ"ר.

הערות:

- יש לקרוא בקשה זו יחד עם בקשה 2016010 לתוספת סככה זהה בחלקה הסמוכה, הגובלת במבוקש מצפון. 2 החלקות בבעלות אותו המבקש.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הסדרת תוספת סככה במרווח הצדדי (צפוני) של בניין תעשייה עד הגבול עם החלקה הגובלת, בצמוד ובחפיפה לתוספת סככה זהה בחלקה הגובלת, וזאת - בהסכמת בעלי החלקה הגובלת הנ"ל.
2. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה' - חניה): מתן פתרון חניה לתוספת הבנייה הנ"ל, מחוץ לגבולות מגרש המבקש.

- בוצע פרסום כדין. התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 25.4.16: לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה טעונה תיקונים טכניים:

- א. בתכנית המדידה מופיעים סימונים שגויים הנוגעים לרפרצלציה, ואינם נוגעים לבקשה שלפנינו.
 - ב. הטבלה טעונה תיקונים: התוספת היא שטח עיקרי (מוסך) ולא שטח שרות.
 - ג. טבלת החניה טרם נבדקה ע"י יועצת התנועה של הוועדה.
 - ד. טרם הוטמעו הערותיו של יועץ התשתיות של הוועדה
- לפי דו"ח פיקוח מה- 11.5.16: הבקשה תואמת את המצב בשטח.

מהלך הדיון

עו"ד עוזי אהרון - יו"ר:

נדון בשתי בקשות של מר שחר שאול.

אדר' ראובן עילם - מנהל רישוי הבניה:

שתי בקשות של שחר שאול ברחוב היוזמים. המבקש הוא בעל שני מגרשים לבנייני תעשייה ברחוב היוזמים ליד רחוב

החרושת, היוזמים 1 והיוזמים 3.

קיימת סככה שרק לקראת סוף הטיפול הוסבר לנו שמדובר במוסך. הוגשה בקשה מכוח אותה הקלה שמאפשרת היום לבעלי מגרשים לקבל הקלה לבנייה עד קו בניין אפס עד גבול מגרש צדדי ובלבד שבעל המגרש השני הצמוד מבקש תוספת צמודה וחופפת למבנה השני. זה הוגש כאילו מדובר בשני בניינים שעומדים על קו מגרש משותף, החוק מאפשר את זה, התייעצנו עם היועץ המשפטי לעניין ההקלה, הם גם פרסמו יחד עם ההקלה הקלה לחריגה מהוראות החניה של מאא/100. מדובר על סככה בשטח של 68 מ"ר. לא השכלנו בצוות הטכני להבין שיש עוד חריגות בבניין הזה ודווקא מהטעם שהבעלים של שני הבניינים מחזיק את הבניינים בשלמותם, צריכים היינו בעצם גם להתייחס לחריגות האחרות בבניין.

אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

כל תיק שמגיע לוועדה - הפיקוח יוצא לשטח לבדיקה, זה כלל גורף. מה שהוא אמור לבדוק ומה שהוא בודק, זה באמת להסתכל מסביב, להסתכל בדופן אחת, בדופן שניה וכו'. כשיש נכס בדרך כלל של תעשייה, שיש בו הרבה בעלים, שחלק יושבים בקומה כזאת, בצד אחד בלבד ובחלקים אחרים במבנה הכולל ישנם בעלים אחרים, אז בוודאי שהפיקוח לא מסתכלים על המכלול כולו, אלא על אותה בקשה ספציפית ובודקים אם אותו מבקש ביצע בניה ללא היתר הקיימת בתחומו, כפי שהיה לנו בבקשה הקודמת (בספא), שאכן הוא עשה מתקני ביוב שצמודים לקיר שיוצא ממנו. בבקשה הנוכחית, הבעלות היא על הנכס כולו של אותם בעלים. ודוח פיקוח שיש לנו פה, מציין כי הבקשה שהם הגישו אינה תואמת את המציאות בשטח. יש טעות סופר בסדר היום שכתוב שהיא תואמת, היא לא תואמת. הם פשוט לא הציגו את זה בתוכנית.

אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

יש פה גם חריגות שאינן מופיעות בתוכנית המדידה שמהווה חלק מההיתר ולא היו כלים לדעת. רק מהטעם הזה אי אפשר לאשר.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני חייב לציין, שהועדה צריכה לקחת בחשבון שלא ניתן להוריד את הרמה לבניה פירטית באזור תעשייה ולבניית מוסכים על ידי סככות כאלה ואחרות. מה עוד, שנדרשת כאן גם הקלה למתן פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש, כאשר אין כל מקום חניה באזור התעשייה מיותר ולא ניתן לתת פתרון גם בכופר ובתשלום לקרן החניה. לפיכך, אני מציע לדחות את שתי הבקשות.

ננה חן:

מה עם חריגות הבניה במקום?

עו"ד עוזי אהרון:

הפיקוח נדרש להגיש דוח מפורט על כל חריגות הבניה ולטפל דרך התובע העירוני בחריגות אלה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

לדחות את הבקשות. הפיקוח נדרש להגיש דוח מפורט על כל חריגות הבניה ולטפל דרך התובע העירוני בחריגות אלה.

ה ח ל ט ו ת

- הוועדה דוחה את הבקשה מאחר ונמצאו עוד חריגות בשני הבניינים, המצויים שניהם בבעלות אותו מבקש.
- הפיקוח נדרש להגיש דוח מפורט על כל חריגות הבניה ולטפל דרך התובע העירוני בחריגות אלה

מספר בקשה: 20160025 | **תיק בניין: 109041043**
 פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016

מבקש:

הגשה 29/02/2016

רובין יוסף

הכפר 9 דירה 29 קריית אונו

מימון יעקוב

הכפר 9 דירה 29 קריית אונו

רובין נרקיס

חטיבת אלכסנדרוני 43 א אור יהודה

עורך:

דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלכים 41 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 173 יעוד: מגורים א'

תכנית: מאא/154

שכונה: ההסתדרות

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 החצר.

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: 167.9 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 המינימלי 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 3 הקלות. 2 ההקלות הראשונות, פורסמו כדיון, ולאחר שלא התקבלו

התנגדויות הובאו לדיון ב- 6.4.16:

1. ניוד 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 2 יח' הדיור, בשיעור 0.7 מ' (33%) מעבר לקו הבניין

המותר לפי תכנית (3.0 מ').

- בדיון הוצג פתרון חניה ל- 2 מקומות חניה לכל יח"ד: בדיון הוצגה עמדת יועצת החניה

של הוועדה כי התכנית המוצעת אינה מקובלת, הן מבחינת מידות והן היבט התמרון.

- הוחלט: לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הוועדה, לרבות אישור פתרון החניה

ע"י יועצת התנועה.

- משלא מצאו המבקשים פתרון חניה מניח את הדעת, בוצעו על ידם פרסום להקלה

נוספת (מס' 3) כדלקמן:

הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה'- חניה): מתן פתרון לחניה הנדרשת לצורך

תוספת בנייה לבית דו משפחתי, מחוץ לגבולות מגרש המבקשים.

- התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 3.5.15: לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

משפחת רובין. ברח' אלכסנדרוני יש בית דו משפחתי שנדון בישיבה הקודמת ב-6.4.16, אושרה תוספת בקומה 2 לכל אחת משתי היחידות. כל מה שאושר אין טעם לחזור אליו, זה נמצא בפרוטוקול הדיון מה-6.4. הסתייגות של יועצת התנועה מפתרון התנועה. הם נשלחו שוב להשיג פתרון שיניח את דעת יועץ התנועה, זה לא הצליח להם והחליטו ללכת על פתרון חניה בכופר חניה. עשו פרסום נוסף, בדיוק הסתיים, לא היו התנגדויות, הפרסום היה תקין. מומלץ לאשר את הבקשה.

ננה חן:

מה מצב התנועה באזור הזה?

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

חשוב לומר, הבקשה הזו היא של עובדת עירייה, עו"ד נרקיס רובין, אני אומר את זה רק למען השקיפות, אני יודע שכולם קיבלו החלטה לפי הבנתם המקצועית, אבל חשוב שזה יהיה על השולחן.

ננה חן:

הבקשה הזאת ניתנת לתושבים נוספים? זה לא דבר חריג?

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

כפי שזה הוצג ניתן לאשר.

אזור נגיש עם מקומות חניה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות הועדה.

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 חניה 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

מס' דף: 30

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: 20150028	תיק בניין: 340012
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016	

מבקש:

♦ **צבי צדוק**

הסדנא 12 אור יהודה

עורך:

♦ סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

מהנדס:

♦ ברזיק רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסדנא 12 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 59 יעוד: תעשייה

תאור בקשה

שמוש חורג

תעשייה

מהות הבקשה

המבוקש:

שינויים בבניין בן 3 קומות, הבנוי מכוח היתרים קודמים והאחרון שבהם 20090016 מיום 20.4.2009 כבניין תעשייה (כיום: בניין "אולמי דניאל"); שימוש חורג מתעשייה למסחר (אולם שמחות) בקומה א' של הבניין הקיים (585 מ"ר).

- הבקשה נדונה בוועדת המשנה ב- 2.9.15. בה הוחלט לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

- הבקשה כוללת:

1. שימוש חורג בשטח של עד 1184 מ"ר מתעשייה למסחר (אולם שמחות).
2. הקלה הוראות של תכנית מאא/100 (חלק ה'- חניה) המחייבות חניה בתחום מגרש המבקש ועל חשבוננו: מתן פתרון חניה מחוץ לגבולות מגרש המבקש.
- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע להתנגדויות: 30.7.15): לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

- לפי דו"ח פיקוח מה- 26.8.15: הבקשה תואמת את נמצב בשטח.
- הבקשה הציגה טבלת חניה כדלהלן (ולא הציגה תכנית חניה):
סה"כ החניה הקיימת בהיתר: 24 מקומות חניה לרכב פרטי.
סה"כ החניה הנדרשת לפי השימוש החורג המבוקש: 39 מקומות חניה.
אין אפשרות לתוספת חניה בתחום המגרש נשוא הבקשה.
- לעניין קרן חניה: המגרש נשוא הבקשה נמצא במרחק מתאים ביחס למ' מגרשי חניה המצויים בתחום "החניון הצפוני".

- הבקשה מובאת לדיון נוסף, לאור קבלת תכנית החניה ביום 8.12.15, אשר מציגה את תוכנית החניות כולל החניות התפעוליות הנדרשות ואשר לא הוצגו בדיון הקודם. וכן קבלת הערות יועצת התנועה של הוועדה מה- 11.4.16.
סה"כ החניה הקיימת בהיתר: 19 מקומות חניה לרכב פרטי.
סה"כ החניה הנדרשת לפי השימוש החורג המבוקש: 31 מקומות חניה.
אין אפשרות לתוספת חניה בתחום המגרש נשוא הבקשה.
- לעניין קרן חניה: המגרש נשוא הבקשה נמצא במרחק מתאים ביחס למ' מגרשי חניה המצויים בתחום "החניון הצפוני".
- בתכנית זו מסומנים מקומות החניה התפעולית הנדרשים ורחבת כיבוי האש.

מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

צבי צדוק – מבקש שימוש חורג מתעשייה למסחר (אולם שמחות) אשר ידוע כאולמי דניאל. בדיון שהתקיים בוועדת המשנה מיום 2.9.15, אושר השימוש החורג לתקופה של חמש שנים כפי שביקשו. הבקשה מובאת היום לדיון חוזר לאור קבלת תכנית החניה מדצמבר 2015, שהציגה את תכנית החניות ואשר כוללת גם את החניות התפעוליות המסומנות. והתקבלה חוות דעת יועצת התנועה של הועדה מיום 11.4.16 לתכנית חניה זו. נספח החניה הזה לא היה לפני הועדה בעת שהיא אישרה והתבקשו להביא את התוכנית שוב לכאן.

ננה חן:

היכן החניות הללו ממוקמות?

אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

המהלך הכולל של קרן חניה, הוחלט לגביו ע"י הנהלת העיר הקודמת כמו-כן אושר על ידי הועדה המקומית הקודמת, מכוח אותו פתרון ניתנו עד היום במקרים כאלה ואחרים היתרים.

הוכנה תכנית מגרשי החניה ברחבי העיר ע"י מחלקת תשתיות אשר הוכנה לצורך אישור קרן חניה, הוצגו מגרשי חניה ברחבי העיר, המשמשים לטובת שדרוגם והקמתם, כפי שנאמר שם ובמקרה דן מדובר על מגרש החניה צפוני באזור אשר צמוד לאולמי דניאל מצפון. לפי הידוע לי, היום הנהלת העיר בראשות ראש העיר מקיימת דיון ביחד עם מ"מ ראש העיר ויו"ר הועדה וגורמים מקצועיים ויועצים משפטים לגבי בדיקה מחודשת או נוספת של פרטי מדיניות קרן חניה ואני מניח שלאחר שיוחלט מה שיוחלט עם הנהלת העיר הנוכחית, זה יובא לוועדה המקומית הנוכחית.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

בכל מקרה זה יהיה חייב לבוא, מאחר וזה מקומם אותי בצורה בלתי רגילה שפותרים בעיה בכסף כאשר אין פתרון אמיתי ומעמיסים על התנועה ועל התחבורה בעיר. זו דעתי האישית.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

חשוב להבין, שמישהו מגיש בקשה להיתר, לפי תקנות חניה משנת 1983, הוא חייב להראות מספר מקומות חניה לפי תקן מסוים. יש לפעמים קושי לאדם להראות את מספר מקומות החניה שהוא צריך בתחום המגרש ומצד שני, יכול להיות וזה מתקשר למה שאמר היו"ר, יכולה להיות סיטואציה שיש מגרש חניה ציבורי ליד וחבל לשלול את הבקשה להיתר בגלל נושא מקומות החניה. לועדה המקומית יש סמכות לתת בתנאים מסוימים קרן חניה, התנאים אומרים שיש חניון ציבורי שאמור לקום תוך עשר שנים לכל היותר במרחק של עד 350 מ' בסביבת המקרקעין והחניות האלה הן חניות ציבוריות ולא שייכות למבקש. היו"ר אומר שזה פתרון שלא צריך להשתמש בו כדבר שבשגרה, ויחד עם זאת, אנו יודעים שיש מצוקה באזורי תעשייה ויש שם מגרשי חניה שנותנים את הפתרון, אז אפשר לאשר את זה ופה זה מובא לידיעת הציבור, זה מפורסם ומי שרוצה יכול להתנגד ופה לא הוגשו התנגדויות.

אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

כשאני נכנסתי לתפקידי, הנהלת העיר הקודמת הנחתה את כל הגורמים המקצועיים לגבש את הפתרון של קרן חניה. היא זאת שקובעת מדיניות והיא זאת שרוצה לתת פתרונות, כך גם היום ככל שתתקבל הנחיה אחרת, כמובן אנו פועלים ליישם את ההנחיות.

ננה חן:

אני מציעה לקבל חוות דעת יועץ תנועה.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

הנושא עבר את אישור יועץ התנועה. השימוש החורג קצוב בזמן, במידה ובעוד מספר שנים העירייה תחליט שיש פה קושי, אז זה לא יאושר.

ננה חן:

כשדיברתי על עניין התנועה, לא דיברתי על כמה חניות נוספות צריך, אלא מה מצב החניון הציבורי והתפוסה שלו ועד כמה זה יכול אולי להפריע.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

היות והועדה כבר אישרה את זה לפני שנה, הבעלים הסתמכו על ההחלטה של הועדה הקודמת, אנחנו לא יכולים לשנות את ההחלטה, מאחר והם עובדים כמעט שנה, מילאו אחר הדרישות, שיתפו פעולה עם יועצת התנועה, אי אפשר לבטל החלטה קודמת לאחר שיהוי של כשנה ממתן ההחלטה.

ננה חן:

בעצם היום אנו מתייחסים רק לנושא החניה.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

הבקשה אושרה בכפוף לאישור יועץ תנועה. יועצת תנועה העירה על תכנית החניה שהוגשה ועל מס' מקומות החניה ולכן הציעו פתרון שנסמך על נושא קרן החניה. כעת כל הבקשה עם פתרון קרן חניה מובא לאישורכם ואם אתם לא רוצים לאשר, אתם יכולים שלא לאשר, אבל צריך לקחת בחשבון גם את מה שאמר היו"ר ובצדק, שהבקשה כבר אושרה בעבר והם פעלו במשך שנה בהתאם למה שהועדה הקודמת אישרה להם. אני רוצה לציין, שאולמי דניאל זה פעילות שהיא חשובה לעיר והאינטרס לאשר קרן חניה משתנה בין פרויקט לפרויקט.

ננה חן:

כדי להיות שלמה עם הצבעה בעד ואני רוצה להצביע בעד, כי העסקים פה חשובים, אבל יש פה התייחסות לנושא של קרן חניה, קיבלנו את ההמלצות של יועצת התנועה ממש בחודש האחרון ויחד עם זאת, הנהלת העיר ויו"ר הועדה עם חבריה צריכים לקבל החלטה לגבי מדיניות קרן החניה החדשה. אני הייתי מציעה לדחות את הדיון בנושא עד לקבלת העניין הזה ואז גם נוכל לאשר להם את הסיפור הזה, אבל לפחות שנדע איפה אנחנו עומדים.

ישראל שמואל:

את עשויה להיות חשופה לתביעה.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

בהחלט בסמכותנו לעקב בצורך בדיקה נוספת, אך אני לא יודע אם זה דרוש.

ננה חן:

מתי לדעתך הדיון של מדיניות העירייה לגבי קרן חניה יתקיים?

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

חודש, חודשיים.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד ההצעה של ננה לדחות את הדיון?

בעד : ננה חן.

נגד : עוזי, ישראל, סבח, יוסי, אברהם.

מי בעד אישור הבקשה כפי שהוגשה?

בעד : עוזי, ישראל, סבח, יוסי, אברהם.

נגד : ננה.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים את הבקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר (אולם שמחות) לתקופה של חמש שנים כפי שאושר בדיון שהתקיים בוועדת המשנה מיום 2.9.15, לרבות נספח החניה מיום 8.12.15

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות:
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ", חתום בפני עו"ד.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
- מתן תצהיר, חותם בפני עו"ד, בדבר עמדת המבוקש בהוראות תמ"א 38 (התחייבות לחיזוק הבניין לרעידות אדמה / פטור מחיזוק הבניין) : תנאי לדיון,
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (לחילופין : מתן תצהיר מתכנן השלד).
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית לתאגיד מי שיקמה (לחילופין : מתן תצהיר מהנדס אינסטלציה).
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- 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 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: 20150085	תיק בניין: 205056
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 19/05/2016	

מבקש:

הגשה 13/10/2015

♦ חלפון שמעון

השלווה 2 סביון

עורך:

♦ דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההגנה 56 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 183 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים הקמת מבנה חדש

מהות הבקשה

המבוקש:

בניית קוטג' חד קומתי + מרתף + חדר יציאה לגג, מכח תוכנית מאא/518 (9/ב) + הקלות.

סה"כ הבנייה המבוקשת:

ש.עיקרי 117.95 מ"ר, ש.שרות 136.45 מ"ר.

ש.מרפסת גג: 84.05 מ"ר.

הערות:

- המגרש מיועד לפי תוכנית לבניית יחידת דיור אחת. הבניין המבוקש ישיק לבניין השכן העתידי כחלק מבית דו משפחתי. הבקשה חתומה ע"י בעל המגרש השני, השותף בחלקה.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בשיעור 1 מ"ר (599 מ"ר במקום 600 מ"ר) בשטח המגרש המינימלי שבו מותרות 2 יח"ד לפי תכנית.

2. הקלה בשיעור 17.97 מ' (6% משטח המגרש המוחזק ע"י המבקשים) בזכויות הבניה המותרות במגרש.

- הבקשה (שאושרה ע"י ועדת המשנה ב- 28.1.16, בתנאי מילוי דרישות), מובאת לדיון כדי לתקן טעות סופר ישובית שהופיעה בהערות מח' הרישוי שקדמו לדיון, כדלקמן:

- ייתרת הזכויות לניצול בעתיד בחלקה בשלמותה הוא: 200 מ"ר - 100 = 100 מ"ר (ולא כפי שנכתב בהערה דאז).

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:

הבקשה אושרה על ידי הועדה ב-28.1.16. בהערות מחלקת הרישוי שקדמו לדיון הופיע משפט כאילו יתרת הזכויות שנשארת אחרי מימוש הבקשה ליחידת דיור שניה הוא 87 מ"ר ואחרי קבלת הערותיהם של שמאי הועדה והיועץ המשפטי תוקנה ההערה כך שיכתב שיתרת הזכויות שישמר לקוטג' השני היא 100 מ"ר.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד אישור התיקון?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מאשרת את תיקון טעות הסופר שנפלה בפרוטוקול הדיון מ- 28.1.16, כדלקמן:
"יתרת הזכויות לניצול בעתיד בחלקה בשלמותה הוא: 200 - 100 = 100 מ"ר."

ת. השלמה

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ", חתום בפני עו"ד.
- 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 (עם 2 מקומות חניה).
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן 4 תמונות
- 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.

ב ב ר כ ה ,

עוזי אהרון
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוס
מהנדס העיר