

מס' דף: 1

תאריך: 15/11/2016
י"ד חשון תשע"ז

הועדה המרחבית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20160010 ביום רביעי תאריך 02/11/16 א' חשון, תשע"ז בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

ננה חן

אברהם בורכוב

סבח יוסף

שמואל ישראל

נציגים:

מיכל מזוז

הדסה רוטשטיין

סגל:

אינג' משה לורברבום

עו"ד איל שרון

אדרי' ליאת בן אבו

אדרי' ראובן עילם

נעדרו

חברים:

יוסי בן בסט

נציגים:

ולרי פוהורילס

רפ"ק עופר שליט

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

סגל:

אדרי' מריאנה אשכנזי

עו"ד יורם מושקט

מוזמנים:

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

הצטרפה בשעה 16:12

עזב את הישיבה בשעה 18:05

הגיעה בשעה 16:30 עזבה בשעה
18:

הצטרפה בשעה 16:15

- נציגת משרד הפנים

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- מנהלת מח' רישוי בנייה

- מזכיר הוועדה

- 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

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש מועצת אזור

- מבקר העירייה

פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום רביעי 2.11.16 בשעה 16:00

הישיבה נפתחה בשעה 16:05

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מס' 20160009 מיום 22.9.2016.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול הישיבה מיום 22.9.2016.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

היום לאזור אין נושאים, אנחנו מודים למר שמואל שהופיע כדי שהועדה תוכל להתקיים בקוורום הראוי.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מבקש את אישורכם להכניס סעיף מחוץ לסדר היום, בקשה של אהרון מימון לביטול ריבית של היטל השבחה משנת 2010.

ננה חן:

אם הוא חיכה משנת 2010 שיחכה עוד חודש. אפשר להכניס את זה בישיבה הבאה.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

הנושא מתעכב הרבה זמן, אני לא יודע איך השמאי מכריע יתייחס לנושא נוכח חלוף הזמן, ככל שרוצים שלעמדת הועדה המקומית תהיה משקל, כדאי לדון בכך בהקדם. מזכיר שסמכות ההחלטה בנושא אינה של הועדה המקומית, אנחנו רק ממליצים את עמדתנו לצורך החלטת השמאי המכריע.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד?
בעד: מאשרים פה אחד הכנסת הסעיף מחוץ לסדר היום.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

זו המלצה לשמאי המכריע להפחית את ריבית הפיגורים לשומת השמאי מר אמנון ניזרי מיום 28.12.10, שומה מס' 11373.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

ממסמכים שונים שהוצגו בפני הועדה עולה, כי לכאורה, בעבר היתה התחשבות כספית בין העירייה לבין מר מימון, כאשר תשלומים שהעירייה הייתה חייבת למר מימון היו משולמים לעיתים על דרך של קיזוז חובות.

מס' דף: 3

בנסיבות אלו טען מר מימון בפניה שהוצגה בפנינו, כי הוא הניח שגם במקרה הזה תשלום היטל ההשבחה על-ידו בוצע בדרך של קיזוז חובות העירייה בגין שירותים אחרים שנתנו לה. מר מימון הציג מסמכים לפיהם במקרים אחרים נהגה העירייה, לכאורה, לקזז מחובותיו תשלומים שונים שהייתה חייבת לו בגין שירותים כאלו, ולכן באותם מקרים הוא לא שילם כספים בפועל.

מסתבר שבמקרה דן נפלה כביכול, כנראה, אי הבנה, מחד- העירייה לא קיזזה את התשלום, ומאידך- מר מימון לא שילם כספים כלשהם בגין היטל ההשבחה שכן לדבריו הוא הניח שקיזוז לו את החוב. בפועל החוב לא קוזז אלא הלך וגדל וצבר ריבית פיגורים בשיעור מאד גבוה.

אני מדגיש בכל לשון, למען הסדר הטוב, שכל האמור מוסבר למיטב ידיעתי על-בסיס מסמכים שראיתי, כאשר בשל חלוף הזמן קשה מאד לקבוע מסמרות במישור העובדתי, מה בדיוק היה באותן תקופות והאם אכן היו חובות כלשהם לעירייה. כיום כמובן מנהגים אלו של קיזוזים אינם מתקיימים בוועדה, אולם בכל זאת השאלה העומדת כעת לפתחכם, היא האם בנסיבות האמורות נכון וראוי לדרוש ממר מימון גם ריבית פיגורים עונשית באופייה, או שנכון להמליץ בפני השמאי המכריע להפחית חלק זה מהחוב.

כלומר ישולם סכום קרן ההיטל בתוספת הצמדה אך ללא ריבית פיגורים.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

הצעה: אין לוועדה המקומית כלים לדון בטענות האובליגטוריות של המבקש. עם זאת, מבלי לקבוע מסמרות בנושא,

הועדה סבורה כי אין הצדקה לגביית ריבית עונשית מהמבקש.

משכך, כנגד הצהרת המבקש לפיה אין בפיו כל טענה נוספת מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה ו/או הועדה

המקומית, ממליצה הועדה בפני השמאי המכריע לעשות שימוש בסמכותו הקבועה בתוספת השלישית לחוק התכנון

והבניה, התשכ"ה-1965, ולהפחית את ריבית הפיגורים בה חוייב מר מימון בגין אי תשלום חוב היטל ההשבחה

במועד

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

הישיבה ננעלה בשעה 18:50

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20160010 בתאריך : 02/11/16
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0455170	דיון לצורך הפקדה	התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים	5
2	552-0469247	דיון לצורך הפקדה	טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531	13
3	552-0473405	דיון לצורך המלצה להפקדה	הצבת סוככים עונתיים לבתי אוכל באור יהודה	16
4	תכנית העמדה	דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום	תכנית העמדה לחלוקת מגרשים, קביעת כניסות רכב למגרשים	18
5	552-0364042	דיון לצורך המלצה להפקדה	פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה	20
6	552-0469163	דיון לצורך המלצה להפקדה	מא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה	27

תכנית מתאר מפורטת : 552-0455170
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20160010 בתאריך : 02/11/2016

שם: התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים

נושא : דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 58,326.000 מ"ר
סמכות:ועדה מקומית

תכנית	יחס
מאא/100	שינוי
מאא/134	שינוי
מאא/60	שינוי
מאא/66	שינוי
מאא/71	שינוי
מאא/במ/1/148	שינוי
מאא/במ/2/156	שינוי
מאא/מק/1022	שינוי
תגפ/560	שינוי
תמא/ב/4	כפיפות
תמא/2/4	כפיפות

גבולות התכנית

מצפון מערב- רח' משה דיין
מדרום מזרח- רח' העצמאות
ממזרח- סמטת במעלה
מדרום- רח' העצמאות

בעלי עניין:

א. דורי (אור יהודה בע"מ) **יזם:**

ישראל רוזין **מתכנן:**

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6485
147
גוש : 7215
54
גוש : 7216
106
גוש : 7217
53, 171, 170, 169, 59, 58, 54, 40, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 24, 23
גוש : 7218
, 5, 4, 3, 2
גוש : 7239
55, 53, 44, 38, 57, 54, 50, 42
גוש : 7240
95, 90, 101, 100, 99, 89, 86, 79, 72, 71

מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה התוכנית שינוי לתכנית בתוקף מאא/541 התחדשות עירונית "רח'

העצמאות אור יהודה".

התוכנית המאושרת התקפה מחלקת את המבנן לשני מתחמים א' וב', כאשר בכל מתחם 6 בנייני מגורים חדשים בני 62 יח"ד.

התכנית המוצעת מחלקת את המבנן ל-4 מתחמים א, ב, ג, וד', בכל מתחם 4 בניינים קיימים בני 8 יח"ד כל אחד. ובסה"כ 32 יח"ד. הריסת המבנים הקיימים מאפשרת בכל מתחם בניה 3 בניינים חדשים בני 62 יח"ד ובסה"כ 186 יח"ד במתחם.

מטרות התכנית

חלוקת כל אחד מ-2 המתחמים הכלולים בתכנית ל-2 מתחמי משנה, כך שבסך הכל יחולק כל השטח ל-4 מתחמי משנה

מהלך הדיון

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אנחנו בבקשה לצורך הפקדה.

הצטרפו לישיבה: אדר' ישראל רוזין, מיכאל רוזין, עו"ד יצחק מירון, עו"ד שירלי פרזן, שמאית גלית אציל.

אדר' ישראל רוזין:

תוכנית עצמאות להתחדשות עירונית עברה את הועדה המחוזית, נרשמה ברשומות, אפשר להתחיל להוציא היתרים, אבל כתנאי להוצאת ההיתרים יש לנו צריך להוציא תוכנית לאיחוד וחלוקה של המגרשים בהתאם לחוק. מציג את עיקרי התוכנית, במתחם א' יש שמונה בניינים להריסה ו-6 בניינים לבניה. כנ"ל במתחם ב', 8 להריסה, 6 לבנייה. בתוכנית המאושרת יש מתחם א' ומתחם ב'. מתחם א' בצפון התוכנית, מתחם ב' בדרום התוכנית. כדי להקל העניין של האיחוד וחלוקה, אנחנו חילקנו את המתחם שיהיה יותר פשוט לממש את הפרויקט הזה ל-4 אזורים או מתחמים.

המתחם הצפוני ביותר זה מתחם ד'. (מצביע על המיקום שלו). המתחם השני זה המתחם שנמצא מתחתיו. המתחם ג' הוא מדרום לו, מתחם א' הוא המתחם שאנחנו מתחילים פינוי בינוי. זאת התוכנית שאנחנו מבקשים לעשות, מ-2 מתחמים ל-4 מתחמים.

האם יש למישהו שאלות?

ננה חן:

מה המטרה של החלוקה ל-4?

אדר' ישראל רוזין:

אם היינו יותר חכמים היינו עושים את זה מראש. לעשות שני מתחמים היה נראה לנו מאוד פשוט בהתחלה. היו אנחנו יודעים שכדי להוביל את זה למימוש מידי אנחנו חייבים כל מתחם לעשות 2 מתחמים כדי שיהיה לנו קטעים קטנים יותר להתמודדות.

עו"ד יצחק מירון:

ישנה כמות יחידות שכדי לצאת ממתחם ולבנות אותו אנחנו צריכים להגיע אליו. ככל שהמתחם יותר גדול, כך אנחנו צריכים לרכז יותר הסכמות כדי לצאת לבניה. ההסכמות מבוססות על שני דברים, הסכמות פר בית, אנחנו צריכים שכל הדירות יסכימו ויש דברים שההסכמה צריכה להיות רלוונטית למתחם, ככל שיהיו פחות יחידות במתחם, כך נוכל לקבל הסכמות יותר מהר. מתחמים יותר קטנים יעזרו לזרז את ההליך.

סבח יוסף:

אבל כשאתם תתחילו לבנות במתחם א', יהיה לדיריים במתחם ד' חיים קשים רק בשביל להקל עליכם.

עו"ד יצחק מירון:

מס' דף: 7:

זה המהות של הפרויקט פינני בינוי. גם אם היו עושים שני מתחמים, לא בונים הכל ביחד, יש שלביות שקבועה בתב"ע. ברור שלכל דבר יש יתרון ויש חיסרון. אם אתה בבתים הראשונים, באותו זמן אתה לא גר במקום שהורסים לך ומי שסובל זה הדיירים במתחם השני, אבל כשאתה תיכנס לדירה החדשה, כשיהרסו במתחם השני אתה תסבול. כפי שאתם רואים בתשריט, הפרויקט מאוד סימטרי והמרחקים בין הבניינים דומים. הפרעה תהיה דומה בכל מצב בכל המתחמים.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מבין שאתם אמורים לבנות את הבניין הראשון לצורך אכלוס המפונים והמגרש ריק, למה אתם לא מתחילים להגיש בקשות?

אדרי' ישראל רוזין:

כי התנאי להגיש היתר הוא אישור איחוד וחלוקה בסמכות מקומית. על פי הנחיות של המחוז אנחנו לא מכניסים את כל המפונים לבניין אחד. תמיד לא יותר מ-25%-20% כך שבבניין יהיה אינטגרציה ולכן אנחנו לא יכולים להעביר את כל המפונים, אלא רק חלק.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

כמה שאלות ובקשות ברשותכם. ראשית- צריך להעביר מסמכים המלמדים על זכות להגשת התכנית. האם היזם הוא בעל עניין בקרקע כהגדרתו בחוק ובתקנות?

עו"ד יצחק מירון:

נעביר לכם יפוי כוח, אנחנו נמצאים במצב של 56% חתימות וישנה קבוצה גדולה שנמצאת בהליך.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

האם בהסכמים כתוב שיש זכות להגיש תוכנית?

עו"ד יצחק מירון:

לא המשרד שלנו טיפל בזה, אבל אנחנו נעביר את יפוי הכוח.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

בסדר, לגבי הזכות להגשת התכנית נמתין לקבלת המסמכים.

נושא שני עניינו בתכלית התכנונית של התכנית המוצעת. מדבריתם עולה כי התוכנית מבקשת לחלק את 2 המתחמים שנוצרו בתכנית שאושרה על-ידי הועדה המחוזית, כל מתחם ל-2 תתי מסמכים. חלוקה זו יכולה להיות לאחת משתי סיבות: האחת לצורך הליך פינני בינוי, שזה מה שגם עלה מדבריו של עו"ד מירון, לכאורה החלוקה לתתי מתחמים קטנים יותר תפשט את הליך הרישוי וגיבוש הרוב הדרוש לצורך הוצאת ההיתרים.

אני לא משוכנע שזה נכון, אבל הועדה תתייחס לכך בהחלטתה. מאידך, סיבה נוספת שאפשר לבקש את החלוקה לתתי מתחמים, הינה לצורך הליך האיחוד והחלוקה שזו התכלית המבוקשת כפי שעולה מדבריו של אדרי' ישראל רוזין. הליך איחוד וחלוקה בתחום הפינני בינוי אכן נדרש בהתאם לתכנית שאישרה הועדה המחוזית, וככל שתכנית האיחוד והחלוקה לא תוגש בהסכמת בעלים, אזי השינוי ישפיע על היקף בעלי הקרקע ושווי הזכויות ביניהם נדרש לשמור על איזון שמאילא הצלחתי להבין, לא מהוראות התכנית ולא מהדברים שנאמרו, מהי התכלית התכנונית שהתכנית המוצעת מבקשת להגשים- שינוי מתחמי הפינני בינוי ושלביות הפינני בינוי, שמא שינוי מתחמים לצורך הליך האיחוד

מס' דף: 8

והחלוקה הצפוי, שאז אני אשמח לראות את ההתייחסות השמאית שאין פה פגיעה באף אחד מבעלי המגרשים בתחום התכנית המוצעת.

עו"ד יצחק מירון:

יש פה חוות דעת שמאית.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

וגם צריכה להיות התייחסות בתקנות שכרגע זה לא מופיע, מה מטרת התכנית. ואם הכוונה היא בשביל השלבויות של הפינוי בינוי, צריך להיות לכך התייחסות בתוכנית שהיא איננה מופיעה. בתכנית הקיימת שאישרה הועדה המחוזית כתוב שהועדה המקומית יכולה לשנות את השלבויות אבל זה צריך להיות כתוב בתקנון התכנית המוצעת.

עו"ד יצחק מירון:

אנחנו כרגע לא מבקשים לשנות את השלבויות ואני גם לא יודע אם נבקש. הבקשה תהיה פונקציה של השאלה האם יהיה לנו בבתים מסוימים דיירים סרבנים או לא. אם נראה שיש בית שאנחנו לא מסוגלים והוא מפריע לבתים אחרים, נאלץ ככל הנראה לבקש לשנות את השלבויות ולכן השאירו שם את הסעיף. אנחנו מבקשים לבצע כרגע את השינוי רק לצורך שינוי האיחוד והחלוקה.

אינג' משה לורברבוס – מהנדס העיר אור יהודה:

אנחנו קיבלנו את חוות הדעת השמאית ואני מבקש שהשמאית גלית אציל תתייחס לכך.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

רגע, אני מבקש שתבהירו, כי זה קריטי. האם במצב הקיים ובמצב היוצא אין פגיעה בבעלי הזכויות במגרשים? לא באופן יחסי. האם החלוקה החדשה למתחמים פוגעת, למיטב הבנתכם, באחד מבעלי מגרשים? האם כיום בהתאם לתכנית המאושרת, יש בעל מגרש מסוים הזכאי לשווי זכויות גבוה יותר מאשר יהיה זכאי אם וכאשר הועדה המקומית תאשר את התכנית המוצעת?

אינג' משה לורברבוס – מהנדס העיר אור יהודה:

ביחס לתוכנית שבתוקף.

גב' גלית אציל:

הגשתי חוות דעת, בכל מתחם יש 32 יחידות דיור קיימות ובכל מתחם יש 186 יחידות דיור מוצעות. זה מה שקיים. התוכנית במקום שיהיה 2 מתחמים של איחוד חלוקה, אני יוצרת 4 מתחמים של איחוד וחלוקה שהם מאוזנים ביניהם. אני לא מרכזת זכויות מגוברות במתחם אחד על חשבון מתחם אחר.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

האם את יכולה לומר שאין פגיעה בזכויות של הדיירים?

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

אם אני בעל מגרש במתחם א' היום, אני הופך להיות בעל מגרש במגרש יותר קטן, לאור התוכנית שלכם היה ותאושר. האם תיווצר פגיעה?

גב' גלית אציל:

השווי היחסי שלך לא נפגע.

עו"ד אייל שרון – יועמ"ש עיריית אור יהודה:

לא יחסי, אבסולוטי? אני מקבל זכויות בשווי זהה?