

תאריך: 19/12/2016  
י"ט כסלו תשע"ז

הועדה המרחבית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ( 2010 )

ישיבה מספר: 20160008 ביום חמישי תאריך 01/09/16 כ"ח אב, תשע"ז בשעה 16:00

### השתתפו:

#### חברים:

עו"ד עוזי אהרון

ננה חן

אברהם בורכוב

סבח יוסף

שמואל ישראל

#### נציגים:

מיכל מזוז

#### סגל:

אינג' משה לורברבום

אדרי' מריאנה אשכנזי

עו"ד איל ממו

עו"ד יורם מושקט

אדרי' ראובן עילם

### נעדרו

#### חברים:

יוסי בן בסט

#### נציגים:

ולרי פוהורילס

רפ"ק עופר שליט

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

#### מוזמנים:

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה אור יהודה

- יועמ"ש מועצת אזור

- מנהל רישוי הבניה

- סגן יו"ר 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

מס' דף: 2

׳R0000000000000008C00020M2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה ( 2010 ) מספר : 20160008 בתאריך : 01/09/16  
**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0469163	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה	4
2	552-0364042	דיון לצורך המלצה להפקדה	פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה	14
3	552-0271957	דיון לצורך הפקדה	מאא/מק/1123 רח' העבודה 20, שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בניה	21

**שם:** מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה

נושא : דיון לצורך המלצה להפקדה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 12,960.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

**גבולות התכנית**

מתחם גניש ממוקם בצומת הרחובות קזז ובן-פורת, מזרחית לרח' קזז וצפונית לרח' בן-פורת.

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** מיריקל א.ב. השקעות בע"מ

♦ הועדה המקומית אור-יהודה

♦ **מתכנן:** פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 7213

, 2-8

**מטרת הדיון**

מובאת לדיון לצורך מתן המלצה לוועדה מחוזית להפקדה תכנית ששטחה כ- 12.96 דונם - מתחם גניש אור יהודה.

**תאור מיקום המתחם:**

מתחם גניש ממוקם בצומת הרחובות קזז ובן-פורת, מזרחית לרח' קזז וצפונית לרח' בן-פורת.

**בשטח התכנית מצויים כיום:**

א. מבנה מגורים בן 3 קומות על עמודים הכולל 12 יח"ד.

ב. מבנה מגורים בן 3 קומות על עמודים הכולל 18 יח"ד.

ג. מבנה מגורים בן 3 קומות הכולל 36 יח"ד.

ד. בית כנסת.

ה. מגרשי חניה ציבוריים.

**התכנית המוצעת מציעה:**

התכנית המוצעת מגדירה מגרש למגורים הכולל 6 מגדלים בני 16 קומות למגורים על קומת כניסה, בכל בניין כ- 66 יח"ד וכ- 400 יח"ד בסה"כ. המגדלים כוללים תמהיל דירות של 4 – 5 יח"ד בקומה.

בנוסף מוצעות עד 4 קומות חניה תת קרקעית לשימוש הדיירים ואורחיהם. התכנית נשענת על עיקרון בו המרחב הציבורי כולל מעברים וגינה לרווחת הציבור, המקשרים את הרחובות ההיקפיים ואת פנים הפרויקט. כמו כן, המתחם כולל בית כנסת קיים, שחלקים ממנו הכוללים תוספות בנייה ייהרסו והוא עצמו ישודרג בהתאם לצרכי העירייה.

בתחום התכנית 20% יח"ד קטנות.

**מטרות התכנית**

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה

**עיקרי הוראות התכנית**

א. עריכת שינויים ביעודי הקרקע ליעודים הבאים:

1. אזור מגורים עד 17 קומות הכולל 400 יח"ד בסה"כ.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור הכולל בית כנסת קיים, להריסה חלקית.

3. זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.

ב. קביעת 2 מתחמים, בכל אחד 3 בנייני מגורים שצורתם וגודלם העקרוני יקבעו בנספח הבינוי.

- ג. קביעת זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות בהוראות התכנית.  
ד. קביעת מבנים לפינוי והריסה.  
ה. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים ולאורחים, מתחת למגרש המגורים וזיקות ההנאה.

## מהלך הדין

### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

הצטרפו לשיבה: יוסי פרחי – פרחי צפריר אדריכלים, רם מתן – איכות הסביבה.  
בקשה שהוגשה לפינוי בינוי במתחם גניש, הוזמן המתכנן מר פרחי, אנו מעבירים לו את רשות הדיבור להציג את התוכנית בפני הועדה.

### יוסי פרחי:

אני מתכבד להציג בפניכם את ההצעה שלנו להכנת תוכנית פינוי ובינוי בקטע המכונה מתחם גניש באור יהודה. אנו עובדים תחת לחץ של זמן, יש לנו הסכמה של מרבית הדיירים, אנו מציגים לכם את מלוא התוכנית, ככל שערכנו אותה נכון לרגע זה, בהנחה שאתם תקבלו, נערוך את המסמכים ונגיש אותם כהלכה.

### אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

לאורך תקופה ארוכה בעיריית אור יהודה ובוועדה המקומית לא קודמו תכניות להתחדשות עירונית. הנהלת העיר החדשה הקימה מינהלת להתחדשות עירונית, כאשר מדיניות העירייה היא אשר תשפיע כמובן לגבי התהליכים של ההתחדשות עירונית הכוללים בין השאר צפיפות, שמאות, מדיניות חניה וכד' וזה ישפיע על תכנית זו ועל על התכנית שתוצג בהמשך ועל אחרות.

### יוסי פרחי:

אנו נמצאים בפנינת רח' קזז על יד מעגל התנועה, שד' אליהו סעדון, יש תוכנית מאושרת מאא/1/531 באזור של בית הקולנוע הישן ועוד מתחם שנמצא בהליכים באזור שליד אזור התעסוקה הישן. יש תוכנית שקיבלה תוקף בהמשך רח' אליהו סעדון, רח' העצמאות קיים מתחם נוסף לפינוי ובינוי שקיבל תוקף וביחד כל המתחמים הללו על הציר הראשי מהווים השלמה של התחדשות עירונית לאורך הציר הראשי של העיר אור יהודה. אנו כמובן לפני שהתחלנו לטפל תיאמנו את התכנון אל מול תוכנית המתאר לאור יהודה שנמצאת בהכנה ואנחנו רואים גם כאן את הציר העיקרי עם הכניסה של האזורים של אור יהודה, אנחנו באזור מגורים בפניה הצפונית מזרחית של הצומת. הציר העיקרי אמור להיות חזית מסחרית מובהקת לאורכו. במקרה שלנו אנחנו צמודים למרכז מסחרי קיים ולכן אנו נמצאים מדרומו ואנו מתמקדים כרגע באיכות המגורים וללא שימושים מעורבים עם מסחר.

אנו רואים בשלד הנופים מתוך תוכנית הנוף של תוכנית המתאר לעיר את הציר העיקרי שנפרס לאורך העיר אור יהודה ואת המיקום הספציפי בפניה שליד מעגל התנועה.

בתשריט התנועה של התוכנית רואים את הציר הראשי ואת המיקום של הפרויקט המוצע.

בתקריב בצילום אוויר אנו רואים את המיקום המדויק של הפרויקט, כאשר יש לנו בסביבה, כפי שאמרתי, תוכנית מאושרת אחת מא/53/1 שכולל מגדל מגורים בן 16 קומות ומסחר, מצפון לנו קיים המרכז המסחרי. ממערב לנו יש מבנה מגורים בני 3 קומות. ממזרח יש מגורים צמודי קרקע סביב רחובות הפלמ"ח ורח' האצ"ל. בתוך הקו הכחול קיימים היום 66 יחידות דיור, שטח התוכנית הוא 12.8 דונם.

(מציג תמונות של הסביבה).

יש לנו מבני מגורים פרוסים ותכננו בחלקה מס' 3, יש בית כנסת קיים שאותו אנו מציעים להשאיר ולהוסיף לו ולהעצים את זכויות הבניה למגרש של בניין ציבורי בהזדמנות של ההתחדשות העירונית.

## מס' דף: 6

יש לנו כ-14 מקומות חניה ועוד 26 מקומות חניה במגרש אחר, אלו מקומות חניה ציבוריים שאנו מתכוונים לתת להם חלופה במרתף החניה.

### ננה חן:

החניון נותן שירותים לדיירים נוספים.

### יוסי פרחי:

כל מי שמקבל את השירותים של החניה יוכל להשתמש בחנית המרתף בתוך המבנה.  
(מציג תמונות של הסביבה).

המצב הסטטוטורי הקיים מונח בפניכם. יש שטח ירוק ויש שטח לדרכים קיימות.

### **עירד שרייבר יועץ התנועה לתוכנית הצטרף לישיבה בשעה 16:45**

התכנון המוצע על ידינו: אני מציג את קומת הקרקע של הפרויקט, שם אנו רואים את הכניסות לבניינים, הקומה היא פתוחה, אנו רואים את בית הכנסת הקיים ואנו מציעים עוד גינה ציבורית לטובת דיירי הפרויקט והשכונה, רואים את הגינה המוצעת.

בסך הכל אנו מציעים הקמת כ-400 יחידות דיור במקום 66 יחידות הדיור הקיימות וסך הכל 334 יחידות דיור נוספות. הם יהיו מסודרים בתוך 6 מבני מגורים בני 17 קומות כולל, על פי מגבלות שדה התעופה.

אנו מדברים על צפיפות שמתקבלת בסופו של דבר כ-47 יחידות דיור לדונם, שטח עיקרי לדירה זה 105 מ"ר לדירה, צריך להגיד שהדירות הקיימות חלקן גדולות, חלקן הורחבו במשך הזמן. שטח השירות לדירה על קרקעי 45 מ"ר, מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8 מטר, בחלקו המזרחי של חלקת בית הכנסת אנו רוצים לקבוע שכל האזור הציבורי מה שצבוע בחום יהיה בזיקת הנאה למעבר כלל הציבור וישמש כציבור לכל עניין ודבר עם החניה ותת הקרקע. אנו מציעים להתוות רחוב נוסף שלא קיים היום כדי לאפשר למי שנכנס מאחורי המרכז המסחרי לצאת ישירות לרח' קזז ומי שבא משכונות המגורים יוכל לצאת לרח' ולהתחבר ואנו מציעים רמפת כניסה לחניון ורמפה נוספת מהרח' הדרומי לכניסה לחניון.

החניה למגורים על פי התקן התקף נדמה לי שזה אחד ורבע מקום חניה לדירה, כך גם אושרה התוכנית הקודמת באור יהודה ואנו רוצים להיצמד לכמות הזו.

כמובן אנו רוצים להוסיף את אותם מקומות החניה שהורדנו מהציבור לקומת הקרקע העליונה. אנו רוצים לייצר מרחב גישה חופשי להולכי הרגל, כאשר בתוכנית הזאת ניתן לראות את תכנית הקרקע של הפרויקט, השטח החום זה שבילי הולכי רגל וגינה ציבורית במקום הזה.

כמובן שכל המרחב הציבורי הזה יהיה פתוח להולכי רגל, כאשר אנו רואים רכב שיכול לצאת מהחניה של המרכז המסחרי גם הוא לכיוון רח' קזז.

ברמת החתכים, אנו מגיעים לכך שאנו ככל הנראה נזקק ל-3 קומות חניה תת קרקעית, שיתנו מעטה לתקן חניה לבניינים, לאורחים של הדיירים ולחנינות הציבוריות שדיברתי עליהן קודם.

החניה תהא מתוכננת באופן שלאורך השטח העליון ינתנו פתחי תאורה שיאירו גם אור ואורור פנימה לתוך החניונים. החניה תהיה בעומק של מטר וחצי מתחת לפני הריצוף, כך שיתאפשר לטעת נטיעות ולשתול תשתיות ביוב, מים וכו', על מנת לאפשר תפקוד מלא של קומות המגורים.

אנו רואים חתך לרוחב, רואים את הבנייה הקיימת בצד מערב, בניינים בני 3 קומות, בית הכנסת שאנו מציעים להוסיף מעליו עוד זכויות בנייה לפחות שתיים, שלוש קומות ושכונת המגורים ממזרח, שהיא צמודת קרקע.

## מס' דף: 7:

תשריט התוכנית מתואר כאן, כאשר כל השטח המקווקו הוא שטח בזיקת הנאה לכלל הציבור. אנו יודעים לעבור ממזרח למערב, יודעים לצאת דרומה ואל מעברי החציה שבשני צידי הכיכר ולהתחבר הלאה לרובעים אחרים בעיר. בסך הכל, אם נסכם את כמות הנתונים, אנו רואים שההפקעה הנדרשת לטובת זכות הדרך הקיימת 18 מ' מחלקה מס' 2 חלקה 3, אנו נזקקים להפקעה כדי להשלים את ההרחבה הנדרשת ברח' שזר. יש קטע שהיה קיים שלא בוצעה לו הפקעה ואנו משלימים בהזדמנות זו את ההפקעה הזו. אנו מרחיבים את המדרכה באמצעות זיקת הנאה על חשבון בנייני המגורים וכל הפס הנוסף ברוחב 2 מטר, שמאפשר גם להרחיב את המדרכה הקיימת וגם אולי ידרש להוסיף שביל אופניים. סך כל ההפקעות הנדרשות 712 מ'.

בסך הכל בייעוד למגורים אנו מקבלים כ-8.5 דונם, שטח לשב"צ 921 מ', הדרך המוצעת כ-111 מטר, הדרך המאושרת כ-3.4 מ'.

מבחינת מראה, השתדלנו לעצב מבנה של 3 מבנים עם רווח קטן בכל פינה, כך שכל דירה יכולה לקבל שלושה כיווני אוויר. הדירות שנמצאות בצד תהיינה הדירות הקטנות שאנו מחויבים להם על פי ההנחיות היום, לפחות 20% דירות קטנות. אנו רואים את הרחבת המדרכה בחזית, רואים מקום לטעת עצים. בזווית ממערב רואים את הגינה ואת השביל הציבורי שעובר ביניהם, אנו רואים את מעגל התנועה, את ההרחבה ואת הגישה פנימה לכיוון הרחוב ההמשכי. הרחוב החדש הוא על חשבון מגרשי המגורים. הרחוב שאנו עושים, גם אותו אנו מבקשים בזיקת הנאה, על מנת לאפשר מתחתיו לעשות קומות חניה ולהשאיר קומה אחת פנויה לטובת תשתיות עירוניות. זאת אומרת, מתחת לזה יהיו רק שתי קומות חניה ולא שלוש.

תמונה נוספת מכיוון מעגל התנועה, ניתן לראות את התוצאה כפי שהיא נראית מכאן.

מבחינת טבלאות, עשינו בדיקה של הפרוגרמה לצרכי ציבור.

הכנו נספח תנועה.

### עירד:

יהיו שתי רמפות לשירות כל המתחם, רמפה לדרומי ורמפה לצפוני. רואים פליסה של מרתף עליון וטיפוסי מגיעים לשלושה מפלסי חניה, סדר גודל, שיודעת לשרת באופן מאוד יעיל את המתחם.

יש לנו שני רמפות בחיבורים למערכת הרחובות ההיקפים ובנוסף עוד שתי רמפות פנימיות.

היקף הפרויקט של כשלושה מפלסי חניה תת קרקעיים.

### ננה חן:

תוכל להתייחס לתנועה?

### עירד:

אני משתלבים בצורה מאוד נוחה ויעילה עם מינימום הפרעה לסביבה, לא להעיק ולא להפריע לשכונות שנמצאות בסמוך. יש רמפה אחת לפני הכיכר הקיימת כבר. מסדירים כניסה אבל לא פותחים את האי תנועה, אלא משתלבים בפניות ימניות, כניסה ימינה לרמפה, יציאה לרחוב ומגיעים לכיכר שמשם אפשר להיכנס לכל הכיוונים. יש עוד רמפה, נכנסים בפניה ימינית, לא מפריעים לתנועה.

### יוסי פרחי:

בקצה המרכז המסחרי יש מעגל תנועה, כך שגם פה לא צריך לפרוץ.

### עירד:

מס' דף: 8:

אנחנו לא מבקשים לשנות את המערכת ההיקפית, המטרה היתה לשרת בצורה נכונה ויעילה את המבנן החדש ולא להפריע למבנים הסמוכים בכדי לא להעמיס עליהם.

**סבח יוסף:**

רח' קזז מרחיבים אותו?

**עירד:**

הרחוב היחידי שאנחנו מרחיבים הוא הרחוב הצפוני, בינינו לבין המתחם המסחרי הצמוד.

**יוסי פרחי:**

נעשתה גם בדיקת הצללה ורוחות.

**יוסף סבח:**

היום יש עומס ברח' קזז של יציאות וכניסות, מה קורה איתו?

**עירד:**

הוא נשאר, הקו הכחול לא מגיע בשביל להרחיב ולהגדיל את הרחוב. אנחנו ניסינו למזער ולכן עשינו שתי רמפות, שזה שומר על גמישות ואיזון על כל המתחם.

**יוסי פרחי:**

בהזדמנות של התחדשות העירונית אנחנו משלימים את רוחב הרחוב כפי שהיה צריך להיות.

**סבח יוסף:**

מה קורה עם החניות?

**יוסי פרחי:**

בקומה הראשונה שירדנו מהרמפה, אנו נקצה כחניה ציבורית את כל אותם המקומות שהורדנו מפני הקרקע.

**עירד:**

יהיה אזור מוקצה עבור ציבורי.

**ננה חן:**

כמה חניות כאלה?

**יוסי פרחי:**

מה שיש, אחד לאחד.

**עוזי אהרון:**

צריך בשלב הזה כבר להסדיר את החניה הציבורית, כי אם שוללים את החניה הקיימת במקום לציבור, חייבת להיות הצעה חילופית שתיתן מענה הולם.

**יוסי פרחי:**

אנחנו מתקשים לתת רמפה נוספת.

**ננה חן:**

לקחתם בחשבון חניות של אורחים?

**יוסי פרחי:**

כן, זה חלק מהתקן של הבניין. לפי תקן החניה אנו צריכים להקצות 10% מקומות חניה גם לאורחים.

**ננה חן:**

ואיך הם נכנסים?

**יוסי פרחי:**

יצטרכו להגיע להסכמה. אדם שמזמין אורח, יצטרך לפתוח את השער.

**ננה חן:**

אז אתם לוקחים בחשבון שהנטל יהיה על התושבים?

**עירד:**

תהיה הסדרת חניה עבור האורחים בתוך החניון, זה יעשה או על ידי הזנת מספר רכב או אינטרקום.

**ננה חן:**

כמו שאני רואה אין חניות עליות לאורחים.

**יוסי פרחי:**

אין לנו מעל פני הקרקע מקום לחניה, הכל תת קרקעי.

**ננה חן:**

הצפיפות גבוהה מאוד לאור יהודה, 47 לדונם, 1 ל-6 ביחסיות.

**סבח יוסף:**

יהיה 400 יחידות דיור במקום 66, זה המון. אני לא מכיר שום פרויקט בארץ ביחס כזה שהוא 1 ל-6.

**ננה חן:**

הועדה הזאת אישרה לפני שנה בדיוק אותו דבר. האם הפכנו את זה לתקדים? אם כן, נדון בזה.

**יוסי פרחי:**

לפני שקבענו את הצפיפות ביקשנו מהשמאית שלנו להכין דוח לפי תקן 21 כדי לדעת בדיוק כמה אנו יכולים לעשות במקום הזה, כדי לאפשר את הפרויקט בתנאים הקיימים. זה כמובן יעבור ביקורת על ידי השמאי שלכם, של הועדה המחוזית. אנחנו נלך לפי מה שיחליטו מוסדות התכנון. כרגע זו ההצעה הראשונית בהתאם לבדיקות שעשינו עם צוות היועצים שלנו, על מנת שנוכל להכניס בפרויקט הזה פיננסי בינוי במתכונת שאני הצעתי, אנו זקוקים ליחס של 1 ל-6 וזה מה שהצענו. זה צפיפות גדול, אנחנו לא מסתירים את זה, זה מחייב שנעשה חניה תת קרקעית ולא נוכל לספק עילי, אני לא עושה דירות גן, אלא קומה פתוחה עד כמה שאפשר, כדי להגדיל את רמת הצפיפות, עשינו את המקסימום בתנאים.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

כדי לדון לגופו של עניין בבקשה, הנושא של החניה הציבורית מאוד מטריד אותנו, חייבים למצוא פתרון יותר יצירתי.

**יוסי פרחי:**

אני אסביר שוב איך זה עובד וכך זה גם עובד במקומות מסוימים גם כיום. יש רמפת כניסה שבה כל אחד יכול להיכנס. נכנסים פנימה לקומה הראשונה, יש שלט אורחים / חניה ציבורית ולאחר מכן יש מחסום. בהמשך החניון צריך לעבור את המחסום שרק לדיירים יש שם כניסה. בחניון הציבורי נמצא את הטכניקה המשפטית איך להגדיר אותו חניון ציבורי. 10% יהיה לאורחים. אם עושים עוד רמפה, אני מבין שזה יותר נוח לעשות רמפה נפרדת, אבל לבנות רמפה שלמה, זה תמיד הולך על חשבון שטח שמיועד לציבור ומקשה בשביל 20 מקומות לעשות רמפה נפרדת. לכן אנחנו חושבים שזה לא נכון לעשות את זה בתנאים שקיימים פה.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

**ננה חן:**

אני רוצה לומר לעוזי לגבי ההתחדשות העירונית, כידוע לפני מספר שבועות אפילו פניתי אליך וביקשתי ממך את תוכנית המתאר שאושרה, אבל מסתבר שעדיין לא אושרה. אנחנו כחברי ועדה לא מכירים את תוכנית המתאר, מגיעים לפה אדריכלים, יזמים ואנשים פרטיים והם מכירים את התוכנית הזאת, זה נראה בעיני מגוחך.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

תוכנית המתאר תבוא לאישור הועדה המקומית במועד שהיא תבוא. היא עוד לא אושרה בוועדה המקומית. היום המוטיב כקו מנחה, כחוט השני בכל התוכניות אשר כיום מוגשות באור יהודה כולל התכניות שעוברות לסמכות ועדה מחוזית, ישנה דרישה של כולם, גם של הועדה המחוזית וגם שלנו, להציג את אותה תוכנית למתכנני תוכנית המתאר ולקבל מהם את ההערות למרות שטרם אושרה תכנית המתאר הכוללת.

**ננה חן:**

הכל בסדר, אני מקבלת את זה, אבל לא יתכן שלא נכיר את תוכנית המתאר. אני מציעה לקיים פה דיון ולהציג את התוכנית, שנראה איפה הדברים עומדים.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

תכנית המתאר נמצאת בשלבים די מתקדמים בהכנתה ולאחר פתרון מס' סוגיות תכנוניות מול לשכת התכנון היא תבוא לאישור הועדה המקומית, במידה וזה יתעכב אני מניח שנמצא את הדרך להציג את זה לידיעה. אבל זה ברור לחלוטין שאין לזה קשר עם שתי התוכניות שהוגשו כאן, כי התוכניות של פינוי בינוי נבחנות על פי הפרמטרים שצריכים להיבחן כגון מבחינת שמאות שקובעת את הצפיפות הנדרשת, כפי שנבחנת על פי תקן 21, וכן על פי מדיניות החניה של העירייה, אם לעירייה יש אמירה אחרת מהתקן הארצי וכן על פי פרמטרים נוספים אחרים. המתכננים של התוכניות שהוצגו כאן נדרשים להציג את המסמכים המדויקים ואת כל הנספחים המפורטים בפני היועצים של העירייה, אם זה היועצים של הועדה המקומית ואם זה גם היועצים של מינהל ההתחדשות העירונית, שבמסגרתם יש את הנושא של השמאות, תנועה וחניה וכד'. .. אם תראו במסגרת ההמלצה שכתובה בסדר היום, אנו כותבים להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים והתנאים כוללים את אחוז החתימות על פי דין, עמידות בדרישות הועדה המקומית, שזה כולל בתוכו את כל אותם נספחים ואותם פרמטרים כאמור לעיל וכמובן הגשת כתב שיפוי.

**ננה חן:**

מה שאני אומרת, מגיעים לפה תוכניות שיקבעו בסופו של דבר את העתיד של העיר הזאת. זה לא שינוי של הוספת מרפסת או דוח על הוספת מחסן כזה או אחר. אנו מדברים על הוספת כמויות יחידות דיור של פי שש, פי חמש. אלה דברים שלא קורים כל יום. זה לא משהו שאנו יכולים לבוא ולהגיד אוקי, בואו נמליץ לוועדה המחוזית. אני לא יכולה להמליץ לוועדה המחוזית משהו שאני בעצמי לא מכירה, לא יודעת מה המדיניות שלנו, עוד לא קיבלנו החלטה אם אני מסכימה לזה או לא, כי אין לי מספיק כלים לזה. רק לאחר שאני אדע את כל המכלול, אני אדע אם אני יכולה להמליץ או לא.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אנו צריכים לקחת בחשבון שהנושא של התחדשות עירונית בעיר היה לצערי תקוע שנים. כרגע הציגו בפנינו שני פרויקטים שלמעשה מדובר בגניקיאדה ובמתחם שלא ראוי ולא מכבד את העיר שלנו והדבר מבורך. לדעתי ההסתכלות צריכה להיות לגבי התכנון הכללי של העיר, איך תיראה אור יהודה בשנים הבאות ובראש ובראשונה יש לשים דגש

לאותן שכונות שנבנו באופן לא ראוי ולא הולם את סביבתנו. ולפיכך, צריך לאפשר לאותם פרויקטים להתקדם, כמובן עם תנאים של הועדה ושל מהנדס העיר.

**ננה חן:**

אני מקבלת את כל מה שאתה אומר ומסכימה. יותר מזה, אני רוצה להזכיר שלפני 9 שנים אני זאת שהצגתי את התוכניות של ההתחדשות הראשונית לראשונה וקיבלתי אפילו תשובות של ננה את הזויה ואני שמחה שהיום זה קורה ואני מברכת על כל התחדשות עירונית ועל כל תמ"א 38 שמתרחש באור יהודה, זה עתיד העיר הזאת ואני בעד. אבל אנחנו לא יכולים לרוץ רק בגלל שאנחנו רוצים התחדשות עירונית. הם חיכו שנתיים, יחכו עוד חודש. אני מציעה לקיים דיון רק על הנושא הזה, לראות את כל הפרמטרים. הציגו תוכנית כלכלית, האם השמאי של העירייה בדק את זה?

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

יש התניות.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

גם התנועה עדיין לא נבדקה על ידי היועץ.

**ננה חן:**

אז למה אנחנו מאשרים ואחר כך בודקים? ברגע שמאשרים אישור בתנאים, קשה לחזור אחורה. יחס של 1 ל-6 זה קשה. יגיד לי המהנדס אם 47 יחידות לדונם זה תנאים רגילים? בפרויקט השני זה פחות.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

התשובה היא עניין כלכלי. לא סתם קבעו את נושא תקן 21. יתרה מזאת, גם התוכנית הקודמת שדובר עליה הרבה בנושאים האלה, למיטב זיכרוני היא נבחנה בוועדה המחוזית על ידי שני שמאים שונים אשר אישרו אותה, (כי בדיוק התחלף השמאי שהיה מטעם הועדה המחוזית). המציאות היא שאור יהודה היא כנראה לא קריית אונו ולא תל אביב ומקומות אחרים. ולכן הכדאיות הכלכלית שונה. אני לא רוצה להיכנס לעניין השמאי, זה צריך להיבחן בכלים המקצועיים.

**ננה חן:**

אז אני מציעה לקיים דיון מקצועי איפה אנחנו רוצים לראות את אור יהודה. אני לא מחליפה את המינהלת, הועדה לא מחליפה את המינהלת ואת מדיניות ראש העיר, אבל הועדה צריכה להיות אחראית על ההחלטות שהיא מקבלת.

**עו"ד עוזי אהרון:**

גם המהנדס הוא חלק מהפורום של המינהלת ונמצא בכל הישיבות. ההחלטות מתקבלות על ידי אנשי מקצוע ונבחנות על ידם. אי אפשר לעשות ועדה על ועדה. אנחנו הועדה לתכנון ובניה, הביאו לנו כרגע תוכנית ואנחנו צריכים להחליט.

**ננה חן:**

אבל אין לי כלים וידע להמליץ.

אברהם בורוכוב:

אם יש לך שאלות, תדברי עם המהנדס.

**ננה חן:**

אני אחד האנשים שמבינים בתחום הזה יותר מרוב האנשים שיושבים פה, תסלחו לי על חוסר הצניעות ואני יודעת שהדברים האלה לא יכולים להתנהל בצורה כזאת.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אני מציע לאפשר את התקדמות התוכנית.

**סבח יוסף:**

יחס 1 ל-6 זה דבר שנבדק על ידי המינהלת? מדובר בצפיפות גדולה למתחם גניש. אני עד עכשיו לא קיבלתי תשובה לגבי זה.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

אני כבר קודם עניתי על השאלה הזו שאתה שואל, אני לא בדקתי האם 1 ל-6 זה עומד בתקן או האם התוכנית הזאת עומדת בתקן הנדרש מבחינה שמאית, כפי שלא בדקתי עדיין את הצד התנועתי, זה צריך לבוא לבדיקת יועץ תנועה, למשל אם הרמפה מפריעה לכביש, אם מספר מקומות החניה בהתאם לתקן. זה בדיוק הבדיקה שהתכנית עוברת לשמאים וליועצי התנועה לבדיקתם, ורק בשביל לסבר את האוזן, כי אני שומע כמוכם את התוכנית ואדרי גיל שנהב אשר הציג את התכנית השניה וגם הוא אדרי מנוסה בתחום הזה ומדבר על האופטימיזציה של הפינוי, של היחס ושל הצפיפות לגבי המתחם של רח' הערמון ושם זה גם 1 ל-5.83, כלומר זה דומה מאוד בשתי התכניות וגם התוכנית הזאת תיבדק באותם כלים שאמרנו קודם.

כל תוכנית שצריכה להיבדק על פי הכלים המקצועיים על ידי היועצים המקצועיים של הועדה ושל המינהלת.

**ננה חן:**

זה לא עניין של כדאיות, זה עניין של צפיפות, עניין של חניות. למה קודם כל לא בודקים את זה ורק אחרי זה אנחנו דנים בזה? הרי זה ההיגיון וזה התפקיד שלנו. אנחנו לא יכולים לאשר מראש, אין בזה שום היגיון. אין לנו כרגע מספיק כלים לקבל החלטות מהסוג הזה. שיבחנו את זה אנשי המקצוע המלומדים, יגידו לנו מה המצב ואז נקבל החלטה. איך יכול להיות שאנחנו שלא אמורים להיות בעלי מקצוע, יכולים להצביע על מה שהולך לשנות את מה שקורה בעיר בשנים הקרובות?

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

עו"ד מאמו, תוכל להגיד לנו איך זה מתבצע במקומות אחרים?

**עו"ד אייל מאמו:**

תקן 21 הוא לא תורה מסיני ולא דבר שעל פיו מתכננים, תפקידו לוודא במקום שיש בעיה בכדאיות של התכנית - להגדיל זכויות ומה המינימום הנדרש להגדלה כדי שתהיה כלכלית לפרויקט, אבל יש הרבה מצבים שיכולים לתת פי עשר ומישהו ירוויח יותר, אבל אולי זה בסדר. התקן אומר אם תאשרו פחות מאיקס, כבר אין היתכנות, זה לא יקרה. התקן בא לבדוק מה המינימום שצריך לאשר כדי שזה יהיה כלכלי. אם יש היתכנות לתת יותר זה נגזר מבעיות תנועה ודברים אחרים שהצוות צריך לבדוק. בוודאי ובוודאי שבועדה המחוזית זה יבחן הלוך וחזור.

**ננה חן:**

למה צריך להעביר את זה לוועדה המחוזית שהיא תעשה את הבחינות במקום שאנחנו נעשה? זה לא נכון וזה לא אתי.

**עו"ד איל מאמו:**

זה עניין של מדיניות.

**ננה חן:**

אני אומרת את דעתי ואני ממליצה לכם להיצמד אליה.

**יוסף סבח:**

אני מציע שנדחה את ההחלטה עד לקבלת תשובות לגבי מה ששאלנו עכשיו.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אני תומך בהצעתו של סבח, נקבל את התשובות ונקבל החלטה בישיבה הבאה.

**ננה חן:**

האם ניתן לשבת עם יו"ר הועדה להתחדשות עירונית? כמו-כן אנו צריכים לשבת על קרן החניה, היו כמה נושאים בישיבות הקודמות שאמרנו שנקיים דיון ונדבר על זה. בינתיים הישיבות עוברות וחולפות והדברים הללו לא קרו.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

הבטחתי שזה יהיה בדיון הבא או שני דיונים, אבל בגלל העומס זה לא קרה הישיבה הזאת.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

נציג את הבקשה לראש העיר.

**ה ח ל ט ו ת**

הדיון בבקשה שהוצגה ידחה לישיבה הבאה ותינתן התייחסות לשאלות שהועלו במהלך הדיון.

תכנית מתאר מקומית : 552-0364042  
פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר : 20160008 בתאריך : 01/09/2016

**שם:** פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה

נושא : דיון לצורך המלצה להפקדה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 8,615.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

**יחס**  
שינוי

**לתכנית**  
מאא/100

**גבולות התכנית**

מצפון : שצ"פ פארק קנדה ומעבר לו כביש 461

ממזרח : תיכון מקיף פארקאוף

מדרום : בניני מגורים קיימים ע + 4 קומות

ממערב : רחוב אבנר

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** א.לאפיס שירותי תכנון ורישוי בע"מ

♦ ב.ס.ט. בניה בע"מ

♦ הועדה המקומית אור-יהודה

♦ **מתכנן:** גיל צבי שנהב

♦ גור פוכס

♦ ליאור וולף

♦ עדי נבון

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 6485

204, 205

**מטרת הדיון**

מובאת לדיון לצורך מתן המלצה לוועדה מחוזית להפקדה תכנית ששטחה כ- 8.6 דונם - מתחם הערמון אור יהודה.

**תאור מיקום המתחם:**

מצפון : שצ"פ פארק קנדה ומעבר לו כביש 461

ממזרח : תיכון מקיף פארקאוף

מדרום : בניני מגורים קיימים ע + 4 קומות

ממערב : רחוב אבנר

מטרת התכנית היא קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה במתחם.

**בשטח התכנית מצויים כיום:**

א. 47 יחידות דיור טוריות צמודות קרקע בנות 3 קומות כל אחת , במצב פיסי ותחזוקתי ירוד .

ב. 2 חניות אספלט קיימות ממערב ומצפון לשטח הבנוי .

**התכנית המוצעת מציעה:**

- א. איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית  
ב. הבינוי החדש הכולל :  
4 מבננים בגובה קרקע + 5 קומות הכוללים 48 יחידות דיור דו קומתיות (12 יח"ד בכל מבנן).  
2 בניני מגורים בגובה קרקע + 14 קומות הכוללים כל אחד 116 יח"ד .  
סה"כ מוצעת בניה במתחם של 280 יח"ד בתמהיל מגוון, ושטח עיקרי 29,700 מ"ר.  
בניה של חניון תת קרקעי ומעליו שטחי פיתוח וגינון נרחבים לרווחת הדיירים .  
ג. הוראות הניה - מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

### מטרות התכנית

תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התכנית, על מנת לאפשר בנית מגורים חדשים בהליך של פינוי בינוי, בשטחי דירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר. איחוד וחלוקה של קרקע על מנת להקנות צורה רגולרית למגרש המגורים. הסדרת הגישה הרגלית והממונעת למתחם המגורים החדש.

### עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית
2. שינוי יעוד הקרקע הקיים ממגורים א' ושצ"פ למגורים ושצ"פ
3. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה
4. קביעת זכויות בניה
5. קביעת הוראות עיצוב ופיתוח
6. קביעת הוראות לתנועה וחניה במתחם
7. קביעת הוראות לעצים עקירה, העתקה ושימור בשטח התכנית

### מהלך הדיון

#### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אנחנו נשמע כעת את התוכנית של רח' הערמון.

(הצדדים הצטרפו: עמית נישרי – מנהל הפרויקט, זמיר תירוש – אדריכל, גיל שנהב – אדריכל, דניאל לבנטל, אילן שרקון – ב"כ הדיירים, יפרח שוחט – ב"כ היזם)

#### גיל שנהב:

נמצא איתי זמיר תירוש, שותפי, היזם ובעיקר חלק מועד דיירי המתחם של מתחם הערמון. אנו כבר עובדים כמעט שנתיים על הפרויקט הזה, אנו מאמינים שזה פרויקט ראוי ונכון וההיקף הקטן שלו מאפשר את קידומו בצורה יפה. כבר היינו פה בישיבה עקרונית, הצגנו למהנדס העיר ואחרים ויו"ר הועדה ועשינו הכנות והיינו כמעט מוכנים לרוץ עם התוכנית ואז נתבשרנו שמוקמת מינהלת התחדשות עירונית בעיר, וחשבנו שזה רעיון טוב, המתנו שהיא תתכנס ותתארגן וגם קיבלנו את ברכתם ואת ההובלה שלהם, כך שבסך הכל התוכנית הזאת היום מוצגת לכם כסוג של תוכנית שראתה ונראתה והיא סוג של קונצנזוס ולא נחשפת פעם ראשונה.

את המיקום אתם מכירים, אנו בחלק הצפוני של העיר, קרוב לדרך לוד, מתחם היסטורי, חוויה ארכיטקטונית, מתחם ניסיוני שבזמנו ניסו לעשות משהו, בינתיים נבנתה שכונה גדולה מסביב, העיר הקיפה את האזור והיום הוא כבר לא מתאים למה שמסביב, הדבר הזה נשאר כ"נטע זר" ולא מאפיין את הסביבה. ניתן לראות את תחום התוכנית, שמאוד קרוב לגן הציבורי הגדול שעומדים לפתח אותו, מימין בית ספר, קונסרבטוריון וחיפשנו דרך איך את ה-48 יחידות קיימות בבנייה טורית וייחודית, להפוך אותם לפרויקט חי ואיכותי שהעיר תתגאה בו, כי לא באנו רק לפתור בעיה, אלא לעשות פרויקט שהעיר מתגאה ושמחה אליו ולא רק פותרת איזושהי סיטואציה.

(מציג תמונות של המצב הקיים כיום). המקום הזה לא מכבד אותנו, העיר יפיפייה והמקום לא מספיק טוב. למדנו את תוכנית מתאר העיר המתהווה ועדכנו בימים האחרונים כמה מסמכים שבתוך כדי עבודה התעדכנו. תוכנית המתאר העירונית מסמנת את האזור שאנו כלולים בו כמרקם להתחדשות עירונית. בנוסף, בתשריט ייעודי הקרקע כל האזור

מדובר על מגורים ויש מיקום והתייחסות לפינוי בינוי בקריית גיורא, שאומר עד 18 קומות או הגובה הנדרש להבטחת כלכליות הפרויקט, על פי הנמוך ביניהם. מה שאני מבשר פה ותכף אראה את התוכנית, שאנו אפילו לא מגיעים ל-18 קומות ומסתפקים לק' פלוס 14 קומות, אנו לא זקוקים לעבור את הגובה ועירניים למגבלות התעופה של נתבי"ג שאנו כפופים להם ולא מתקרבים ל-18 קומות אפשריות באזור הזה.

בנוסף, יש בתוכנית המתאר נושא של חיפוש בנייה לגובה ושוב, כתוב לגבי האזור שלנו שהבנייה תהא עד 18 קומות והצפיפות לא תפחת מ-18 יחידות לדונם, אנו עומדים גם בהגבלות הללו.

בנוסף, כותבת תוכנית המתאר שהאזור שלנו הוא מרקם שבו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, דהיינו אותם 18 קומות מתייחסת אלינו וממש בשבוע האחרון התבשרנו שקיבלנו עיטור בדמות כוכב אדום, שהפרויקט שלנו מבנה או מתחם לבחינת ערכים לשימור. ערכים לשימור, לא בהכרח מבנים לשימור, אלא ערכים לשימור. מאחר ולא אני כתבתי את תוכנית המתאר, שוחחתי עם עורך תוכנית המתאר האדריכל אלי פירסט, שאמר לי שהמתחם הוא נורא מיוחד, אמר לי שנחשוב איך אפשר לשמר את הערכים. הערכים פה הם לא בניינים איכותיים, אבל היתה פה חדשנות, היתה פה איזושהי פריצת דרך, אנו מבטיחים ואפשר לחייב אותנו, לקחת אדריכל שימור שינחה אותנו כיצד לשמר את הערכים. לגבי השכנים, אנחנו עושים כמעט שלושים של התחדשות עירונית, לא פגשתי קבוצת דיירים מלוכדת ואחידה ויודעת לעבוד, אני חושב שזה ראוי לציין.

אנו רואים תשריט נופי ועל ידו יש לנו נגישות מאוד טובה לשצ"פ הגדול, פארק קנדה, שהוא פוטנציאל בלתי רגיל לשטחים פתוחים ועוד מעט תראו שאנו אפילו שיפרנו את ההתייחסות לפארק הזה במסגרת הבינוי שלנו.

נתוני התכנון המספריים: שטח המגרש הוא 8.2 דונם ואנו לא מבקשים סנטימטר אחד משטחי ציבור ונשארים אך ורק בתחום המגרש שלנו. קיימות 48 יחידות טוריות צמודות קרקע וזה גם אתגר מסוים שהיינו צריכים להתמודד איתו איך לעשות פינוי בינוי לבניינים שהם צמודי קרקע, זה לא דירה תמורת דירה, יש פה רגישות מאוד טובה והתייחסנו אליה וקיבלנו את ברכת הדיירים הקיימים, הם האנשים החשובים בכל הסיפור הזה. הגובה המותר בהתאם למגבלות נתבי"ג 86 מ' מעל פני הים, וזה הגביל אותנו לקרקע פלוס 14 קומות. אני מזכיר, 4 קומות מתחת לגובה שתוכנית המתאר אפשרה לנו. אנו מחפשים תוכנית שאפשר לממש אותה מהר ולא לחפש עוד ועוד ועוד בבחינת תפסת מרובה לא תפסת, אנו מסתפקים בקרקע פלוס 14 קומות, אני חושב שזה נכון וראוי ולא תמיד צריך לנצל את המקסימום שמתאפשר. 280 יחידות דיור ורחק רצפה חלקי קרקע הם 5.5, שגם הוא נמצא בתחום תווך שתוכנית המתאר מגדירה לאזור הזה.

שתי דקומות חניה תת קרקעית, עומדים בתקן ישראלי ונמצא איתנו כאן יועץ התנועה, עומדים בתקן חניה ארצי, כל החניה תת קרקעית ובתחום המגרש שלנו, אנו לא משתמשים בשטחי ציבור לשום נושא. תקן החניה המוצע על פי התקן הארצי. קיבלנו בקשה וכיבדנו אותה, 20% חניות לאורחים.

צורך בדיקה פרוגרמטית לשטחי ציבור, שכרנו יועץ פרוגרמטי שבדק את כל הציבור הקיים והתושבים שהתווספו אל הפרויקט הזה והוא הגדיר לנו פחות או יותר מהם האלמנטים שאנו צריכים להוסיף והוא מראה שבסך הכל מבחינת נגישות לשטחי ציבור כלליים אנו קרובים לבתי ספר, לשטחים ירוקים והשצ"פ ברמה גבוהה. יש דרישה למספר גני ילדים ומעונות יום, שניתן לעשות או בקומות הקרקע והיינו שמחים לעשות אותם בשטחי ציבור במימון הפרויקט, אנו כמובן נעמוד בהתחייבויותיה למוסדות ציבור על פי הפרוגרמה.

על מנת להתמודד עם המבנה היחודי של הפרויקט הזה, שהדיירים הקיימים גרים בצמודי קארקע, תכננו פרויקט שמורכב משני טיפוסים בינוי, מדורגים ובניינים גבוהים. המדורגים, האיכותיים יותר לכאורה, הולכים לבעלי הקרקע והגבוהים הולכים למכירה החוצה.

פעמים רבות נותנים לדיירים דירות תחתונות וזולות, במקרה הזה זה בדוק הפוך, דיירי הפרויקט הקיימים מקבלים את הדירות הטובות ואנו חושבים שאך ראוי הדבר, נשמר את הערכים וניתן להם דירות חדשות. קרוב לפארק ניתן

לראות שאנו דווקא ממקמים את הבניינים קרקע פלוס חמש קומות. התשריט אנו לא לוקחים שטחי ציבור, אלא רק מסדרים את הריבוע. יש היום כביש וחניה סלולה שנמצא מצפון לנו, שעד היום המתחם הזה משתמש בו, נפסיק להשתמש בו ובפועל הוא מגדיל את פארק קנדה. האזור הלא יפה מצפון משחררים אותו ואפקטיבי יש דונם או שניים שמצטרפים לפארק קנדה והכניסה אלינו תהיה ממערב. אני חושב שהמסר הגדול בפרויקט הזה הוא דווקא החתך שלו. משמאל נמצא כביש 461, אחריו השצ"פ הקיים פארק קנדה, אחריו המדורגים, אחריו המגדלים. ובסוף מצד דרום הבניינים הקיימים עם אפשרות לתמ"א 38.

זאת אומרת, במקום לשים את המגדלים על פארק קנדה, אנו יוצרים דירוג. הלכנו פה בגישה מאוד חברתית שדווקא הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבנייני הבוטיק ועל הפארק.

### ננה חן:

מה המרחק בין הבניינים?

### גיל שנהב:

בבניינים הנמוכים מדבר על כ-6 מטר ובגבוהים כ-15 מ'. מבחינת יחידות דיור, אנחנו ב-280 יחידות דיור, כ-34 יחידות לדונם.

לגבי הכניסות והיציאות, בחלק השמאלי יש רמפת כניסה ויציאה לחניון וכל התושבים שלנו מפסיקים להשתמש בחניה הצפונית, מחזירים אותו לפארק וכל החניה שלנו תת קרקעית מתחת למתחם כולו, זו בשורה חדשה והנה דוגמא לחניון תת קרקעי טיפוסי, מה שמסומן בכחול אלו חניות אורחים ושאר חניות שחור לבן הם חניות תושבים. החניה נותנת פתרון לכל התושבים, גם לחדשים וגם לישנים ועוד 20% לאורחיהם. הנה חתך עקרוני של הבניינים המדורגים עם המרפסות הגדולות לצמודי הקרקע הקיימים והנה חתך של הבניינים החדשים והדמיה ראשונה כיצד אנו נראה את המתחם הזה, הפארק משמאל, על שם הפארק מדורגים. מי שיהיה בפארק בגובה עין כמעט לא יראה את המגדלים, כי המדורגים יסתירו לו.

אנו מבקשים את ברכת הועדה. חיכינו לא מעט, לקח לנו כחצי שנה עד שהמינהל התחדשות עירונית התחדשה ואנו בשלים לעבור לוועדה המחוזית ומבקשים להמליץ לנו לעבור לוועדה המחוזית. (הצדדים עוזבים את הישיבה)

### ננה חן:

אני רוצה לומר לעוזי לגבי ההתחדשות העירונית, כידוע לפני מספר שבועות אפילו פניתי אליך וביקשתי ממך את תוכנית המתאר שאושרה, אבל מסתבר שעדיין לא אושרה. אנחנו כחברי ועדה לא מכירים את תוכנית המתאר, מגיעים לפה אדריכלים, יזמים ואנשים פרטיים והם מכירים את התוכנית הזאת, זה נראה בעיני מגוחך.

### אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

תוכנית המתאר תבוא לאישור הועדה המקומית במועד שהיא תבוא. היא עוד לא אושרה בוועדה המקומית. היום המוטיב כקו מנחה, כחוט השני בכל התוכניות אשר כיום מוגשות באור יהודה כולל התכניות שעוברות לסמכות ועדה מחוזית, ישנה דרישה של כולם, גם של הועדה המחוזית וגם שלנו, להציג את אותה תוכנית למתכנני תוכנית המתאר ולקבל מהם את ההערות למרות שטרם אושרה תוכנית המתאר הכוללנית.

### ננה חן:

הכל בסדר, אני מקבלת את זה, אבל לא יתכן שלא נכיר את תוכנית המתאר. אני מציעה לקיים פה דיון ולהציג את התוכנית, שנראה איפה הדברים עומדים.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

תכנית המתאר נמצאת בשלבים די מתקדמים בהכנתה ולאחר פתרון מס' סוגיות תכנוניות מול לשכת התכנון היא תבוא לאישור הועדה המקומית, במידה וזה יתעכב אני מניח שנמצא את הדרך להציג את זה לידיעה. אבל זה ברור לחלוטין שאין לזה קשר עם שתי התוכניות שהוגשו כאן, כי התוכניות של פינוי בינוי נבחנות על פי הפרמטרים שצריכים להיבחן כגון מבחינת שמאות שקובעת את הצפיפות הנדרשת, כפי שנבחתה על פי תקן 21, וכן על פי מדיניות החניה של העירייה, אם לעירייה יש אמירה אחרת מהתקן הארצי וכן על פי פרמטרים נוספים אחרים. המתכננים של התוכניות שהוצגו כאן נדרשים להציג את המסמכים המדויקים ואת כל הנספחים המפורטים בפני היועצים של העירייה, אם זה היועצים של הועדה המקומית ואם זה גם היועצים של מינהל ההתחדשות העירונית, שבמסגרתם יש את הנושא של השמאות, תנועה וחניה וכד'. .. אם תראו במסגרת ההמלצה שכתובה בסדר היום, אנו כותבים להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים והתנאים כוללים את אחוזי החתימות על פי דין, עמידות בדרישות הועדה המקומית, שזה כולל בתוכו את כל אותם נספחים ואותם פרמטרים כאמור לעיל וכמובן הגשת כתב שיפוי.

**ננה חן:**

מה שאני אומרת, מגיעים לפה תוכניות שיקבעו בסופו של דבר את העתיד של העיר הזאת. זה לא שינוי של הוספת מרפסת או דוח על הוספת מחסן כזה או אחר. אנו מדברים על הוספת כמויות יחידות דיוור של פי שש, פי חמש. אלה דברים שלא קורים כל יום. זה לא משהו שאנו יכולים לבוא ולהגיד אוקי, בואו נמליץ לועדה המחוזית. אני לא יכולה להמליץ לועדה המחוזית משהו שאני בעצמי לא מכירה, לא יודעת מה המדיניות שלנו, עוד לא קיבלנו החלטה אם אני מסכימה לזה או לא, כי אין לי מספיק כלים לזה. רק לאחר שאני אדע את כל המכלול, אני אדע אם אני יכולה להמליץ או לא.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אנו צריכים לקחת בחשבון שהנושא של התחדשות עירונית בעיר היה לצערי תקוע שנים. כרגע הציגו בפנינו שני פרויקטים שלמעשה מדובר בג'ניקאדה ובמתחם שלא ראוי ולא מכבד את העיר שלנו והדבר מבורך. לדעתי ההסתכלות צריכה להיות לגבי התכנון הכללי של העיר, איך תיראה אור יהודה בשנים הבאות ובראש ובראשונה יש לשים דגש לאותן שכונות שנבנו באופן לא ראוי ולא הולם את סביבתנו. ולפיכך, צריך לאפשר לאותם פרויקטים להתקדם, כמובן עם תנאים של הועדה ושל מהנדס העיר, כדי שנוכל גם מצד שני לא לפגוע בכלל האוכלוסייה, לאפשר לתנועה לזרום ולא להכביד על העומסים.

אני מציע שניגש ונדון בכל בקשה בנפרד.

**ננה חן:**

אני מקבלת את כל מה שאתה אומר ומסכימה. יותר מזה, אני רוצה להזכיר שלפני 9 שנים אני זאת שהצגתי את התוכניות של ההתחדשות הראשונית לראשונה וקיבלתי אפילו תשובות של ננה את הזויה ואני שמחה שהיום זה קורה ואני מברכת על כל התחדשות עירונית ועל כל תמ"א 38 שמתרחש באור יהודה, זה עתיד העיר הזאת ואני בעד. אבל אנחנו לא יכולים לרוץ רק בגלל שאנחנו רוצים התחדשות עירונית. הם חיכו שנתיים, יחכו עוד חודש. אני מציעה לקיים דיון רק על הנושא הזה, לראות את כל הפרמטרים. הציגו תוכנית כלכלית, האם השמאי של העירייה בדק את זה?

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

יש התניות.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

גם התנועה עדיין לא נבדקה על ידי היועץ.

**ננה חן:**

אז למה אנחנו מאשרים ואחר כך בודקים? ברגע שמאשרים אישור בתנאים, קשה לחזור אחורה. יחס של 1 ל-6 זה קשה. יגיד לי המהנדס אם 47 יחידות לדונם זה תנאים רגילים? בפרויקט השני זה פחות.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

התשובה היא עניין כלכלי. לא סתם קבעו את נושא תקן 21. יתרה מזאת, גם התוכנית הקודמת שדובר עליה הרבה בנושאים האלה, למיטב זיכרוני היא נבחנה בוועדה המחוזית על ידי שני שמאים שונים אשר אישרו אותה, (כי בדיוק התחלף השמאי שהיה מטעם הוועדה המחוזית). המציאות היא שאור יהודה היא כנראה לא קריית אונו ולא תל אביב ומקומות אחרים. ולכן הכדאיות הכלכלית שונה. אני לא רוצה להיכנס לעניין השמאי, זה צריך להיבחן בכלים המקצועיים.

**ננה חן:**

אז אני מציעה לקיים דיון מקצועי איפה אנחנו רוצים לראות את אור יהודה. אני לא מחליפה את המינהלת, הוועדה לא מחליפה את המינהלת ואת מדיניות ראש העיר, אבל הוועדה צריכה להיות אחראית על ההחלטות שהיא מקבלת.

**עו"ד עוזי אהרון:**

גם המהנדס הוא חלק מהפורום של המינהלת ונמצא בכל הישיבות. ההחלטות מתקבלות על ידי אנשי מקצוע ונבחנות על ידם. אי אפשר לעשות ועדה על ועדה. אנחנו הוועדה לתכנון ובניה, הביאו לנו כרגע תוכנית ואנחנו צריכים להחליט.

**ננה חן:**

אבל אין לי כלים וידע להמליץ.

**אברהם בורוכוב:**

אם יש לך שאלות, תדברי עם המהנדס.

**ננה חן:**

אני אחד האנשים שמבינים בתחום הזה יותר מרוב האנשים שיושבים פה, תסלחו לי על חוסר הצניעות ואני יודעת שהדברים האלה לא יכולים להתנהל בצורה כזאת.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אני מציע לאפשר את התקדמות התוכנית.

**סבח יוסף:**

יחס 1 ל-6 זה דבר שנבדק על ידי המינהלת? מדובר בצפיפות גדולה למתחם גניש. אני עד עכשיו לא קיבלתי תשובה לגבי זה.

**אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:**

אני כבר קודם עניתי על השאלה הזו שאתה שואל, אני לא בדקתי האם 1 ל-6 זה עומד בתקן או האם התוכנית הזאת עומדת בתקן הנדרש מבחינה שמאית, כפי שלא בדקתי עדיין את הצד התנועתי, זה צריך לבוא לבדיקת יועץ תנועה, למשל אם הרמפה מפריעה לכביש, אם מספר מקומות החניה בהתאם לתקן. זה בדיוק הבדיקה שהתכנית עוברת לשמאים וליועצי התנועה לבדיקתם, ורק בשביל לסבר את האוזן, כי אני שומע כמוכם את התוכנית ואדרי' גיל שנהב אשר הציג את התכנית השניה וגם הוא אדרי' מנוסה בתחום הזה ומדבר על האופטימיזציה של הפינוי, של היחס ושל הצפיפות לגבי המתחם של רח' הערמון ושם זה גם 1 ל-5.83, כלומר זה דומה מאוד בשתי התכניות וגם התוכנית הזאת תיבדק באותם כלים שאמרנו קודם.

כל תוכנית שצריכה להיבדק על פי הכלים המקצועיים על ידי היועצים המקצועיים של הוועדה ושל המינהלת.

**ננה חן:**

זה לא עניין של כדאיות, זה עניין של צפיפות, עניין של חניות. למה קודם כל לא בודקים את זה ורק אחרי זה אנחנו דנים בזה? הרי זה ההיגיון וזה התפקיד שלנו. אנחנו לא יכולים לאשר מראש, אין בזה שום היגיון. אין לנו כרגע מספיק כלים לקבל החלטות מהסוג הזה. שיבחנו את זה אנשי המקצוע המלומדים, יגידו לנו מה המצב ואז נקבל החלטה. איך יכול להיות שאנחנו שלא אמורים להיות בעלי מקצוע, יכולים להצביע על מה שהולך לשנות את מה שקורה בעיר בשנים הקרובות?

#### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

עו"ד מאמו, תוכל להגיד לנו איך זה מתבצע במקומות אחרים?

#### עו"ד אייל מאמו:

תקן 21 הוא לא תורה מסיני ולא דבר שעל פיו מתכננים, תפקידו לוודא במקום שיש בעיה בכדאיות של התכנית - להגדיל זכויות ומה המינימום הנדרש להגדלה כדי שתהיה כלכלית לפרויקט, אבל יש הרבה מצבים שיכולים לתת פי עשר ומישהו ירוויח יותר, אבל אולי זה בסדר. התקן אומר אם תאשרו פחות מאיקס, כבר אין היתכנות, זה לא יקרה. התקן בא לבדוק מה המינימום שצריך לאשר כדי שזה יהיה כלכלי. אם יש היתכנות לתת יותר זה נגזר מבעיות תנועה ודברים אחרים שהצוות צריך לבדוק. בוודאי ובוודאי שבועדה המחוזית זה יבחן הלוך וחזור.

#### ננה חן:

למה צריך להעביר את זה לוועדה המחוזית שהיא תעשה את הבחינות במקום שאנחנו נעשה? זה לא נכון וזה לא אתי.

#### עו"ד איל מאמו:

זה עניין של מדיניות.

#### ננה חן:

אני אומרת את דעתי ואני ממליצה לכם להיצמד אליה.

#### יוסף סבח:

אני מציע שנדחה את ההחלטה עד לקבלת תשובות לגבי מה ששאלנו עכשיו.

#### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני תומך בהצעתו של סבח, נקבל את התשובות ונקבל החלטה בישיבה הבאה.

#### ננה חן:

האם ניתן לשבת עם יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית? כמו-כן אנו צריכים לשבת על קרן החניה, היו כמה נושאים בישיבות הקודמות שאמרנו שנקיים דיון ונדבר על זה. בינתיים הישיבות עוברות וחולפות והדברים הללו לא קרו.

#### אינג' משה לורברבוים – מהנדס העיר אור יהודה:

הבטחתי שזה יהיה בדיון הבא או שני דיונים, אבל בגלל העומס זה לא קרה הישיבה הזאת.

#### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

נציג את הבקשה לראש העיר.

### ה ח ל ט ו ת

הדיון בבקשה שהוצגה ידחה לישיבה הבאה ותינתן התייחסות לשאלות שהועלו במהלך הדיון.

תכנית מתאר מקומית : 552-0271957  
פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר : 20160008 בתאריך : 01/09/2016

**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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/מק/1018
כפיפות	תמא/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 לצורך הפקדה ואחרי דיון מקדמי שהתקיים בתאריך 19/05/2016 בישיבה מס' 20160004. החלטת הועדה אשרה את המשך עריכת התכנית וקבלת חוות דעת הועדה לעקרונות התכנית לצורך המשך טיפול ובכפוף דרישות הועדה.

**תאור מיקום**

אזור תעשייה דרומי של העיר.  
המתחם הכולל חלקות 80 ו-81, יעוד חלקות - תעשייה לפי תכניות בתוקף, גובל בצפון עם רחוב העבודה, במערב עם רחוב היוזמים, במזרח ודרום עם חלקות תעשייה לפי תכניות בתוקף.  
בחלקה 80 נמצא בנין קיים לפי היתר מס' 20090099, בהתם לתכנית בסמכות מקומית מאא/מק/ 1079 בתוקף השינתה קווי בנין, בינוי וקבעה תנועה וחניה. לפי תכנית זאת אושרו קו בנין קידמי צפון, וצידי דרומי "0", צידי מזרחי חלקי "0".  
בחלקה 80 קיים בנין תעשייה שבוצעו אליו תוספות בחלק צפוני, מזרחי ודרומי עד קו בנין "0".  
מצב הנוכחי - שני בנינים מחוברים ע"י תוספות שטח.

**התכנית המוצעת מציעה:**

הסדרת מצב קיים באמצעות:  
קביעת קווי בנין, הגדלת זכויות בניה במסגרת הקלות, פתרון תנועה, פתרון לשיפור חזות המבנה.  
פתרון לחניה שנדרש חייב להיות מחוץ לגבולות החלקות.  
בתחום התכנית יותקנו 10 מקומות חניה לרכב פרטי ו-4 מקומות חניה לרכב תפעולי. בגין יתרת מקומות החניה הדרושים על-פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשנ"ג-1983) (להלן: "התקנות"), ישתתף היזם, כתנאי לקבלת היתר בניה, בהתקנת

מקומות חניה אשר ימוקמו בחניון ציבורי בהתאם לתנאים שבתקנות. החלקות נמצאות במרחק מתאים ביחס למס' מגרשי חניה המצויים בתחום "החניון הדרומי".

### מטרות התכנית

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

### עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד חלקות 80+81 בגוש 6508.
2. שינוי קווי בנין לאחר אחוד החלקות לפי קו הבנין המסומן בתשריט. קו בנין קדמי (מערבי) לכיוון רח' היוזמים : 4.5 מ'. קו בנין קדמי (צפוני) לכיוון רח' העבודה : 0 מ'. קו בנין צידי (מזרחי) : 0 מ' עד 4 מ'. קו בנין צידי (דרומי) : 0 מ'.
3. הקלה כמותית של עד 6% מהשטח הכולל של החלקה המאוחדת בסך 146.22 מ"ר מתוקף תכנית מאא/100.
4. ניוד 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. שינוי הוראות תכנית מ-40% עד-85% ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
7. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה-חניה) : מתן פתרון לחניה הנדרשת לצורך תוספת בניה מחוץ לגבולות החלקה.

### מהלך הדיון

הורד מסדר היום

### דרישות

- בתנאי מילוי כל הוראות היועמ"ש לתקנון ולתשריט.
- בתנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה, ובמיוחד אישור יועץ התנועה.
- חתימת בעלי הזכויות במגרשים הגובלים.
- חתימת השכנים הגובלים על פי הנסח טאבו.

מס' דף: 23

תאריך: 19/12/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה ( 2010 ) מספר: 20160008 בתאריך: 01/09/16

### רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
24	ירושלים 11 אור יהודה	גוון רמו בע"מ		67	7217	130011	20140086	1
28	המפעל 4 אור יהודה	אקריש שלומי		43	6226	337004	20160024	2
31	הרצל 69 אור יהודה	המוסד לביטוח לאומי		54	7211	311069	20150092	3
33	הראשונים 46 אור יהודה	בורכוב אברהם		45	7273	303046048	20150041	4

<b>מספר בקשה: 20140086</b> פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160008 בתאריך: 01/09/2016	<b>תיק בניין: 130011</b>
---	--------------------------

**מבקש:**

הגשה 09/09/2014

♦ גוון רמו בע"מ

יפו 216 ירושלים

**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:

- הבקשה נמצאת בטפול הוועדה מה- 10.9.14.

- 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.

- ב- 6.4.16 דנה הוועדה בבקשה המובאת לדיון, שכללה באותה העת גם שקע עם 3 מכפילי חניה באמצע מגרש החניה (שנוסף לתכנון לפי דרישת מנכ"ל העירייה הקודם מ- 5.2.16). נמסר לוועדה כי פתרון החניה ל- 12 הדירות החדשות מאושר ע"י יועצת התנועה של הוועדה, ואולם, לדעתה, המיקום המוצע למכפילי חניה מהווה מפגע בטיחותי בעת הפעלתו.

הבקשה כללה אז 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 אז פרסום כדין ולא התקבלו התנגדויות.

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

- המבקשים הגישו בקשה מתוקנת, ללא מכפילי החניה הנל, אבל עם ההקלה הבאה: " הקלה מהוראות חניה של תכנית מאא/ 100 (פרק ה': חניה): מתן פתרון חניה למקצת מקומות החניה שנדרשו לבקשה להיתר (מכוח תמ"א 38 / 3) מחוץ למגרש המבקשים. "
- בוצע פרסום כדיון: תאריך אחרון להתנגדויות: 15 יום מה- 18.8.16.
- התקבלה התנגדותו של הדייר קוסאשווילי: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 15:17.
- הבקשה מובאת לדיון לקבלת החלטה בעניין ההקלה החדשה וההתנגדות.

## מתנגדים

♦ יעקב קוסאשווילי ירושלים 11 דירה 14 אור יהודה

### המלצת מהנדס הועדה

לשיקול דעת הוועדה.

### מהלך הדיון

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

הצדדים הצטרפו לשיבה:

### יעקב קוששווילי:

עם כל הברכה שיש בשיפוץ, זה יגביר את מצוקת החניה באזור ואמא שלי שגרה בבנין נכה 100% וההורים רוצים שנקבל אחת מהחניות שיבנו.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

היא פגועה בגפיים או דברים אחרים? יש לה תמרור מטעם העירייה?

### יעקב קוששווילי:

לא. אבל אני לא מודע לזה, אולי מגיע לה ואני לא יודע.

### עו"ד יוחאי דור:

יש הסכמות עם הדיירים לגבי הכל, נקבע מפורשות, אנו בונים 12 יחידות, מוסיפים 12 מקומות חניה. עכשיו, אחרי שנתיים אני לא יודע איך להתייחס להתנגדות, ליבי עם המשפחה, אבל זה ההסכמות. אנו נותנים חניות לדירות החדשות. יש צמוד לבנין שני חניונים ציבוריים ויש מפרצים וכו'.

(הצדדים עוזבים את השיבה)

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מדובר בתוכנית שאושרה כבר בוועדה, תמ"א 38, יש הסכמות בין הדיירים לבין היזם ובנסיבות הללו אין כל עילה לדרישתו של המתנגד לקבלת החניה. יחד עם זאת, אם הדייר עומד בקריטריונים של רשות החניה לעניין מתן חניה לנכה גפיים, אזי דרכו סלולה לוועדת החריגים, גם אם אין לו רישיון קיימת בעירייה ועדת חריגים ברשות מנכ"ל העירייה לקבלת תמרור נכה, ימציא את האישורים ובלי כל קשר לדיון היום, אם הוא יעמוד בקריטריונים יהיה זכאי הוא לאותו תמרור.

### ראובן:

בדיון האחרון אושרה להם בקשה שכללה באותה עת תוספת 3 מכפילי חניה במרכז מגרש החניה מתוך היענות לדרישת העירייה. כשנמצא שהמכפילים האלה אינם בטיחותיים, בהתאם ליועץ הבטיחות, והם לא הצליחו להציג אישור יועץ בטיחות, הם ביקשו הקלה במסגרת מדיניות קרן החניה הקיימת, דהיינו לשלם לקרן חניה במקום להתקין את אותם שלושה מכפילים נוספים וצריך לאשר את ההקלה הזו ולאפשר להם את התשלום לקרן החניה.

**ננה חן:**

אני שמעתי אותם היום ואני הבנתי מהם היום שהם נותנים 12 חניות לדיירים הקיימים, לא כקרן חניה.

**ראובן:**

זה בנוסף ל-12.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

זאת אומרת, הם עומדים בתקן של ה-12 חניות.

**ראובן:**

נכון.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

ואנחנו ביקשנו שלוש חניות נוספות מעבר לתקן והם ביקשו קרן חניה. בנסיבות הללו אני ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את ההקלה, מי בעד? מי בעד?

**החלטות**

**הוועדה מחליטה:**

- לדחות את ההתנגדות מכיוון שהמתנגד לא התנגד להקלה עצמה אלא רצה להסדיר מקום חניה לנכה ויו"ר הוועדה הפנה אותו למסלול הטיפול הנדרש בהסדרת חניה לנכה.
- לאשר את ההקלה הנוספת שהתבקשה ולאשר את החלטת הוועדה שניתנה ב- 6.4.16.

**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 תנאיו 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.

<b>מספר בקשה: 20160024</b>	<b>תיק בניין: 337004</b>
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160008 בתאריך: 01/09/2016	

**מבקש:**

הגשה 28/02/2016

♦ **אקריש שלומי**

טרומפלדור 20 רמת השרון

**עורך:**

♦ פרץ אילן

דרך בן צבי 84 תל אביב - יפו

**מהנדס:**

♦ כנפו גיורא

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: המפעל 4 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 43 יעוד: תעשייה

תכנית: מא.א. 100

**שכונה: אזור תעשייה צפוני (ישן)**

**תאור בקשה**

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

**מהות הבקשה**

- **המבוקש - שינויים ותוספות בתחנת תדלוק, הנמצאת בבנייה מכוח היתר 20150017:**
- ביטול 3 מקומות חניה שהיוו חלק מההיתר הנ"ל, והקמת מתקן לשיטיפת רכב במרווח הצדדי (מזרחי) של המגרש (הסדרת המצב הקיים).
- שינויים פנימיים בחלוקה הפנימית ובחזיתות הבניין (הסדרת המצב הקיים).
- שימוש חורג בשטחי קומת הקרקע למסחר במקום תעשייה.
- הכל - ללא שינויים בשטח הבניין ונפחו.

**הערות:**

- כנגד מתקו השיטיפה הוצא צו הריסה מנהלי שבצעו נדחה ע"י ביהמש" עד ה- 28.7.16. כמו-כן הוצא צו הפסקת פעולות לעניין השמוש החורג בחנות.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
  1. שימוש חורג בשטח של 108.5 מ"ר מתעשייה למסחר.
  2. מתן פתרון חניה, גם לתחנת התדלוק עצמה וגם לשימוש החורג הנ"ל, בהקלה מהוראות החניה של תכנית מאא/100 (פרק ה': חניה): מתן פתרון לחניה הנ"ל מחוץ למגרש המבוקשים.
- בוצע פרסום (התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 21.8.16): עד כה לא הגיעו התנגדויות.
- לפ דו"ח פיקוח: המבוקש תואם את המצב בשטח.

**המלצת מהנדס הועדה**

לשיקול דעת הוועדה:

- א. האם ניתן לקיים את הדיון בתייחס לתאריך הפרסום הקובע.
- ב. האם לאשר את המבוקש.

**מהלך הדיון**

**אדו' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:**

בקשה של אקריש שלמה לשינויים שהם הסדרת מצב קיים בתחנת הדלק שנמצאת בבנייה מכוח היתר קודם. באותה תחנה הוקם ללא היתר מתקן לשיטיפת רכב על תוואי החניה שהיה אמור לשרת את התחנה. כמו כן, הוחל בהכנות לחלוקת הבניין ועל פי היתר בניין תעשייה לחנויות.

כיוון שכך, הם התבקשו והביאו הצעה לתיקון שכוללת את הנושאים הבאים :

1. ביטול 3 מקומות חניה שהיו חלק מההיתר הקודם והתקנת מתקן חניה במרווח צדדי של הבניין.
  2. ביצוע שינויים פנימיים בחלוקה הפנימית ובחזיתות הבניין.
  3. שימוש חורג בקומת הקרקע למסחר במקום תעשייה.
- בשביל לעשות את הדברים האלה כוללת הבקשה את ההקלות הבאות :

1. שימוש חורב בשטח של 108.5 מ"ר מתעשייה למסחר.
  2. מתן פתרון חניה, גם לתחנת התדלוק עצמה וגם לשימוש החורג הנ"ל, בהקלה מהוראות החניה של תוכנית מאא/100 : מלן פתרון לחניה הנ"ל מחוץ למגרש המבקשים.
- בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות. התאריך הקובע להתנגדויות 15 יום מה-21.8.16.

#### עו"ד איל מאמו:

אם זה שישי שבת, לא נראה לי שצריך להמתין חודש. אפשר לאשר את ההתנגדות בהתנייה שאם תתקבל התנגדות בימים הקרובים התכנית תשוב ותידון בוועדה.

#### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מציע לאשר את הבקשה בהתניה שלא תוגש התנגדות עד למועד הקובע, שזה 5.9.16.  
מי בעד :  
בעד : עוזי, סבח, ישראל.  
נגד : ננה.

#### ה ח ל ט ו ת

- הוועדה מאשרת את הבקשה ברוב קולות, בכפוף לכך שלא תוגש התנגדות עד למועד 5.9.16, ובתנאי מילוי דרישות הוועדה.
- אם תוגש התנגדות כאמור, תובא הבקשה לדין נוסף בוועדה, לשמיעת ההתנגדות ולקבלת החלטה חדשה לפי הצורך.

#### 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 תנאיו 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.

## מס' דף: 30

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.

<b>מספר בקשה: 20150092</b> פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160008 בתאריך: 01/09/2016	<b>תיק בניין: 311069</b>
---	--------------------------

**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

**הריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בניין צבורי 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 20110066 (שכללה פתרון חניה חניה הרחוב + חניה מוגבלת בשטח הגן הצבורי הסמוך) והחליטה:

" - הוועדה מאשרת את ההקלות ודוחה את ההתנגדות ...

- 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.

- ב- 6.4.16 דנה הוועדה בבקשה הנוכחית, שכללה אז רק 7 מקומות חניה בחזית הרחוב + הקלה לעניין החניה (בפועל: פתרון יתרת מקומות חניה ע"י תשלום לקרן החניה).

- 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 החנייה שהוצע ע"י המבקשים: 5 מקומות חנייה בקדמת המגרש לרחוב, הכוללים 2 מקומות לרכבים נכים + 6 מקומות חנייה ע"י תשלום לקרן חנייה. עמדת יועצת התנועה של הוועדה היתה: יש לחשב את כמות החנייה 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 חנייה עם דרישה ל-14 מקומות חנייה עבור בניין של 423 מ"ר שטח עיקרי.
- לאחר שמיעת ההתגדויות החליטה הוועדה:
- הוועדה דוחה את הבקשה כפי שהוגשה שכן פתרון הקסם של קרן חנייה יכול להיות יעיל כאשר יש פתרון לחנייה בפועל לאותם פונים או מבקרים במוסד לביטוח לאומי. רחוב הרצל הוא רחוב שבו אין עודף של חניות, התושבים חונים על המדרכות, סובלים מקבלת דוחות יומימי מהפיקוח העירוני והכל בשל היעדר חנייה ראויה. הוועדה סבורה שבנסיבות האלה לא ניתן לפתור את הבעיה עם תשלום שלא ייתן מענה בפועל.
- יחד עם זאת, הוועדה 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.
- הבקשה מובאת לדיון חוזר, לבקשת העירייה, וכוללת, שוב, מערך של 13 מקומות חנייה פרטיים (לרבות חנית נכים) בקדמת המגרש ובקדמת הגן הצבורי, ע"ח שטח הגן המקורי.
- לעניין החנייה: הבקשה אינה כוללת עדיין מאזן חנייה מתוקן לפי הערות יועצת התנועה מראשית השנה.

#### מתנגדים

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

#### המלצת מהנדס הועדה

לשיקול דעת הוועדה.

#### מהלך הדיון

לגבי הבקשה של המוסד לביטוח לאומי, אם הם הגישו בקשה חדשה, הם צריכים לעשות פרסום מחדש. לבקשת הוועדה נידרש לבדוק האם דרוש ביצוע פרסום חדש להקלות שהתבקשו כולל לביצוע החנייה על השצ"פ הסמוך.

#### החלטות

להוריד מסדר היום.

ת. השלמה

דרישות

מספר בקשה: 20150041 תיק בניין: 303046048  
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160008 בתאריך: 01/09/2016

**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**

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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), הובאה ב- 31.12.15 לדיון חוזר. הוחלט: לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הוועדה. הדרישות טרם מולאו.
- הבקשה מובאת לדיון חוזר, לבקשת היו"ר.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

לשיקול דעת הוועדה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

עו"ד עוזי אהרון:

דנו כאן בבקשה בחודש נובמבר, מדובר כאן בבחור סופני משותק שמרותק למיטה ובגינה בחצר הבית יש לו שירותים שהם ללא היתר. הבקשה שהתקבלה על ידי המשפחה, מאחר ומדובר באדם סופני, לאפשר לו לפחות בארבע, חמש שנים הקרובות להתקיים עם השירותים האלה, שעברו זה דבר קיומי. אני מבקש מהיועמ"ש להשיב אם ניתן לאשר בקשה מסוג זה?

**עו"ד אייל מאמו:**

האם הבקשה כוללת הקלה?

**אדר' ראובן עילם – מנהל רישוי הבניה:**

זה בין הבניין לרחוב ולא ניתן לאפשר הקלה. השירותים כאן זה לא הבעיה היחידה, כי יש תוספת שלא נהרסה.

**עו"ד איל מאמו:**

אם לא היה פרסום בוודאי שלא ניתן לדון בזה.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

הבקשה תיבדק בתאום עם עו"ד איל שרון כדי למצוא את הפתרון שניתן יהיה לסייע לנכה.

## **ה ח ל ט ו ת**

**הנושא הורד מסדר היום.**

**המלצת היועמ"ש תובא לדיון בישיבה הקרובה.**

## **ת. השלמה**

## **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 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 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, כדון (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