

תאריך: 27/12/2016
כ"ז כסלו תשע"ז

הועדה המרחבית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20160011 ביום חמישי תאריך 08/12/16 ח' כסלו, תשע"ז בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

יוסי בן בסט

אברהם בורכוב

שמואל ישראל

נציגים:

מיכל מזוז

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדרי מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד יורם מושקט

אדרי ליאת בן אבו

מוזמנים:

רמי בן סעדון

נעדרו

חברים:

ננה חן

סבח יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

רפ"ק עופר שליט

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

סגל:

אדרי ראובן עילם

- יו"ר הועדה

- סגן יו"ר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- יועמ"ש מועצת אזור

- מנהלת מח' רישוי בנייה

- מבקר העירייה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

- נציגת ממ"י

- נציג הג"א

- מזכיר הוועדה

הישיבה ננעלה בשעה 17:00

פרוטוקול ישיבת משנה 20160011 שהתקיימה ביום 8.12.16

הישיבה נפתחה בשעה 16:05

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אני מודה לחברי הועדה מאזור שפותחים את הישיבות ואני מבקש להודיע שהחל מהישיבה הבאה, הישיבות לפי שיען חורף ותתחלנה בשעה 15:00.

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מס' 20160010 מיום 2/11/16.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מס' 20160010 מיום 2.11.16.

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול הישיבה מיום 2.11.16.

2. הסמכת מפקח בניה בהתאם לסעיף 257 להוראות חוק התכנון והבניה.

מר ברוך נחום
ת.ז.: 028737641

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מבקש שהועדה תסמיך את מפקח הבניה החדש שנקלט, מר נחום ברוך ת.ז. 028737641, דרושה לו הסמכה של הועדה בהתאם לסעיף 257 להוראות חוק התכנון והבניה.

מי בעד ההסמכה?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים קליטת מפקח הבניה מר נחום ברוך ת.ז. 028737641.

3. אזור- נושאים:

תשריט איחוד וחלוקה: 4

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוכנית איחוד וחלוקה בגוש 6003 חלקה 72 בשלמות וחלק מחלקות 73 ו-58. התשריט בהתאם לתוכנית מאושרת בתוקף מס' 552-0139675 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7352 ב-28.9.2016. החלוקה הינה בהתאם לטבלת הקצאה בהסכמת כל הבעלים, ולכן ההמלצה שלי זה לאשר את התשריט לצרכי רישום.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד אישור התשריט לצרכי רישום?

בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים פה אחד את התשריט לצרכי רישום.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בסעיף שונות, ישנה בקשה של מועצה מקומית אזור לפרסם הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפי תוכניות שונות בשני מקרים, המקרקעין הראשון זה בגוש 6001 חלקה 139, בהתאם לתוכנית מאושרת בתוקף מאא/במ/21/א שפורסמה למתן תוקף ביוני 1993. המקום משמש כגינה ציבורית וחלק מבית הכנסת שערי תשובה. בית הכנסת עומד על חלקה 127 וקצת על חלקה 139.

מקרקעין השני הוא בגוש 6002 חלקות בשלמות 73, 74, 75. ההפקעה זו בהתאם לתוכנית מאא/מק/2014 מאושרת למתן תוקף בפברואר 2007.

אציין, שבשני המקרים הבעלות זה רשות הפיתוח.

ההמלצה שלי היא לאשר את הפרסום. הנושא נבדק גם עם היועץ המשפטי של אזור.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד אישור הפרסום להפקעה לצרכי ציבור:

בעד : פה אחד.

החלטה:

מאשרים פה אחד אישור הפרסום להפקעה לצרכי ציבור.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מבקש להכניס סעיף 3 מחוץ לסדר היום, בקשה של מר יצחק בוכבזה.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

מדובר בבקשה של עו"ד יצחק בוכבזה, מבקש לבחון פעם נוספת את האפשרות לצמצם מספר חניות דרושות במגרש שלו בהתאם להיתר בניה שהוא קיבל בעבר, מ-8 חניות ל-6 חניות ולהתייחס לתיקון שנעשה בתקנות החניה מ-1983. הוא מבקש לעשות כן באמצעות קרן חניה או הסדר אחר שבתקנות החדשות. אנו מבקשים להכניס את זה כרגע מחוץ לסדר היום מאחר והנושא עמד מספר פעמים לדיון בפני הועדה המקומית והמבקש נמצא באמצע הליך בניה ולכן אנו לא רוצים לעכב אותו.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד הכנסת הסעיף מחוץ לסדר היום:

בעד : פה אחד.

החלטה: מאשרים הכנסת הסעיף מחוץ לסדר היום.

יוסי בן בטט:

התיקון לחוק מאפשר פחות מקומות חניה?

אדר' ליאת בן אבו - מנהלת מח' רישוי בנייה:

מדובר בבקשה להיתר לביטול שתי חניות. בעבר הועדה דנה בבקשה שלו ולא אישרה לו ביטול 2 החניות אלא להיפך, היא טענה שזה לא מתאים למקום ולחישובים החדשים של דרישות החניה. גם עכשיו זה לא מתאים לפי דרישות החניה החדשות מיולי 2016. הוא מסביר שמאחר וזה 4 יחידות דיור, הוא מתאים תחת ההגדרה של בניין משותף, אבל זה לא נכון מאחר ובבניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וזה לא המקרה, פה יש כניסה נפרדת לכל יחידת דיור ואין חדר מדרגות משותף.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

בהוראות של התוכנית החלה ספציפית במגרש של המבקש יש תקן חניה בתוכנית. התוכנית קובעת תקן של 2 מקומות חניה לכל בית. מאחר ויש לו 4 בתים, המשמעות היא 8 מקומות חניה. התיקון בתקנות מאפשר לסטות מהתקן שקבוע בתוכנית לכל הפחות עד לתקן הקבוע בתקן הארצי. זה מחייב פרסום הקלה והועדה המקומית יכולה לשקול אם לאפשר את הירידה במקומות החניה.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

כעת זו שאלה עקרונית.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

אפשר לרדת לכל הפחות לתקן שקבוע בתקנון ולא מעבר לכך. מהפניה הקצרה של המבקש עולה שהוא סבור שיש לראות את המבנה שהוא מקים כבית משותף שאז לטענתו צריך בין מקום אחד לשני מקומות חניה וכך הוא מבקש שנפרש את זה, כבית משותף. אציין שלטעמי יש קושי עם הפרשנות של המבקש, שכן לשון התקנות אשר מאפשרות הפחתה של מספר מקומות החניה היא: "בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף", בעוד שבענייננו הכניסה לכל יחידת דיור נפרדת.

לחלופין הוא מבקש לאשר לו את ההפחתה במספר החניות כחריג באמצעות קרן חניה. אפשרות זו אינה משהו חדש אלא היתה קיימת מאז ומעולם, והוסדרה בתוספת של תקנות החניה בפרט 2 שם. אני מזכיר לוועדה שיש הנחיות של העירייה שבאופן עקרוני אומרות שאנו לא נאשר קרן חניה באזורי מגורים, אבל אמרנו וזה מופיע בהנחיות, שבמקרים חריגים שאין קושי וזה נכון ומוצדק לאשר, אפשר לשקול את ההפחתה ובמקרה של המבקש יתכן שיש הצדקה לכך, כי בחזית המגרש שלו מצוי שטח ציבורי שאמור לשמש לצורך חניה ציבורית. השאלה האם לאור זאת רוצים לאשר את קרן החניה ולסטות מההנחיות העקרוניות.

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

השאלה הנוספת זה נושא החלטה שהוצגה גם בפורום של הנהלת העיר וגם בוועדה המקומית שקרן חניה לא תהיה למגורים, היא החלה ביוני שנה זו והמבקש בבקשתו המיוחדת אומר שהתהליך שהוא הגיש לוועדה עם כל מה שכרוך בעודף החניות הנדרש ממנו, זה היה לפני יוני 2016.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מציע לאפשר לו לפרסם הקלה לפי קרן חניה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאפשרת למבקש לפרסם את בקשתו לתשלום קרן חניה עבור שני מקומות חניה מתוך שמונה מקומות הדרושים במקרקעין על-פי החלטת הוועדה המקומית והחלטת ועדת הערר אודות מתן ההיתר, ולאחר השלמת הפרסום תשוב הוועדה המקומית ותדון בבקשה על-פי מיטב שיקול דעתה

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20160011 בתאריך : 08/12/16
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0469247		מא/מק/1128 טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531	7
2	552-0469163		מא/מא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה	9
3	552-0455170	דיון לצורך הפקדה	התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים	11

תכנית מתאר מקומית : 552-0469247
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20160011 בתאריך : 08/12/2016

שם: מאא/מק/1128 טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 6,401.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/531
כפיפות	תמא/2/4

גבולות התכנית

אזור תעשייה דרומי חדש מול שדה התעופה

בעלי עניין:

יזם: אליהו עזרא

מתכנן: אריה פישמן

אבנר ישר

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6483

166, 156, 155

מטרת הדיון

תיקון טעות סופר בפרוטוקול ישיבת משנה (2010) ישיבה מס' 20160010 בתאריך 20/11/2016

במטרת התכנית בסעיף 3 מדובר על שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרש והעברת 200 מ"ר עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע.

תיקון טעות בהעברת גם 480 מ"ר שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.

להלן מטרת התכנית המתוקנת :

מטרות התכנית

1. שינוי חלוקת ייעודי הקרקע בתחום התוכנית, ללא שינוי בשטח כל ייעוד.
2. העברת 200 מ"ר עיקרי ו-480 מ"ר שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, ללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים המותרים לבניה במגרש.
3. שינוי הוראות הבינוי התקפות על מנת לאפשר סגירת חורף זמניות בשטח השפ"פ.

מהלך הדיון

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

טרמינל סנטר – תכנית שאושרה הפקדתה בוועדה האחרונה.

מדובר על שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרש והעברת 200 מ"ר עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע והתיקון שאנחנו מתקנים זה ניווד 480 מ"ר של שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, ללא שינוי בסך השטחים הכללי המותרים בבניה במגרש.

יוסי בן בסט:

כלומר, הכוונה להגדיל לו את השטח.

אדר' ליאת בן אבו - מנהלת מח' רישוי בנייה:

כן, זה מגדיל לו את השטח המותר לו בקומות מעל הקרקע.

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

יש לו את השטח.

גב' מיכל מזוז:

זו תוכנית שאמורה להגיע למחוז?

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

זו תכנית בסמכות מקומית.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

ניוד שטחים אפשר לאשר גם בהקלה, זה בתוך המגרש. אין תוספת שטחים, רק מניידים מתת הקרקע לעל הקרקע. אין סטיה מהוראות התוכנית המאושרת בדבר מקומות החניה לכלי רכב ומהוראות התוכנית המאושרת מבחינת מקומות חניה תת קרקעיים.

יוסי בן בסט:

יש שם 500 מ' בתוך המגרש פנויים לקומת הקרקע?

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

כן, בוודאי.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

זה לא הכל קומה אחת, אני מבין שהוא יכול לחלק את זה בכמה קומות.

אינג' משה לורברבום – מהנדס העיר אור יהודה:

יש לו שם שטח, פעם שעברה זה הוצג פה.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

אין שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה סה"כ במגרש. בעל קרקעי יש שינוי.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד הפקדת התוכנית כולל הניוד, כולל התיקון.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

מאשרים את הפקדת התוכנית כולל התיקון.

תכנית מתאר מקומית: 552-0469163
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160011 בתאריך: 08/12/2016

שם: מאא/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:

יזם: מיריקל א.ב השקעות בע"מ

הועדה המקומית אור-יהודה

מתכנן: פרחי - צפרייר אדריכלים בע"מ

גושים / חלקות לתכנית :

גוש: 7213

, 2-8

מטרת הדיון

טעות סופר - תיקון שם החברה של היזם.

בפרוטוקול ישיבת משנה (2010) ישיבה מס' 20160010 בתאריך 20/11/2016

מופיעה שם חברה של היזם: "נופים יזמות ונדל"ן בע"מ"

שם חברת היזם הנכון:

"מיריקל א.ב השקעות בע"מ"

מטרות התכנית

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

מהלך הדיון

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הוועדה:

יש טעות סופר בפרוטוקול הקודם, בתוכנית מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש שם הנכון של חברת היזם היא "מיריקל

א.ב. השקעות בע"מ".

מי בעד אישור הפרוטוקול עם תיקון שם החברה?

בעד: פה אחד.

החלטות

הבקשה לשינוי שם החברה מאושרת.

יש להשלים דרישות הוועדה:

1. לעמוד בדרישות מנהלת להתחדשות העירונית:

א. התאמה להנחיות תכנית המתאר הכוללת באשר לתפקוד הרצוי של רח' קזז.

ב. השלמת הערות ניתוח כלכלי.

ג. מתן פתרון למבני ציבור.

ד. הצגת חתימות של בעל עניין בקרקע המעוניין בקידום התכנית, או לחלופין אישור

הרשות המקומית להיות היזם והמבקש בתכנית.

ה. השלמת התייחסות לחלוקה למתחמים בתשריט ובסעיפים הרלוונטיים של

הוראות התכנית.

2. השלמת דרישות יועץ תנועה הוועדה.

3. תיקונים טכניים.

דרישות

1. לעמוד בדרישות מנהלת להתחדשות העירונית
2. השלמת דרישות יועץ תנועה הוועדה.
3. תיקונים טכניים.

תכנית מתאר מפורטת : 552-0455170
 פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20160011 בתאריך : 08/12/2016

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

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

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:
- רשות המקומית אור-יהודה ✍
- ישראל רוזיו ✍ 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