

מס' דף: 1

תאריך: 25/07/2017  
ב' אב תשע"ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

### פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20170001 ביום שלישי תאריך 18/07/17 כ"ד תמוז, תשע"ז בשעה 15:00

#### השתתפו:

##### חברים:

עו"ד ליאת שוחט

עו"ד עוזי אהרון

אגאי ליאור

חן ננה

כהן ז'נה

יוסף סבח

##### נציגים:

אלון סיגלר

##### סגל:

אינג' משה לורברבו

עו"ד איל ד. ממו

אדרי' ליאת בן אבו

##### נעדרו:

##### נציגים:

ולרי פוהורילס

רותם וסקר

יולידה פלדמן סולומון

אליק אלבו

גילי טסלר

אורית צבר

##### סגל:

עו"ד שלומית שפינדל

עו"ד גל אוהב-ציון

אדרי' אירנה דמצ'נקו

##### מוזמנים:

רמי בן סעדון

הופיעה בשעה 15:55

עזב בשעה 15:55

הופיעה בשעה 15:20

הופיעה בשעה 15:08 עזבה ב  
15:34

דרך הפלאפון נותק בשעה 15:55.

- ראש העירייה ויו"ר הוועדה  
המקומית

- יו"ר וועדת המשנה.

- חבר ועדה

- חברת ועדה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- נציג לשכת התכנון

- מהנדס העיר אור יהודה

- יועמ"ש הוועדה אור יהודה

- מנהלת מח' רישוי בנייה

-נציגת משרד הבריאות

- נציג משטרת ישראל

- נציגת משרד השיכון

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

-נציגת רמ"י

- נציגת לשכת התכנון

- יועמ"ש העירייה

- יועמ"ש

- אדריכלית הוועדה

- מבקר העירייה

**הישיבה נפתחה בשעה 15:00**

**עוזי אהרון – יו"ר הועדה:**

אני פותח את הישיבה הראשונה של ועדת המשנה, היום 18.7.17.  
מבקש לאשר פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מיום 5.6.2017. 20170005  
מי בעד אישור הפרוטוקול?  
בעד : פה אחד.

**החלטה:**

לאשר פה אחד פרוטוקול ישיבת יום 5.6.2017.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אני רוצה להודיע שהיתה אי הבנה לגבי זימונו של היועמ"ש, עו"ד איל שרון עזב, הוא התקבל כיו"ר ועדת ערר בצפון, במקומו אנחנו עם אותו משרד ועו"ד שילוה אותנו באופן שוטף הוא עו"ד גל אוהב ציון. עו"ד איל מאמו נמצא איתנו על הקו, מאחר ולא הגיע נציג המשרד וככל הנראה שלא קיבלו זימון כתוצאה משגגה, אז לאורך הישיבה ילווה אותנו עו"ד איל מאמו עם קו פתוח בטלפון.

**יוסף סבח:**

זה דבר חוקי?

**עו"ד איל מאמו:**

אם יש קוורום זה חוקי, גם אם היועמ"ש לא נמצא. אם חלילה יש שאלה משפטית, אנו יכולים לעצור, לקבל תשובות, הכל בסדר.

**ליאור אגאי:**

מי יו"ר הועדה?

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

עם פירוק הועדה המרחבית, ראש העיר באופן אוטומטי מכהן כיו"ר הועדה המקומית. אני ביקשתי מעו"ד ליאת שוחט, ראש העירייה, לא להעביר אלי את הסמכויות של היו"ר וכי תישאר היא כיו"ר הועדה המקומית ואני אשמש כממלא מקומה וכיו"ר ועדת המשנה.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 20170001 בתאריך: 18/07/17

**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	552-0457382	תיקון טעות סופר	מאא/568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה	10
3	מאא/מק/1131	דיון לצורך הפקדה	מרכז למורשת יהדות בבל, שינוי למאא/163	13
4	552-0455170	דיון בתכנית	מאא/מק/1/541 התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים	14
5	מאא/תב/תמל/1005	דיון לצורך אישור	הנחיות בנושאי בינוי ופיתוח בתחום תכנית תמל 1005	18

תכנית מפורטת: 552-0469163  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170001 בתאריך: 18/07/2017

**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 - צפריך אדריכלים בע"מ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 7213

2-8,

**מטרת הדיון**

מובאת לדיון לוועדת משנה הזאת

תכנית מתחם גניש, גרסה חדשה לצורך מתן המלצה לוועדה מחוזית להפקדה.

**שינוי בגרסה חדשה של התכנית:**

1. איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.
2. תכנית קובעת - שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 20160010 בתאריך 02/11/2016 לצורך מתן המלצה לוועדה מחוזית להפקדה תכנית.

**התכנית הציעה:**

הגדרת 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 עד 4 קומות חניה תת קרקעית לשימוש הדיירים ואורחיהם.

התכנית נשענה 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.

התכנית לא כללה נושא איחוד וחלוקה ומכוחה לא היה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

הועדה המקומית החליטה ברוב קולות להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

בפעם שנייה נדונה התכנית בוועדת משנה מס' 20160011 בתאריך 08/12/2016 לצורך תיקון טעות סופר בשם חברה של יזם.

החליטה הועדה המקומית לאשר שינוי שם החברה.

**מטרות התכנית**

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**מהות התכנית**

**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 זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות בהוראות התכנית.
- ג. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- ד. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים ולאורחים, מתחת למגרש המגורים וזיקות ההנאה ושטח ביעוד שביל.
- ה. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

**מהלך הדיון**

**תוכנית 552-0469163**

המוזמנים הצטרפו לישיבה: שמאית גלית אציל, עו"ד שירלי פרזן, עו"ד יצחק מרון, אדרי' יוסי פרחי.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

התוכנית כבר אושרה בוועדה לפני מספר ישיבות, כרגע הבקשה היא לגבי האיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ואני מבקש מעו"ד מרון להציג את הבקשה.

**עו"ד מרון:**

מעבר לתוכנית שהמלצתם ונמצאת בטיפול ודיונים, אנחנו רצינו לכלול תוכנית איחוד וחלוקה לאור הכמות הגדולה של בעלי הדירות שרצו להצטרף. תוכנית האיחוד והחלוקה הוכנה על ידי השמאית גלית אציל ומבוססת על כך שבניין אחד בן 12 דירות מקבל את כל הדירות שלו בבניין אחד במרוכז ולעומת זאת, שני הבניינים נכנסים אחרים חלקות 4 ו-5 מקבלות את התמורה שלהם במגרשים בשני הבניינים האחרים.

אם יש שאלות לגבי הטבלה, השמאית נמצאת פה.

**סבח יוסף:**

למה צריכה להיות החלוקה הזאת?

**עו"ד מרון:**

הבניינים שבמצב נכנס הם לא סימטריים, יש בניין אחד של 12 דירות, בניין אחד של 18 דירות ובניין אחד של 36 דירות. לפי התוכנית החדשה יפתחו בניינים חדשים, רק לא כל בניין מתאים לגודל התמורה המגיעה בגלל הבתים האחרים. בגלל דירות קטנות ודירות גדולות השמאית מצאה לנכון שיש בניין אחד בלבד שניתן להכניס אותו כמו שהוא לבניין אחר. שני האחרים יצטרכו לקבל את התמורה, אבל זה מתבקש מאחר והתוכנית לא סימטרית.

אם אתם זוכרים ברחוב העצמאות, אז שמה היו כל ארבעה בתים קיבלו שלושה בתים ממולם שהיו סימטריים ופה לא ניתן היה לעשות את זה ואנו לא רוצים לקפח אף אחד.

**סבח יוסף:**

כמה חתימות יש ליום עד היום?

**עו"ד מרון:**

כ-70% בפרויקט הזה, לפי מה שנמסר לנו מהחברה.

**עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:**

אני יכול לראות את זה כהצהרה שלך?

עו"ד מרון:

כן.

עו"ד פרזן:

אנחנו גם הגשנו מסמך לועדה המקומית בדיון הקודם.

סבח יוסף:

כמה חתימות צריכות להיות כדי להגיש תוכנית?

**ננה חן הצטרפה לישיבה בשעה 15:20**

עו"ד איל מאמו:

כדי לדון צריך את החתימות בפועל. אם זה תוכנית רגילה 75%. צריך לראות את התוכנית ולפי זה לדעת.

עו"ד מרון:

הועדה המקומית הצטרפה כמגישה בתוכנית.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

שאלה לעו"ד איל מאמו, אם הועדה המקומית הצטרפה כמגישה?

עו"ד איל מאמו:

אם הועדה המקומית הצטרפה כמגישה, אין שום בעיה.

ננה חן:

וכמה אחוזי חתימות צריך במקרה הזה?

עו"ד איל מאמו:

אם הועדה המקומית רשומה כמגישה, לא מעניין חתימות.

עו"ד מרון:

זה לא תוכנית רגילה, זה תוכנית פינוי בינוי ולפי התקנות במקרה הזה 60%. זה תוכנית פינוי בינוי והיום אנחנו צירפנו את האיחוד וחלוקה. למעשה, הועדה כבר המליצה לועדה המחוזית לקבל את התוכנית של הפינוי בינוי בדיון קודם שכבר נגמר. היום אנחנו רק צירפנו תוכנית איחוד וחלוקה על מנת שכשיהיה דיון בועדה המחוזית, ידונו לצד הדיון בעצם התוכנית גם בתוכנית האיחוד וחלוקה. התוכנית נקלטה כבר בועדה המחוזית.

עו"ד איל מאמו:

האיחוד וחלוקה יערך איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

עו"ד מרון:

נכון.

עו"ד איל מאמו:

אפשרי להמליץ. הועדה המחוזית ממילא תבדוק תנאי סף. נוכח העובדה או הטענה שמדובר בתוכנית המשך לתוכנית שכבר הומלצה והועברה לועדה המחוזית ונוכח העובדה שזו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שתבדוק את תנאי הסף, הועדה המקומית רשאית להמליץ על תוכנית, אם מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, שהיא בהמשך לתוכנית פינוי בינוי אשר הומלצה כבר ע"י הועדה.

ננה חן:

מה זה אומר לא בהסכמה? יש התנגדויות?

עו"ד איל מאמו:

זה אומר שיצטרכו להכין חוות דעת שמאית שעושה הקצאה ואיזון בשלב שהתוכנית תופקד.

**עו"ד מרון:**

יש כבר חוות דעת שמאית שמלווה את הדיון כבר היום.

**עו"ד איל מאמו:**

עוד יותר טוב.

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

וזה יועבר לשמאי הועדה לבדיקה.

**ננה חן:**

אז איך אנחנו יכולים היום לקבל החלטה כזאת?

**עו"ד איל מאמו:**

אם זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, היא תבחן את תנאי הסף. אנחנו ממליצים לה, אבל הטיפול באותו רגע יהיה בטיפול הועדה המחוזית.

**ננה חן:**

אם אנחנו בעצם צריכים להמליץ לועדה המחוזית על הליך איחוד וחלוקה כשאינו לנו עדיין את דוח השמאי, על סמך מה אנחנו ממליצים? הנושא הזה עלה כבר מספר פעמים בישיבות שלנו, אני כל הזמן שואלת ולא קיבלתי תשובות בצורה מסודרת. ביקשנו את הדוחות השמאיות של כל הפרויקטים של פינוי בינוי שהוגשו באור יהודה עד היום, לא קיבלנו התייחסות שמאית לאף אחת מהן. קיבלנו של היזם, אבל לא חוות דעת שמאית של העירייה.

**עו"ד איל מאמו:**

זה לא העירייה. אם יש דוחות שמאיים של היזם, זה מספיק להמלצה לועדה המחוזית, כשאת הבדיקה תעשה הועדה המחוזית.

**ננה חן:**

אנחנו יותר מדי מעבירים את ההחלטה לרשויות המחוזיות ולא אנחנו בודקים את הדברים. אנחנו ממליצים שהם יבדקו ואני חושבת שזה לא נכון ולא בריא. אני מרגישה שאני יושבת כאן, לא מקבלת מספיק כלים ומידע שהרשות בדקה את הנתונים, הסתכלה על הדברים, נתנה לנו כתברים שהם לא אנשי מקצוע, שצריכים לקבל החלטות הרות גורל לתושבי אור יהודה, בסופו של דבר אנחנו לוקחים איך שקיבלנו ומעבירים שהועדה המחוזית תקבל החלטה.

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

התשובה שאני נותן לך היא תשובה שכך גם נעשה בעבר בהחלטות הועדה השונות, כשאנו כותבים שהועדה ממליצה להפקיד בועדה המחוזית, ישנה התניה שהיא תעמוד בתנאים מסוימים ואנחנו מגדירים אותם. במקרה הספציפי הזה, השמאית גלית אציל מציגה שמאות, שזה מאוד מקובל בועדות תכנון, והועדה כעת יכולה להמליץ להפקיד בתנאים, כמו שאנו עושים גם בהחלטות וועדה אחרות, גם בהיתרי בניה וגם בתוכניות אחרות, בתנאים. כלומר במקרה הספציפי הזה, יש תנאי שזה יעבור לאישור שמאי הועדה המקומית, כפי שאמרתי קודם ואם הוא ידרוש תיקונים, הוא יוצר קשר באופן ישיר עם השמאית גבי גלית אציל. מה שעו"ד מאמו אומר וזו האמת בסופו של דבר שקיימת בכל מקרה, שזה עובר את המסננת של הועדה המחוזית מאחר וזה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. מה שאנו מציגים בפניכם הוא לא שונה מבקשות להיתר שהיו רק לפני דקה אחת למבנים, שהועדה אישרה בתנאים. ברגע שהיזם או מבקש הבקשה משלים את התנאים, אז הוא מתקדם בשלב ומעבירים לועדה המחוזית. במקרה הספציפי הזה, הבדיקה המעמיקה, כמו שעו"ד מאמו אמר, בוודאי תתקיים בועדה המחוזית ומה שאנו אומרים כרגע, שניתן להמליץ להפקיד את זה ובתנאי שזה יקבל את אישור שמאי הועדה המקומית.

**עו"ד איל מאמו:**

## מס' דף: 8:

אני רוצה להוסיף, מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה. זאת אומרת, בפן התכנוני כעל מה יהיו היקף הזכויות, מה יבנה ואיך כל הנושא הזה יראה, זה כבר מאחורינו. ההחלטה על איחוד וחלוקה אין לה משמעות תכנונית לעיר. מה שעכשיו על השולחן זה עבודה ששמאים צריכים לעשות ולועדה אין כלים להתעסק בזה כרגע.

### ננה חן:

זה בדיוק העניין, שלועדה אין את הכלים להתעסק בזה. מעבר לכך, חברי הועדה הם נבחרים ציבור ברובם והם צריכים לדאוג לתושבי העיר ולמרות שמבחינה משפטית זה אולי כשר להמליץ להפקיד בועדה המחוזית את תוכנית האיחוד וחלוקה, למרות זאת אני חושבת שזה נכון יותר שאנו נדאג לציבור שלנו וראשית נוודא שהציבור מוכן לדבר הזה, אנשים שגרים שם. הרי יש לנו את הבעיה הזאת בתוכנית אחרת שתושבים הגישו התנגדות ואנו נמצאים שם בבעיה לא פשוטה, שעוד לא פתרנו שם. למה אנחנו מכניסים את עצמנו מראש לבעיה נוספת, דומה, בפרויקט נוסף, עוד טרם פתרנו את הבעיה שם?

### אדר' יוסי פרחי:

ישנה תוכנית על שולחנה של לשכת התכנון בועדה המחוזית, כאשר התוכנית הומלצה על ידי הועדה המקומית. אחד מהתנאים שביקשה הועדה המחוזית, שנצרך, מאחר והכוונה היא לעשות תוכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, לצרף דוח שמאי ולקבל את המלצת הועדה המקומית, זו המלצה בלבד. התוכנית תיבדק על ידי הועדה המחוזית, אולי תישאר בהיקף הזה, אולי היא תחליט להקטין, לעשות התאמות כאלה ואחרות. לכן, אין טעם כרגע לבדוק את טבלת האיזון לפרטיה, כי הדבר הזה עדיין תלוי בעבודה שתיעשה בועדה המחוזית ולאחר מכן היא תבדוק את טבלת האיזון ואפשר לצרף את התנאי.

**ז'אנה כהן יצאה מהישיבה בשעה 15:34**

### ננה חן:

אני מאוד מעריכה את עבודת אדר' פרחי ששמו הולך לפניו. מה מטרת האיחוד והחלוקה, למה היא נדרשת?

### אדר' יוסי פרחי:

מכיוון שיש לנו כמה וכמה גדלים של דירות שהם לא בהתאמה מלאה למספר הבניינים בתוכנית המוצעת ולכן נדרשת לעשות טבלה, על מנת לדאוג שכל אחד מהבעלים מקבל בתמורה משהו שהוא מתאים למה שהוא נכנס. תודה רבה לועדה. אני רוצה לאחל לכם במתכונת החדשה הצלחה בהמשך הדרך.

**אדר' פרחי ושמאית גלית איציל עזבו את הישיבה.**

### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה לאיחוד וחלוקה?

### ננה חן:

אני נגד, הסברתי את עצמי מקודם ואני נשארת בעמדת. לצערי, אני באמת רוצה לקדם את זה, אבל לדעתי דרך קבלת ההחלטות בועדה היא שגויה ואני מציעה שנקיים דיון במליאה.

### עו"ד איל מאמו:

מבחינה משפטית אין בעיה לאשר.

### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד?

בעד: עוזי אהרון, ליאור אגאי, סבח יוסף.

נגד: ננה חן.



**החלטות**

להמליץ הפקדת התכנית בוועדה המחוזית בתנאים.  
תנאים ודרישות:

1. התאמת כל מסמכי התכנית לשינויים בגרסת התכנית החדשה הכוללת איחוד וחלוקה, אפשרות מכוח התכנית לתת היתרים והרשאות.
2. הגשת טבלאות איזון והקצאה וקבלת אישור שמאי הוועדה.
3. השלמת כל הדרישות כפי שקיימות בהחלטות קודמות.