

תאריך: 21/02/2017  
כ"ה שבט תשע"ז

הועדה המרחבית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור

### פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ( 2010 )

ישיבה מספר: 20170002 ביום שני תאריך 13/02/17 י"ז שבט, תשע"ז בשעה 15:00

#### השתתפו:

##### **חברים:**

עו"ד עוזי אהרון

אברהם בורכוב

סבח יוסף

שמואל ישראל

##### **סגל:**

אדר' מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

אדר' ליאת בן אבו

#### נעדרו

##### **חברים:**

יוסי בן בסט

ננה חן

##### **נציגים:**

ולרי פוהורילס

צחי שרעבי

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

אורית צבר

##### **סגל:**

אינג' משה לורברבום

עו"ד יורם מושקט

##### **מוזמנים:**

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- מנהלת מח' רישוי בנייה

- סגן יו"ר ועדה

- חברת ועדה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

- נציגת ממ"י

- נציג הג"א

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- יועמ"ש מועצת אזור

- מבקר העירייה

## הישיבה נפתחה בשעה 15:20, וננעלה בשעה 16:05.

### עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אנו משתתפים בצערן של משה לוברבוים, מהנדס הוועדה, על מות אמו, ושולחים את תנחומינו למשפחה.

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מס' 20170001 מיום 2/1/17.

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מס' 20170001 מיום 2.1.2017

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים את פרוטוקול הישיבה מיום 2.1.2017.

2. אזור:

ת.ב 386 בקשה 2017002 ע"ש חוגי יוסף.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

עוברים לסעיף של אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוכנית העמדה ופיתוח בגוש 6026 חלקה 137, רח' צדוק 5 – המבקש חוגי יוסף. התוכנית אושרה פעם ראשונה בשנת 2014 כאשר היתה כוללת הקלה למספר יחידות דיור ואושרו 8 יחידות דיור קוטגיים במקרקעין. כעת הוחלף המתכנן וגם מבקשים תוכנית לשינויים, הכוללת הקלה אחרת, הגבהת כניסה הקובעת ל-1.64 מ' במקום 1.20 מ', בגלל צורת החלקה שהיא מאוד ארוכה וצרה ועל מנת לשפר את הניקוז מי גשם היו זקוקים לקבל את ההגבהה הזו.

ההקלה פורסמה פעם אחרונה ב-11.1.17, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים, כולל מקווה ישראל, לא קיבלנו התנגדויות.

לכן, ההמלצה הינה לאשר את הבקשה בתנאי מילוי כל הדרישות המפורטות, בעיקר אישור של גורמים חיצוניים, כגון תאגיד המים, חברת החשמל וכל דבר סטנדרטי לבקשה מסוג זה.

עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: הועדה מאשרת את הבקשה פה אחד, בתנאי מילוי כל דרישות הועדה.

## רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	החבצלת 6 אור יהודה	אור הזהב העמותה למען הקשיש		80	7218	133006	20160064	1
7	היוזמים 5 אור יהודה	ספר יניב		57	7216	219005	20160006	2
12	סיני 11 אור יהודה	כתב יגאל		32	7214	203011	20090087	3
14	הנרקיס ר"פ 6 אור יהודה	אברהם אליהו ושמחה		108	6223	3102006008	20160071	4
17	המפעל 10 אור יהודה	יגודה אלי		58	6226	337010	20140103	5
21	ההגנה 56 אור יהודה	חלפון שמעון		183	7210	205056	20160087	6
25	יגאל אלון (המייסדים) 25 אור יהודה	יצחק בוכבזה	59/60	11	6228	231025027	20160086	7

מספר בקשה: 20160064 תיק בניין: 133006  
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 13/02/2017

**מבקש:**

הגשה 23/08/2016

אור הזהב העמותה למען הקשיש  
החבצלת 6 אור יהודה

**בעל הנכס:**

עיריית אור יהודה

**עורך:**

אסא יוסף

אוסישקין 46 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: קרית גיורא

כתובת הבניין: החבצלת 6 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7218 חלקה: 80 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תאור בקשה

מבנה ציבור תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

דיון נוסף בהסדרת החניה מסביב לבניין ציבורי ("מרכז יום לקשיש") – שינויים כלפי היתר תקף 20130086.

ביום 18/10/16 פורסמה הקלה למתן פתרון חניה חלקי למרכז יום לקשיש, בהקלה מהוראות החניה של תכנית מאא/100 (פרק ה': חניה): מתן פתרון החניה הנדרש מחוץ למגרש נשוא הבקשה. (כלומר: תשלום לקרן חניה, עבור 17 מ"ח.).  
התקבלו התנגדויות.

**מתנגדים**

נעמן עמוס (איש קשר) יהלום 13 אור יהודה

הערות בדיקה:

המבוקש-הסדרת החניה מסביב לבניין ציבורי ("מרכז יום לקשיש") – שינויים כלפי היתר תקף 20130086, מכוח תכנית מאא/מק/1110:

- בטול החניות שסומנו בהיתר הנ"ל בתחום חלקה 74 שבגוש 7218 (יעוד: מגורים/ חניה).
- סימון חניות לשרות הבניין הציבורי בתחום חלקה 78 שבגוש 7218 (יעוד: דרך).
- הרחבה ושינוי במדרכה, בפינה הדרום מערבית של המגרש.

**הערות:**

- יצא היתר למבנה בשנת 2014.
- בוטלו 4 מקומות חנית נכים שסומנו בחלקה 74, וסומנו 3 מקומות חניית נכים בתחום חלקה 78.
- **קיים אישור מח' תשתיות בעירייה לסידורי החנייה.**
- הבקשה כוללת את ההקלה הבאה: מתן פתרון חניה חלקי למרכז יום לקשיש, בהקלה מהוראות החניה של תכנית מאא/100 (פרק ה': חניה): מתן פתרון החניה הנדרש מחוץ למגרש נשוא הבקשה. (כלומר: תשלום לקרן חניה, עבור 17 מ"ח.).
- בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע להתנגדויות: 15 יום מה- 18.10.16.
- התקבלה ב- 6/10/16 התנגדות 14 תושבים, ע"י איש הקשר: נעמן עמוס מרח' היהלום 13. לא צוינו בדף חתימות המתנגדים כתובותיהם.
- **יש לזמן את המתנגדים.**

בישיבת ועדת משנה ( 2010 ) מספר: 20170001 מ: 02/01/17 הוחלט:  
החלטה בבקשה ובהתנגדות שהוגשה תתקבל בישיבה הבאה לאחר בדיקת מכלול שיקולי  
התכנון, הסביבה והתחבורה באזור, לרבות נושא שעות החניה בחניות הנכים, תקני החניה  
הדרושים, ומצוקת החניה לכאורה במקום.

בתאריך 29/1/17 נערכה פגישה בין מנכ"ל העירייה, יועמ"ש, מהנדס העיר, מנהל מח' תשתיות, ונציגי הדיירים,  
ובישיבה סוכם:

1. בכפוף לאישור יועץ התנועה העירייה תקטין את מס' החניות המסומנות ברחוב חבצלת עבור רכב נכה מ- 3 חניות ל- 2 חניות.
2. בכפוף לאישור ביטוח לאומי, יצומצמו השעות בהן חניית הנכים תהיה בתוקף, בהתאם לשעות הפעילות של מרכז היום לקשיש.
3. העירייה תכשיר 60 מקומות חניה במתחם הסמוך לבי"ס יובלים (פרקאוף) – תוך כ- 6 חודשים.
4. בשלב זה אין כוונה לשנות את מיקומם של הפחים טמוני הקרקע וכלובי המחזור.
5. נציגי הדיירים, כפוף להסכמתם, יעבירו למשרדי הוועדה המקומית מכתב המסיר את התנגדותם להסדר החניה שהוצג למבנה מרכז יום לקשיש וזאת עד יום 8/2/2017.

#### המלצת מהנדס הועדה

לשיקול דעת הוועדה.

#### מהלך הדיון

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

סעיף 1- בקשה 20160064. דיון נוסף לצורך קבלת החלטה.

בדיון הקודם שמענו את המתנגדים, נקבעה פגישה עם מנכ"ל העירייה, היועמ"ש, מהנדס העיר, מנהל מחלקת תשתיות והדיירים.

סוכם מתווה של מספר פתרונות, בכפוף לכך המתנגדים היו אמורים להגיש הסרת התנגדות.

עד לרגע זה לא הוגשה הסרת התנגדות. הוועדה בכל מקרה צריכה לקבל החלטה.

סבח יוסף הצטרף לישיבה בשעה 15:25

#### עו"ד עוזי אהרון – יו"ר:

אני מציע לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. יחד עם זאת, הועדה מתחשבת בטענות שעלו בהתנגדות, ולפיכך יצומצם מספר מקומות החניה ושעות החניה לרכב נכה ברחוב הציבורי, כך שיתרו סך הכול שני מקומות חניה (במקום שלושה) ובכפוף לאישור המוסד לביטוח לאומי יצומצמו השעות בהן חניית הנכים תהיה בתוקף, בהתאם לשעות פעילות המרכז למען הקשיש.

בעד: פה אחד.

#### החלטות

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

יחד עם זאת, הועדה מתחשבת בטענות שעלו בהתנגדות בדבר מצוקת חניה ברחוב, ולפיכך יצומצם מספר מקומות החניה ושעות החניה לרכב נכה ברחוב, כך שיתרו סך הכל שני מקומות חניה (במקום שלושה),  
וכן בכפוף לאישור המוסד לביטוח לאומי יצומצמו השעות בהן חניית הנכים תהיה בתוקף,  
בהתאם לשעות פעילות המרכז למען הקשיש.

ת. השלמה

**דרישות**

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה, כולל חתימת בעל הזכות בנכס.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה והצהרת מהנדס.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי.
- אישור מחלקת תברואה לענין אשפה.
- מינוי אחראי לביקורת.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין מורשה + הצהרת עורך הבקשה לגבי כמויות הפסולת.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בניה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש - ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

**מספר בקשה: 20160006**      **תיק בניין: 219005**  
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 13/02/2017

**מבקש:**

הגשה 24/01/2016

ספר יניב

ששת הימים 35 ת"א

**בעל הנכס:**

האחים ניסן בע"מ יאיר טננבאום  
דרך לוד 5 אור יהודה

**עורך:**

שמריהו בועז  
ישראל גלילי 12 חולון

**מהנדס:**

גולוב ניקולאי

שכונה: אזור תעשייה דרומי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
**כתובת הבניין: היוזמים 5 אור יהודה**  
גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 57 יעוד: תעשייה  
תכנית: 7

תאור בקשה

שמוש חורג

תעשייה

מהות הבקשה

דיון נוסף בהסדרת שימוש חורג קיים, מתעשייה למסחר (מועדון בריאות), בקומה ב' של בניין תעשייה בן 3 קומות.

ביום 22/3/16 פורסמו הקלות:

- שימוש חורג מתעשייה למסחר (מועדון בריאות) בשטח של 348.57 מ"ר.
- הקלה מהוראות תכנית מאא/ 100 (חלק ה' - חניה, ס"ק 3 א'): מתן פתרון חניה לשימוש החורג המבוקש, מחוץ לגבולות חלקת המבקש. התקבלה התנגדות.

**מתנגדים**

- שריט סוכנויות-טננבאום יאיר יוני נתניהו 3 אור יהודה
- יחזקל חנונו מטעם ישיבת תומכי תמימים חב"ד אלעזר דוד 30 ת.ד. 770 אור יהודה

**הערות בד"ה:**

החלטות ועדת משנה (2010) בישיבה: 20160004 בתאריך: 19/05/2016  
לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, מהנימוקים הבאים:  
- הבקשה אינה כוללת שום התייחסות למאזן החנייה.  
- אופי השימוש החורג המבוקש (ספא) אינו תואם לחלוטין את אופי האזור

בישיבת וועדת ערר מספר: 20160001 מ: 10/11/16 הוחלט:  
ערר מס' אי/6099/16:

לבקשת העורר ובהסכמת הוועדה המקומית, הערר נמחק.  
זכותו של העורר להגיש ערר שמורה לו ביחס להחלטה בבקשה מתוקנת למתן היתר.  
אין צו להוצאות.

המבוקש- הסדרת שימוש חורג קיים, מתעשייה למסחר (מועדון בריאות), בקומה ב' של בניין תעשייה בן 3 קומות.

שטח מועדון הבריאות נשוא הבקשה:

ש. עיקרי: 348.57 מ"ר, ש. שרות: 72.68 מ"ר.

הערות:

- הבקשה חתומה ע"י אחד מ- 2 בעלי הזכות בבניין להסכמתו
- בוצע פרסום להקלות הבאות:
  1. שימוש חורג מתעשייה למסחר (מועדון בריאות) בשטח של 348.57 מ"ר.
  2. הקלה מהוראות תכנית מאא/ 100 (חלק ה'- חניה, ס"ק 3 א'): מתן פתרון חניה לשימוש החורג המבוקש, מחוץ לגבולות חלקת המבקש.
- עד ה- 10.5.16 לא הגיעה לוועדה טבלת מאזן חניה, ערוכה ע"י יועץ תנועה.
- ב- 19.5.16 דנה הוועדה בבקשה, ושמעה את התנגדותו של מר טננבאום, בעל זכות בנכס. הוחלט:
- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, מהנימוקים הבאים:
  - א. הבקשה אינה כוללת שום התייחסות למאזן החנייה.
  - ב. אופי השימוש החורג המבוקש (ספא) אינו תואם לחלוטין את אופי האזור.
- ב- 5.7.16 הודיע המתנגד לוועדה כי הוא מסיר את התנגדותו ובלבד שהיתר לשימוש חורג חורג יהיה לתקופה מוגבלת של 10 חדשים – זו אינה הסרת התנגדות.
- ב- 7.7.16 הוגשה ע"י המבקשים ערר א/ 6099 /16 לוועדת הערר המחוזית.
- ב- 27.10.16 התקבלה הוועדה הודעת ועדת הערר על מחיקה בהסכמה של הערר.
- ב- 29.9.16 הוגשה לוועדה בקשה מתוקנת, הכוללת נספח תנועה עם מאזן חניה, ערוך ע"י יועץ תנועה. ע"פ בדיקת יועץ התנועה של הוועדה:
 

"יש לתקן את מאזן החנייה לפי ההערות, קיים חוסר של חנייה תפעולית אחת".

**אין אפשרות למתן אישור קרן חנייה עבור חנייה תפעולית.**

יש לזמן את המתנגד.

**בישיבת ועדת משנה ( 2010 ) מספר: 20170001 מ: 02/01/17 הוחלט:**  
נדחה לדיון פנימי והחלטה.

המלצת מהנדס הועדה

מצ"ב הצעת החלטה של יו"ר הוועדה לחברי הוועדה בתיאום עם מהנדס העיר והיועמ"ש.

מהלך הדיון

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

בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר, מכון ספא. בדיון הקודם שמענו את המתנגד ואת המבקש. כמו כן, הוגשה לנו התנגדות נוספת במהלך הדיון. ההחלטה הקודמת היתה לצאת לסיור בשטח ולקבל את ההחלטה בדיון הנוכחי. נערכה הצעת החלטה שצורפה לסדר היום ונשלחה אליכם.

עו"ד איל שרון, יועמ"ש הועדה:

מזכיר את השתלשלות ההליך: הוגשה בקשה להיתר שהיתה לקויה משלל טעמים, ובין היתר מחמת פגמים טכניים בבקשה כגון תכנית תנועה שלא צורפה. הבקשה נדחתה, והוגש כנגד ההחלטה ערר. הערר נמחק על-ידי המבקש על מנת לתקן ולהגיש את הבקשה מחדש. הבקשה הוגשה מחדש, שמעתם בדיון הקודם את המבקש ואת ההתנגדות של טננבאום יאיר, שעמדה בפנינו במועד הדיון. במהלך הדיון הועברה התנגדות נוספת על ידי ישיבת חב"ד. בעקבות הדיון וההתנגדות הנוספת שהוגשה, הועדה החליטה לצאת לסיור בשטח, גם הצוות המקצועי וגם נציגים של הועדה יצאו לשטח ובמקביל ההתנגדות הנוספת שהוגשה על ידי ישיבת חב"ד הועברה להתייחסות המבקש והוא הגיב לטענות שעלו בה בכתב.

את הצעת ההחלטה כולכם כבר קראתם. בעיקרה הצעה זו מבוססת על שיקולים משפטיים ושיקולים תכנוניים כאחד. ראשית, השימוש החורג המבוקש נועד להכשיר את המצב הקיים בשטח, משך תקופה ארוכה מאד, שמבוצע ללא היתר