

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20160009 ביום חמישי תאריך 22/09/16 י"ט אלול, תשע"ז בשעה 16:00

השתתפו:

הוועדה החלה בשעה 16:05 והסתיימה בשעה 17:55.

חברים:

עו"ד עוזי אהרון
ננה חן
סבח יוסף
שמואל ישראל

נציגים:

רפ"ק עופר שליט
סגל:

אינג' משה לורברבום
עו"ד איל שרון
אדרי' ליאת בן אבו
אדרי' ראובן עילם

נעדרו

חברים:

יוסי בן בסט
אברהם בורכוב

נציגים:

ולרי פוהורילס
נתן ויגדרוביץ
אליק אלבז
גילי טסלר
יגאל פברמן
חגית סמן טוב

סגל:

אדרי' מריאנה אשכנזי
עו"ד יורם מושקט

מוזמנים:

רמי בן סעדון
- מבקר העירייה

פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום 22.9.16

הישיבה נפתחה בשעה 16:05

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20190008 שהתקיימה ביום 1.9.1

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מס' 20160008 מיום 1.9.2016.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול הישיבה מיום 1.9.2016.

2. אזור- נושאים:

- תכנית מס' 0237776-552 ברח' הפרדס 11.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אני מבקש להתנצל בשם מריאנה שלא הגיעה, הבת שלה בחדר לידה ונאחל לה מזל טוב. מר ישראל שמואל יציג את הסעיף בשמה.

ישראל שמואל:

רח' הפרדס 11 מאא/מק/2031 מתן תוקף לתוכנית שינוי קו בניין צדדי וקווי בניין קדמיים לרח' הפרדס ולרח' השקמה ושינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.

התוכנית הופקדה בהתאם לחוק, תאריך אחרון של הפרסום 6.6.16 ולא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 21.8.16 התקבל אישור יו"ר הועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור לפי סעיף 109 (א) לחוק. המלצת המהנדסת לאשר את התוכנית.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד לאשר את התוכנית?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים מתן תוקף לתכנית.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20160009 בתאריך : 22/09/16
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	קרן חניה לעסקים	דיון לצורך אישור		4
2	552-0364042		פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה	8
3	מאא/566		מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה	10
4	552-0271957	דיון לצורך הפקדה	מאא/מק/1123 רח' העבודה 20, שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בניה	16

נושא : דיון לצורך אישור
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
סמכות : ועדה מקומית

מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה למטרת אישור מדיניות קרן חניה שקימת ממאי 2015.

משיקולים שונים של תכנון, סביבה ותחבורה, בראשם מצוקת החניה הקשה בעיר, ובפרט באזורי התעשייה קידמה הועדה המקומית בשיתוף ובתאום עם הנהלת העירייה, מחלקת תשתיות, גזברות ויועמ"ש לפתרון ולו חלקי של נושא באמצעות חניונים ציבוריים, בצפון העיר אשר כולל בין השאר את א.ת. הצפוני ובדרום העיר הכולל בין השאר את א.ת. דרומי אשר יפותחו בכספי השתתפות של מבקשי היתר בניה (קרן חניה).

במאי שנת 2015 קבלה העירייה מדיניות קרן חניה בעיר הכולל ריכוז נוהל העבודה והטפסים הנדרשים לטיפול ע"י מחלקת הועדה המקומית ומחלקת תשתיות, תכנית של מגרשי החניה הוכנה ע"י מחלקת תשתיות בשיתוף פעולה עם מחלקת תכנון. התכנית משקפת אופן חלוקת העיר לשני אזורים לאזור הדרומי ולאזור הצפוני.

מטרות התכנית

1. עפ"י חו"ד יועמ"ש הועדה המקומית אישרה נוהל הבא :
על-פי-דין ועדה מקומית רשאית, במקרים מתאימים ובתנאים שהוגדרו סטטוטורית, לפטור באופן מלא או חלקי מבקש היתר מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תקן החניה, ובתמורה לכך לחייבו להשתתף בעלות התקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ למגרשו.

נהל פעילות הועדה המקומית :

- א. קליטת בקשה להיתר בניה ;
- ב. במקרה של מחסור במקומות חניה במגרשו של מבקש ההיתר, צירוף בקשה לפטור בנוסח המצ"ב ;
- ג. דיון בבקשה בוועדה המקומית והחלטה בכפוף לכללים שבדין (כגון : הצדק תכנוני, מרחק מקסימאלי של 350 מ' וכיו"ב)
- ד. אם וככל שהבקשה תאושר, יוטמע בתנאים לקבלת ההיתר תשלום קרן חניה, אשר יופקד (התשלום) אך ורק בחשבון ייעודי שישימש להקמה ולטיוב של החניון הציבורי הרלוונטי תוך 10 שנים.

2. עפ"י הערות של מנכ"ל העירייה של שנת 2015 :

- א. שמאי הועדה המקומית ערך שומת עלות להשתתפות בקרן חניה, כאשר הנחת העבודה אשר נקבעה בתיאום עם המחלקה המשפטית לאור עקרונות של שוויון, פשטות, ונגישות ההסדר לכלל התושבים – הינה : גבייה אחידה לשני החניונים (הצפוני והדרומי) שיוקמו כחניות פתוחות על גבי הקרקע.
- ב. העירייה פתחה שני חשבונות ייעודיים, לחניון הדרומי ולחניון הצפוני, בה יופקדו כספי קרן החניה אשר ייגבו.
- ג. מחלקת התשתיות תפעל להקמה ולטיוב החניונים הציבוריים המופיעים בתכנית, במסגרת המועדים הקבועים בדין.

3. שינוי במדיניות העירייה :

בהתאם להערות ראש העיר בישיבה 08.06.16 והבטים כלכליים של פיתוח עסקים בעיר ויצירת מקומות עבודה במצב מצוקת במקומות חניה מאוד משמעותית באזורי עסקים, להסדיר מקומות חניה לעסקים בלבד בחניונים הציבוריים ע"י קרן חניה.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

מדיניות קרן החניה, כפי שכתבתי בסדר היום, הוצגה כבר במאי 2015 בפני הועדה הקודמת ואושרה על ידי הנהלת העיר הקודמת.

מנכ"ל העירייה הקודם רצה לפתור בעיה שישנה לאורך השנים בעיקר באזורי התעשייה, של שימושים חורגים וכחמשך להסדרה ברחבי העיר באופן כללי, בכל מקום שלא ניתן היה לתת היתרי בניה בגלל חוסר במקומות חניה ויש שם המון אנשים שמשתמשים בשימושים חורגים והנהלת העיר הקודמת רצה לראות איך פותרים את זה. מנכ"ל העירייה דאז פנה אלי, להסדרת הנושא.

בהקשר זה הוכנה ע"י מחלקת תשתיות וביצוע תכנית של מגרשי החניה הציבוריים ברחבי העיר, הכוללת את המגרשים הקיימים, המגרשים הזקוקים לשדרוג, והמגרשים המיועדים לביצוע בעתיד. וקיבלה את אישור הועדה המקומית דאז באופן כמפורט להלן:

בהתאם לחוות דעת משפטית:

על-פי-דין ועדה מקומית רשאית, במקרים מתאימים ובתנאים שהוגדרו סטטוטורית, לפטור באופן מלא או חלקי מבקש היתר מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תקן החניה, ובתמורה לכך לחייבו להשתתף בעלות התקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ למגרשו. לצורך מימוש הסדר זה בפועל, תנהג הועדה המקומית על-פי הנוהל הבא:

א. קליטת בקשה להיתר בניה;

ב. במקרה של מחסור במקומות חניה במגרשו של מבקש ההיתר, צירוף בקשה לפטור בנוסח המצ"ב;

ג. דיון בבקשה בוועדה המקומית והחלטה בכפוף לכללים שבדין (כגון: הצדק תכנוני, מרחק מקסימאלי של 350 מ' וכיו"ב)

ד. אם וככל שהבקשה תאושר, יוטמע בתנאים לקבלת ההיתר תשלום קרן חניה, אשר יופקד (התשלום) אך ורק בחשבון ייעודי שישמש להקמה ולטיוב של החניון הציבורי הרלוונטי תוך 10 שנים

ובהתאם לסיכום מנכ"ל העירייה דאז:

א. שמאי הועדה המקומית ערך שומת עלות להשתתפות בקרן חניה, כאשר הנחת העבודה – אשר נקבעה בתיאום עם המחלקה המשפטית לאור עקרונות של שוויון, פשטות, ונגישות ההסדר לכלל התושבים – הינה: גבייה אחידה לשני החניונים (הצפוני והדרומי) שיוקמו כחניות פתוחות על גבי הקרקע.

ב. העירייה פתחה שני חשבונות ייעודיים, לחניון הדרומי ולחניון הצפוני, בה יופקדו כספי קרן החניה אשר ייגבו.

ג. מחלקת התשתיות תפעל להקמה ולטיוב החניונים הציבוריים המופיעים בתכנית, במסגרת המועדים הקבועים בדין

לאור האמור, אני ממליץ לאשרר את מדיניות קרן החניה.

עו"ד אייל שרון:

שינוי במדיניות העירייה פורט בסדר היום, אולם זה למעט מקרים חריגים שידונו לגופם.

ננה חן:

איך נעשה התמחור?

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

כאמור לעיל, בהתאם לתחשיב שערך השמאי דאז – נקבע סכום לחניה על קרקעית - 20,000 ש"ח חד פעמי.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני חושב שזה סכום נמוך.

עו"ד אייל שרון:

בעיריות שונות יש סכומים שונים. זה אמור לכסות את עלות ההקמה.

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

לדעתי הלוגיקה שהייתה להנהלת העיר הקודמת, שהיא נכונה לעניות דעתי, זה לפתור את הצורך של העסקים באור יהודה מתוך ראייה של העסקים. העירייה רוצה לעזור לעסקים לפעול כחוק.

ננה חן:

האם כשאנחנו מדברים על חלף חניה אנחנו מדברים רק על עסקים שנבנו אחורה ואין דרך אחרת לתקן את זה, או שאנחנו גם נאפשר ליזמים להשתמש בחלף חניה מהיום והלאה?

עו"ד אייל שרון:

נושא חלף חניה הוא בשיקול דעת הועדה. הכלל אומר כשמבקשים היתר הוא מייצר את מקומות החניה במגרש שלו. יכולה להיות סיטואציה שאתם אומרים אנחנו רוצים במקרה הזה לאפשר לו חניה במגרש ציבורי ובכלל השיקולים תשקלו שיש באותו מקרה עבירת בניה שהוא מנסה להכשיר בדיעבד, שזה יכול להיות שיקול שלא להיעתר לבקשה. כרגע אנחנו עושים דיון עקרוני איזה עסקים להכניס ואיזה לא, לדוגמא מגורים לא ועסקים כן. כשיבוא עסק ויגיד אני כבר שנתיים עושים שימוש חורג, אתם יכולים שלא לאשר לו.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

גם נושא קרן חניה מדובר כשיש היתכנות וחניה בפועל ואז צריכים לעשות כאן התחשבות וצריך שיהיה מעקב שמישהו יבקר כמה חניות עד היום ניתנו במסגרת קרן חניה, כמה הקיבלת והאם לא חרגנו, כל הזמן צריך שיהיה דיווח שוטף.

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

מה שעוזי אומר זה נכון וכך זה גם מתבצע בפועל. ישנה טבלה שיש בה עד היום מה ניתן בפועל. למעשה, ההיתרים שניתנו עד היום בפועל זה עבור שני מקרים.

זה ברור לחלוטין שהעניין של קרן חניה זה כלי, לדעתי זה לא אורים ותומים בבחינת כזה ראה וקדש, אלא נתון בהחלט לשיקול דעת הועדה לבחון כל מקרה לגופו.

ננה חן:

אני מציעה לקבוע כלל, כאשר חריגים תמיד יהיו. ההמלצה שלי לעסקים או ליזמים שנכנסים מהיום והלאה לא אפשר להשתמש בזה, אלא במסגרת היוצא מן הכלל.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

בשביל זה הועדה קיימת, הועדה תתייחס לכל בקשה לגופו של עניין וצריכים לתת לעסקים לפעול ולהתפתח.

עו"ד אייל שרון:

ההצעה פה עולה מאחר ויש קושי מבחינת מקומות חניה. אנחנו לא רוצים להקשות על העסקים החדשים. המדיניות צריכה להיות למסחר ותעסוקה שתהיה אפשרות להשתמש בכלי הזה בשיקול דעת הועדה ובמגורים הפוך.

מי בעד האשרור המדיניות המעודכנת לגבי קרן החניה?

בעד : פה אחד.

החלטות

הועדה מחליטה פה אחד לאשרר את מדיניות קרן החניה, לפיה ככלל ובכפוף להוראות הדין, השימוש בכלי של קרן חניה יעשה לגבי אזורי תעסוקה, תעשייה ומסחר בעיר, ולעומת זאת לגבי שטחי המגורים לא יעשה שימוש בכלי זה, אלא במקרים חריגים, לאור צרכים תכנוניים, בהתאם לשיקול דעת הועדה ולאחר בחינת כל בקשה לגופה.

תכנית מתאר מקומית : 552-0364042
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20160009 בתאריך : 22/09/2016

שם: פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה

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:

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

ב.ס.ט. בניה בע"מ

הועדה המקומית אור-יהודה

גיל צבי שנהב **מתכנן:**

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.

התכנית נדונה בוועדת משנה מספר 20160008 בתאריך 01/09/16.

לפי החלטת הועדה נדחתה התכנית לדיון בוועדה הנוכחית למטרה :

א. הצגת מדיניות העירייה לפרויקטים פינוי בינוי ע"י מנהלת לפרויקטים התחדשות העירונית באישור ראש העיר.

ב. התאמת עקרונות התכנית למדיניות התחדשות העירונית.

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 מבנים בגובה קרקע + 5 קומות הכוללים 48 יחידות דיור דו קומתיות (12 יח"ד בכל מבנן).
2 בנייני 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

החלטות

עו"ד עוזי אהרון:

הועדה מברכת על כל פרויקט של התחדשות עירונית. העיר אור יהודה זקוקה להתחדשות עירונית, ישנם אזורים מסוימים שהדבר מתבקש בכל רגע נתון. יחד עם זאת, הועדה תמתין לקבל את המדיניות ואת הפרמטרים שתיקבע המינהלת להתחדשות עירונית בהנחיית ראש העיר ולאחר מכן נשוב, נדון ונקבל החלטה מושכלת בראיה כוללת של העיר וצרכיה להבדיל מראיה נקודתית של פרויקט כזה או אחר.

שם: מא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה

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:

נופים יזמות ונדל"ן בע"מ **יזם:** ✕

הועדה המקומית אור-יהודה ✕

פרחי - צפרייר אדריכלים בע"מ **מתכנן:** ✕

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.

התכנית נדונה בוועדת משנה מספר 20160008 בתאריך 01/09/16.

לפי החלטת הועדה נדחתה התכנית לדיון בוועדה הנוכחית למטרה :

א. הצגת מדיניות העירייה לפרויקטים פינוי בינוי ע"י מנהלת לפרויקטים התחדשות העירונית באישור ראש העיר.

ב. התאמת עקרונות התכנית למדיניות התחדשות העירונית.

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.