

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה ( 2010 )**  
 ישיבה מספר: 20170004 ביום רביעי תאריך 10/05/17 י"ד אייר, תשע"ז בשעה 15:00

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/תב/543	דיון לצורך אישור	תכנית בינוי למתחם ב' לפי מאא/543	2
2	גני ילדים	דיון לצורך אישור	גני ילדים בצפון שכונת נווה רבין	4
3	מאא/100/תש	דיון לצורך אישור	תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/100	5
4	מאא/159/תש	דיון לצורך אישור	תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/במ/159/5	6
5	מאא/154/תש	דיון לצורך אישור	תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/154	7
6	מאא/66/תש	דיון לצורך אישור	תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/66	8
7	מאא/71/תש	דיון לצורך אישור	תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/71	9
8	552-0209262	דיון לצורך אישור מתן תוקף	מאא/מק/1118 הראשונים 23	10
9	552-0425330	דיון לצורך הפקדה	מאא/מק/1129 רח' ההגנה 2-4	11
10	552-0455170	דיון בהתנגדויות	מאא/מק/1/541 התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים	12

**שם:** תכנית בינוי למתחם ב' לפי מא/543

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

**מטרת הדין**

מובאת לדיון לצורך אישור תכנית בינוי של מגרש ביעוד שטח למבני ציבור (מגרש 301) לפי תכנית בתוקף מא/543 בשכונה נווה רבין.

אישור תכנית בינוי - הוא תנאי למתן היתרי בנייה למבני ציבור לפי סעיף 6.4 הוראות התכנית התקפה מא/543. שלב הבא - אישור תכנית פיתוח שתוגש ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכנית כבישים.

תכנית הבינוי מפרט בינוי בשטח השב"צ ונותן רקע של פתרון בינוי ביעוד מגורים בהתאם לנספח בינוי לתכנית מא/543.

**מטרות התכנית**

לפי פרוגרמה של עירייה למבני ציבור על שטח מגרש 301 בגודל של 5665 מ"ר ממוקמים מבנה תנועת הנוער (מועדון נוער) על שטח הקרקע כ-1190 מ"ר, ילדים דו-כיתתי על שטח הקרקע כ-911 מ"ר, 2 בתי הכנסת על שטח הקרקע כ-555 מ"ר. מעל בתי הכנסת מתוכנן "מרכז הדר".

**מהות התכנית**

העמדת מבני ציבור מתוכננת בצורת "מניפה" המשתלבת עם צורה גיאומטרית של המגרש והעמדת בתי מגורים, מספקת פעילות יעלה במגרש ע"י הפרדת שטח תנועת נוער ובתי הכנסת ע"י שטח ומבנים גני ילדים וגן המתנה צמוד הממוקמים באמצע המגרש.

מועדון נוער מתוכנן בחלק הצפוני של המגרש ונגיש ממעבר שייעודו שצ"פ הגובל בצד צפוני. גן ילדים נגיש מכיכר המתוכנן בחלק המזרחי של המגרש וממעבר להולכי רגל ולרכב בצד המערבי באזור חניה לבניני ציבור במגרש. כניסה ראשית לבתי כנסת מרחוב ניצן ו"מרכז עדר" מכיכר מזרחי.

כניסה לחניה מתוכננת מרח' ניצן במרחק תקני מכניסה לחניון במתחם מגורים. תכנית הבינוי ומציעה כשלב ב' בבניה תוספת קומה מעל ק.קרקע של גני ילדים ומועדון נוער עם כניסות ופונקציות נפרדות. מתחת לק.קרקע של בתי כנסת תותר בניית מרתף וישמש כפונקציה ציבורית.

תכנית בינוי מחייבת מבחינת העמדת המבנים במתחם לבניני ציבור, כניסות למבנים, מעברים להלכי רגל ולרכב, מיקום תיחום שטח בגדרות, שטחים פתוחים ונגישים לכלל ציבור, מקומות לאיסוף אשפה, חניה. התכנית מחייבת בנושא הוראות עיצוביות למבנים ולפיתוח שטח, לחומר גמר.

פרמטרים טכניים וכלכליים של המבנים בהתאם לתכנית המאושרת.

**תנועת הנוער**

סה"כ שטח קרקע - 1190 מ"ר

שטח בנוי ק.קרקע - 450 מ"ר המהווה 38% משטח הקרקע.

שטח בנוי שלב ב' - 295 מ"ר

**גני ילדים**

סה"כ שטח קרקע - 911 מ"ר

שטח בנוי ק.קרקע - 290 מ"ר המהווה 32% משטח הקרקע.

חצר מקורה - 125 מ"ר

שטח בנוי שלב ב' - 255 מ"ר

**בתי כנסת**

סה"כ שטח קרקע - 555 מ"ר  
שטח בנוי בק.קרקע - 390 מ"ר המהווה 70% משטח הקרקע.  
מועדון "הדר" מעל בתי כנסת  
שטח בנוי כ- 350 מ"ר

פתרון חניה עפ"י תקן חניה ומאושר ע"י יועץ תנועה הועדה.  
פתרון לאיסוף ופינוי אשפה מאושר ע"י מח' שפ"ע של עירייה.  
תכנית גני ילדים קיבלה אישור עיקרוני ע"י משרד החינוך.  
תכנית בתי הכנסת נמצאת בהליך אישור ע"י משרד הדתות.  
תכנית תנועת נוער קיבלה אישור עיקרוני של "מפעל הפיס".

### ה ח ל ט ו ת

לאשר תכנית הבינוי בהתאם לדרישות תכנית מאא/543 בתוקף.

**שם:** גני ילדים בצפון שכונת נווה רבין

נושא: דיון לצורך אישור

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

**בעלי עניין:**

**יזם:** עיריית אור יהודה

רחוב צפרייר, שכונה: נווה רבין, אור יהודה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 7408

, 68, 60

**מגרשים לתכנית:** 44, 36 בשלמותו מתכנית: מאא/במ/3/90

**מטרת הדיון**

לפי פרוגרמה למוסדות חינוך של העירייה בתיאום עם משרד החינוך ועקב הצורך בגני ילדים בשכונת נווה רבין הוחלט למקם גן ילדים דו-כיתתי. במיקום המפורט.

המיקום נבחר בהתאם ליעוד שטח לבניני ציבור בחלקה 60 בצפון השכונה. שטח חלקה 60 המיועד לבניית מוסדות ציבור הוא 3,470 מ"ר, מתוכו יוקצה גן ילדים כ-580 מ"ר בשטח הפנוי בין ביה"כ קיים ו-2 גני ילדים הקיימים.

להקמת 2 כיתות לפי הנחיות משרד החינוך נדרש שטח המגרש מינימאלי כ-640 מ"ר כולל חצרות עם מתקני משחקים. רעיון תכנוני - ביצוע חלוקה חדשה בשטח חצרות בין גני ילדים קיימים ומתוכננים עם שימוש חלקי בשטח שצ"פ בחלקה 68 למתקני משחקים ולאפשר נגישות פוטנציאלי לציבור בשטח השצ"פ, בשעות סיום פעילות גני ילדים.

לאישור עקרוני הועדה מובאת בינוי אזורי גני ילדים בצפון שכ' נווה רבין, מתן פתרון הסדרת שטחים הנדרשים לפעילות כל גני הילדים בחלקה בהתאם לדרישות משרד החינוך.

**מטרות התכנית**  
הקמת גן ילדים דו כיתתי.

**החלטות**  
לאשר פתרון עיקרוני להכנת וקידום בקשה להיתר.

**שם:** תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/100

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**מטרת הדין**

מכוח סעיף 13 תקנות תשנ"ב-1992 מובאת לדיון אישור תוספת שטח שירות ליעודים שונים בתכנית המתאר מאא/100 פרסום תוקף ברשומות 03/11/83, י.פ. 2977. יעודים ונתונים כמותיים מפורטים במטרת התכנית.

לפי סעיף 13 (ב)1 של תקנות שטחים המותרים שנקבעו בתכנית התקפה לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט באופן חישוב יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

**מטרות התכנית**

1. תוספת זכויות במגרשים שייעודם שב"צ (לפי תכנית הכפופה למאא/100 או תרש"צ) : 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע + 40% משטח המגרש מעל פני הקרקע.

2. תוספת זכויות במגרשים שייעודם מסחר (לפי תכנית הכפופה למאא/100 או תרש"צ) : 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע + 80% משטח המגרש מעל פני הקרקע.

3. תוספת זכויות לשטחי שרות למסחר, במגרשים שייעודם (בנוסף למגורים) - חזית מסחרית (לפי תרש"צ) :

5 מ"ר לכל מ' אורך של קו החזית המסומן בתשריט (2 מ"ר לאחסון בעורף החנות + 3 מ"ר למעבר של כלל הצבור, בחזית הקדמית).

**הערות:**

1. תוספת לשטח המרתף מעבר לשטח הנקוב לעיל (לכל מטרת שירות), עד היקף קומת הקרקע שמעליו, או תוספת שטחי שירות בשיעור עד 5% משטח המגרש מעל פני הקרקע לא יראו אותם כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

2. בניית קומת/ קומות מרתף נוספת/ נוספות (למטרת שירות הנדרשת לפי הדין כדוגמת חניית רכב) עד היקף קומת הקרקע כאמור לעיל, לא יראו אותה כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

3. על אף האמור בהוראות תכנית מאא/100, חלק ב' סעיף 29 : יחושב מלוא שטחו של חדר המדרגות המשותף כשטח שרות, ללא הגבלת שטח.

**החלטות**

לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית מאא/100.

----- ישויות תכנוניות שאינן תב"ע ----- : מאא/159/תש  
פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר : 20170004 בתאריך : 10/05/2017

**שם:** תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית  
מאא/במ/159/5

נושא : דיון לצורך אישור  
רשות מקומית : עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

**גושים/ חלקות לתכנית :**

#### **מטרת הדין**

מכוח סעיף 13 תקנות תשנ"ב-1992 מובאת לדיון אישור תוספת שטח שירות ליעודים שונים בתכנית מפורטת מאא/ במ/159/5 פרסום תוקף ברשומות 23/09/93, י.פ. 4146. יעודים ונתונים כמותיים מפורטים במטרת התכנית.

לפי סעיף 13 (ב)(1) של תקנות שטחים המותרים שנקבעו בתכנית התקפה לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט באופן חישוב יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

#### **מטרות התכנית**

1. תוספת זכויות במגרשים שייעודם שב"צ : 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע.
2. תוספת זכויות במגרשים שייעודם מסחר : 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע.

#### **הערות:**

1. תוספת לשטח המרתף מעבר לשטח הנקוב לעיל (לכל מטרת שירות), עד היקף קומת הקרקע שמעליו, או תוספת שטחי שירות בשיעור עד 5% משטח המגרש מעל פני הקרקע לא יראו אותם כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

2. בניית קומת/ קומות מרתף נוספת/ נוספות (למטרת שירות הנדרשת לפי הדין כדוגמת חניית רכב) עד היקף קומת הקרקע כאמור לעיל, לא יראו אותה כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

#### **החלטות**

התכנית לא נדונה.

**שם:** תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/154

נושא: דיון לצורך אישור

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**מטרת הדין**

מכוח סעיף 13 תקנות תשנ"ב-1992 מובאת לדיון אישור תוספת שטח שירות ליעודים שונים בתכנית מפורטת מאא/154 פרסום תוקף ברשומות 28/11/91, י.פ. 3948. יעודים ונתונים כמותיים מפורטים במטרת התכנית.

לפי סעיף 13 (ב) של תקנות שטחים המותרים שנקבעו בתכנית התקפה לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט באופן חישוב יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

### **מטרות התכנית**

1. תוספת זכויות לשטחי שרות במגרשים שייעודם מגורים א': 50 מ"ר למרתף, 15 מ"ר לסככת חניה, ממ"ד, 6 מ"ר למחסן גינה.
2. תוספת זכויות לשטחי שרות במגרשים שייעודם מסחר: 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע + 80% משטח המגרש מעל פני הקרקע.
3. תוספת שטחי שרות במגרשים שייעודם בניה רוויה: הכל- כמפורט בהוראות מאא/100, חלק ב' (סעיף 29).

### **הערות:**

1. תוספת לשטח המרתף מעבר לשטח הנקוב לעיל (לכל מטרת שירות), עד היקף קומת הקרקע שמעליו, או תוספת שטחי שירות בשיעור עד 5% משטח המגרש מעל פני הקרקע לא יראו אותם כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.
2. בניית קומת/ קומות מרתף נוספת/ נוספות (למטרת שירות הנדרשת לפי הדין כדוגמת חניית רכב) עד היקף קומת הקרקע כאמור לעיל, לא יראו אותה כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.
3. על אף האמור בהוראות תכנית מאא/100, חלק ב' סעיף 29: יחושב מלוא שטחו של חדר המדרגות המשותף כשטח שרות, ללא הגבלת שטח.

### **החלטות**

התכנית לא נדונה.

**שם:** תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/66

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**מטרת הדין**

מכוח סעיף 13 תקנות תשנ"ב-1992 מובאת לדיון אישור תוספת שטח שירות ליעודים שונים בתכנית מפורטת מאא/66 פרסום תוקף ברשומות 02/03/78, י.פ. 2417. יעודים ונתונים כמותיים מפורטים במטרת התכנית.

לפי סעיף 13 (ב) של תקנות שטחים המותרים שנקבעו בתכנית התקפה לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט באופן חישוב יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

### **מטרות התכנית**

1. תוספת זכויות במגרשים שייעודם שב"צ (לפי תכנית הכפופה למאא/100 או תרש"צ) : 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע + 40% משטח המגרש מעל פני הקרקע.
2. תוספת זכויות במגרשים שייעודם מסחר (לפי תכנית הכפופה למאא/100 או תרש"צ) : 30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע + 80% משטח המגרש מעל פני הקרקע.
3. תוספת שטחי שרות במגרשים שייעודם מגורים ד', מגורים מיוחד : הכול- כמפורט בהוראות מאא/100, חלק ב' (סעיף 29).

### **הערות:**

1. תוספת לשטח המרתף מעבר לשטח הנקוב לעיל (לכל מטרת שירות), עד היקף קומת הקרקע שמעליו, או תוספת שטחי שירות בשיעור עד 5% משטח המגרש מעל פני הקרקע לא יראו אותם כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

2. בניית קומת/ קומות מרתף נוספת/ נוספות (למטרת שירות הנדרשת לפי הדין כדוגמת חניית רכב) עד היקף קומת הקרקע כאמור לעיל, לא יראו אותה כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

3. על אף האמור בהוראות תכנית מאא/100, חלק ב' סעיף 29 : יחושב מלוא שטחו של חדר המדרגות המשותף כשטח שרות, ללא הגבלת שטח.

### **החלטות**

התכנית לא נדונה.



**שם:** תוספת שטח שירות לזכויות בניה קיימות ביעודים שונים בתכנית מאא/71

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**מטרת הדין**

מכוח סעיף 13 תקנות תשנ"ב-1992 מובאת לדיון אישור תוספת שטח שירות ליעודים שונים בתכנית מפורטת מאא/71 פרסום תוקף ברשומות 13/01/77, י.פ. 2287. יעודים ונתונים כמותיים מפורטים במטרת התכנית.

לפי סעיף 13 (ב)(1) של תקנות שטחים המותרים שנקבעו בתכנית התקפה לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט באופן חישוב יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

**מטרות התכנית**

תוספת שטחי שרות במגרשים שיעודם מגורים מיוחד :  
הכול - כמפורט בהוראות מאא/100, חלק ב' (סעיף 29).

**הערות:**

1. תוספת לשטח המרתף מעבר לשטח הנקוב לעיל (לכל מטרת שירות), עד היקף קומת הקרקע שמעליו, או תוספת שטחי שירות בשיעור עד 5% משטח המגרש מעל פני הקרקע לא יראו אותם כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

2. בניית קומת/ קומות מרתף נוספת/ נוספות (למטרת שירות הנדרשת לפי הדין כדוגמת חניית רכב) עד היקף קומת הקרקע כאמור לעיל, לא יראו אותה כסטייה ניכרת מתכנית. תוספת זכויות כאמור, תהיה מותנית בהליך פרסום לפי הדין וכפופה לשיקול דעת הועדה.

3. על אף האמור בהוראות תכנית מאא/100, חלק ב' סעיף 29 : יחושב מלוא שטחו של חדר המדרגות המשותף כשטח שרות, ללא הגבלת שטח.

**החלטות**

התכנית לא נדונה.

תכנית מתאר מקומית : 552-0209262  
פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר : 20170004 בתאריך : 10/05/2017

**שם:** מאא/מק/1118 הראשונים 23

נושא : דיון לצורך אישור מתן תוקף  
רשות מקומית : עיריית אור יהודה  
שטח התוכנית : 416.000 מ"ר  
סמכות:ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**♦ יזם:** צילה ועזרא יצחקי

♦ אורה מור

♦ ירון מור

**♦ מתכנן:** דניאל אלדן

**♦ בעל הקרקע:** רשות הפיתוח

אור יהודה אור יהודה 23

**גושים / חלקות לתכנית :**

גוש : 7210  
, 31

**מטרת הדיון**

בישיבת הועדה מיום 15.5.2014 אושרה להפקדה תכנית מאא/מק/1118 - הראשונים 23 ופורסמה כדין.  
בישיבת הועדה מיום 25.3.2015 הובאה התכנית לדיון נוסף לאחר שהוגשה התנגדות רש"ת. ההתנגדות הוסרה והוחלט לאשר התכנית בתנאי תיקון הקו הכחול, וזאת נוכח בקשה מקבילה להיתר בנייה על המקרקעין שבתכנית זו.

לאור הצורך באישור עדכון הקו הכחול, נדונה התכנית בוועדת משנה מס' 20150004 בתאריך 13/05/2015.

החליטה הועדה לאשר את התכנית לאחר קבלת אישור זכויות עדכני ובמידת הצורך בתנאי תיכון כתב השיפוי בהתאם.

תנאים האלה הושלמו, הוכנסו תיקונים טכניים, תכנית עברה בדיקת לפי סעיף 109 בשנת 2015 ואינה טעונה אישור השר.

מובאת התכנית לוועדה הזאת לאישורה מחדש למתן תוקף.

**מטרות התכנית**

1. שינוי בגובה מפלס הכניסה ממפלס 30.30 + מ' למפלס 31.17 + מ' עפ"י סעיף 62(א) (5)
2. תוספת קומה תחתונה במקום מרתף וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבניה הכולל המותר עפ"י סעיף 62 (א)(9)

**החלטות**

לאשר תכנית למתן תוקף.

תכנית מתאר מקומית : 552-0425330  
פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר : 20170004 בתאריך : 10/05/2017

**שם:** מאא/מק/1129 רח' ההגנה 2-4

נושא : דיון לצורך הפקדה  
רשות מקומית : עיריית אור יהודה  
שטח התוכנית : 1,029.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/מק/1018

**בעלי עניין:**

- ♦ **יזם:** ג'ורג'יה גיס
- ♦ סימה חלפון
- ♦ **מתכנן:** יצחק אורבך
- ♦ דניאל אלדן

רחוב ההגנה 2 , אור יהודה  
רחוב ההגנה 4 , אור יהודה

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 6226  
, 74 ,73

**מטרת הדיון**

מובאת לדיון תכנית לצורך אישור הפקדתה.  
התכנית מסדירה מצ"ב קיים בחלוקת שטח בין חלקות הקיימות לפי הסכם פשרה שנחתם בבית המשפט השלום תל אביב -יפו ביום 09.05.2011 וביום 06.07.2015, קווי בנין לפי מצ"ב קיים, ניווד זכויות בניה בין החלקות ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות.

לפי תכניות ההסטוריות תג"פ/509 פרסום מתן תוקף ברשומות 19/05/60, תג"פ/529 פרסום מתן תוקף ברשומות 7/12/64 יעוד קרקע בחלקות הנ"ל - אזור מסחרי.  
תרש"צ 3/55/13, אישור 30/09/86 משנה יעוד החלקות לאזור תעשייה ומלכה.

בחלקה 74 קיימים : מבנה מוסך, בחלקה 73 - מבנה תעשייה. יש היתרי בניה למבנים.

**מטרות התכנית**

- מימוש תנאי הסכם פשרה שנחתם בבית המשפט השלום תל אביב-יפו ביום 19.05.2011 ומיום 06.07.2015
1. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלקות 73-74 גוש 6226.
  2. שינוי בקווי בנין.
  3. ניווד זכויות בניה בין החלקות ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות ל- 2 החלקות.

**החלטות**

- לאשר הפקדת התכנית בתנאים הבאים :
1. להשלים תיקונים טכניים במסמכי התכנית בהתאם להערות מח' תכנון העיר.
  2. בתנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
  3. הגשת נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ תנועה הועדה.
  4. הגשת כתב שיפוי.

**תכנית מתאר מפורטת : 552-0455170**  
**פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר : 20170004 בתאריך : 10/05/2017**

**שם:** מאא/מק/1/541 התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים

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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי	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
כפיפות	תמא/ב/4
כפיפות	תמא/2/4

**גבולות התכנית**

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

**בעלי עניין:**

- ♦ **יזם:** א. דורי (אור יהודה בע"מ)
- ♦ רשות המקומית אור-יהודה
- ♦ **מתכנן:** ישראל רוזין
- ♦ **מתנגד:** יהושוע שלמה
- ♦ צדוק יל
- ♦ צדוק יל ואח'

**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

2, 3, 4, 5 ,

גוש : 7239

42, 50, 54, 57, 38, 44, 53, 55

גוש : 7240

71, 72, 79, 86, 89, 99, 100, 101, 90, 95

### מטרת הדיון

דיון באישור- מתן תוקף תכנית  
דיון פנימי - הצעת החלטה למתן תוקף לאחר שמיעת התנגדויות

### מטרות התכנית

חלוקה למתחמי משנה בכדי לאפשר בעתיד שינוי השלבויות  
וגיבוש הרוב הנדרש לצורך הוצאת היתרי בניה.

### החלטות

לאור הטענות שהושמעו, ועל מנת לתת תשובה מושכלת לאחר התייעצות עם היועץ המשפטי,  
לדחות את ההחלטה לישיבה הבאה.

מס' דף: 14

תאריך: 28/05/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה ( 2010 ) מספר: 20170004 בתאריך: 10/05/17

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20160080	106010	7217	17		גבריאלוב אהרון כרמלה	דוד אלעזר 10 אור יהודה	15
2	20170019	318033	7211	37		דרוויש מונירה	מונטיפיורי 33 א אור יהודה	17
3	20160042	315004006	7211	79		דוסטוב אליהו	דרך שלמה 6 אור יהודה	20

<b>מספר בקשה: 20160080</b>	<b>תיק בניין: 106010</b>
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170004 בתאריך: 10/05/2017	

**מבקש:**

♦ גבריאלוב אהרון כרמלה  
דוד אלעזר 10 אור יהודה

**בעל הנכס:**

♦ גבריאלוב אהרון כרמלה  
דוד אלעזר 10 אור יהודה

**עורך:**

♦ רוזנצוויט אנטולי  
הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דוד אלעזר 10 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 17 יעוד: מגורים ג'  
תכנית: מאא/100

**שכונה: ההסתדרות**

שטח עיקרי  
23.86

תאור בקשה  
תוספת בניה

מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת חדרים בעליית הגג לדירת מגורים קיימת בקומה ב' בבניין משותף.

ביום 28/2/2017 פורסמה הקלה לתוספת 6% כמותית יחסית, שהם 7.76 מ"ר, לדירה מס' 3, לצורך בניית חדרים על הגג. התקבלו התנגדויות.

**שטחים**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						75.60	מגורים	2.00	3
15.10							פרגולה	3.00	3
					23.86		עליית גג - מגורים	3.00	3
54.44							מרפסת גג פתוחה	3.00	3
					23.86	75.60			
					<b>סה"כ:</b>				
					99.46				
							<b>%בניה: 0.00%</b>		

**ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :**

מבוקש תוספת חדרים בעליית הגג לדירת מגורים קיימת בקומה ב' בבניין משותף.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 01/11/2016 הבקשה תואמת למצב בשטח המבוקש טרם בנוי.

**רקע:**

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש ממא 100/

יעוד המגרש: מגורים ג.

שטח המגרש: 1552 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לקומה: 35% = 543.2 מ"ר.

לדירה מותר 543.2/6 = 90.53 מ"ר.

מס' קומות מותרות: 3 ובמקרים מיוחדים ניתן להוסיף קומת עמודים.

קומות קיימות: 2 ומבוקש חדרים על הגג.

קיימות חתימות של רוב בעלי הזכות בנכס, ונשלחו הודעות ע"פ תקנה 2 ב בתאריך 26/10/2016  
בתאריך 08/11/2016 התקבלה התנגדות מתקווה חן (לוי סלים ונורית) טוענת שהבניה תשנה את חזות הבניין .

#### שטחים :

שטח עיקרי קיים בהיתר לדירה – 75.03 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע לדירה - 34.58 מ"ר.

סה"כ שטח דירה לאחר ההרחבה : 109.61 מ"ר = חורג מהמותר.

#### יש חריגה בשטחים.

ניתן לתת הקלה לפי 6% למגרש עוד 7.76 מ"ר = סה"כ 98.29 מ"ר לדירה – עדיין תהיה חריגה מהשטח המוצע.

קיים היתר מס' 1997 משנת 89 המראה תוספת חדרים על הגג לדירות.

שטח התוספת המותרת ע"פ היתר זהה היא 18.19 מ"ר.

**התוספת המוצעת בבקשה זו הינה בחריגה מהשטח והצורה המופיעים בהיתר קודם.**

יש להגיש את פרגולה בתקנות הפטור.

#### קווי בניין:

קו בניין קדמי לכיוון 5 מ'

קווי בניין צדדיים 3 מ'.

התוספת מבוקשת בקומת הגג.

**אין חריגה בקו בניין**

**ביום 28/2/2017 פורסמה הקלה לתוספת 6% כמותית יחסית, שהם 7.76 מ"ר, לדירה מס' 3, לצורך בניית חדרים על הגג.**

**התקבלו התנגדויות.**

#### הערות כלליות:

יש לעדכן טבלת שטחים.

יש להחתים את מפת מדידה.

יש לסמן את השינויים בקומה ב'.

יש להחתים את מתכנן השלד.

#### לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

יש לזמן את המתנגד.

בתאריך 30/04/2017 התקבלה תכנית מתוקנת עם שטחים :

קיים היתר לדירה הזו מס' 960084 משנת 96 .

שטח עיקרי קיים בהיתר לדירה : 75.6 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע לדירה : 23.86 מ"ר.

סה"כ שטח דירה לאחר ההרחבה : 99.46 מ"ר = חורג מהמותר.

**יש עדיין חריגה אחרי הקלה של 6% של 1.17 מ"ר לדירה הזו – יש להתאים למותר.**

#### ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

לשיקול דעת הוועדה.

#### ה ח ל ט ו ת

**לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית, מאחר והתוספת המוצעת הינה בשטחים יחסיים**

**בלבד.**

**לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.**



**מספר בקשה: 20170019** | **תיק בניין: 318033**  
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170004 בתאריך: 10/05/2017

**מבקש:**

**הגשה 26/02/2017**

**דרוויש מונירה**

מונטיפיורי 33 א אור יהודה

דרוויש אליהו

מונטיפיורי 33 א אור יהודה

**בעל הנכס:**

מנהל מקרקעי ישראל

תל אביב - יפו

**עורך:**

אברגיל שי

הזית 118 מושב אמונים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: מונטיפיורי 33 א אור יהודה**

**גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 37 יעוד: מגורים א'**

תכנית: מאא/במ/5/159, מאא/מק/1075

תאור בקשה

הריסה

מגורים

מהות הבקשה

**הריסת שביל בטון קיים לטובת השלמת פיתוח לגידור בחזית המגרש.**

**שכונה: סקיא א'**

**הערות בדיקה:**

מבוקש הריסת שביל בטון קיים ובניית גדר חדשה.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 27/02/2017 הבקשה אינה תואמת למצב בשטח ( המבקש עדיין לא בוצע עבודות להחזרת המצב לקדמותו.

**קיים הליך משפטי בעניין צו הריסה שניתן על השתלטות על שביל הציבורי. תיק פיקוח 2016245.**

**רקע:**

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/במ/5/159.

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/מק/1075 – שינוי גובה.

יעוד המגרש: מגורים א.

**יעוד המעבר המבוקש להוספה למגורים: שביל להולכי רגל.**

**ע"פ מפת המדידה ונסח הטאבו – המעבר שהינו שביל ציבורי ע"פ תב"ע, נמצא בבעלות המבקש.**

שטח המגרש: 916 מ"ר.

אין התאמה בין יעוד הקרקע ע"פ תב"ע לבין בעלות.

קיים הליך משפטי:

נגד הבנייה הוצא צו הריסה מינהלי, אשר נחתם בתאריך 27.11.2016, על-ידי יושב ראש הועדה המרחבית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור, מכח סעיף 238א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק"). הצו מכוון להריסת שער ברזל חדש החוסם מיתר התושבים כניסה לשביל מעבר ציבורי להולכי-רגל, שמחבר בין רחוב חייק משה לבין רחוב רמז דוד באור יהודה (להלן: "שביל המעבר הציבורי" או "השביל") וסיפוח שביל מעבר ציבורי להולכי-רגל בשטח של 90 מ"ר, סככת חנייה, בשטח של כ-12 מ"ר, שנבנתה על ידי המבקש ואשר מצויה בשביל המעבר הציבורי, כפי שמודגם בתמונה מיום 15.11.2016. בנוסף נאמר כי המבקש בנה משטח בטון מוחלק, המשמש כחצר בביתו, בשטח של כ-90 מ"ר, כאשר אותו משטח נבנה על שביל הולכי הרגל.

נושא ההריסה בבקשה זו, הוא כאמור שביל מעבר ציבורי להולכי-רגל, אשר משמש למעלה מ- 50 שנה לצורך גישה שמחבר בין רחוב חייק משה לבין רחוב רמז דוד באור יהודה. השביל עובר לאורך בתיהם של המבקש מצד אחד, ושכנו מצד שני, הנמצאים משני צידיו.

ביתו של המבקש בנוי על המגרש שמצדו המערבי של השביל.

שטח שביל המעבר הציבורי, על-פי כל התוכניות והרישומים הצריכים לעניין זה, הכוללים בין היתר, תוכנית בנייה מיום 8/11/1962, הכוללת את שביל הגישה משני הכיוונים (ראה נספח מס' 1), תוכנית בנייה מיום 28/07/1991 (ראה נספח מס' 2), היתר בניה מספר 20060047 מיום 6/08/2009 שניתן למר נקר אהרון, שכנו של המבקש (ראה נספח מס' 3) ולפי תכנית המתאר המפורטת מאא/159/5, מדובר בשביל, המצוי בין שני כבישים ומאפשר מעבר תשתית וגישה להולכי רגל בלבד. ולמרות זאת, המבקש בנה מבנים על השביל בצמידות למגרשו, שבר המבקש את החומה לאורך השביל בצמידות למגרשו (להלן: "החלקה"), כשבאופן כזה סופחה למגרשו של המבקש חלקת אדמה בגודל של כ-90 מ"ר. וכתוצאה מכל אלה השתלט באופן בלעדי ומוחלט על שביל המעבר, כאשר לטענתו יש לו זכויות בעלות ו/או חזקה בלעדית בשביל המעבר.

תפיסת החזקה בשטח השביל הציבורי על-ידי המשיבה הינה מטרה ציבורית ראויה נוכח התפתחות היישוב, ואין בית משפט נכבד זה מוסמך לדון כלל באפשרות של ביטול הפקעת שטח השביל הציבורי, ובכך להביא לכאורה לביטולו. שביל המעבר הציבורי קיים, וראוי שימשיך להתקיים, לרווחתם של תושבי המקום, ולא יהיה זה ראוי ונכון מצד בית-המשפט, גם אם יגיע למסקנה (מוטעית) שנעשה עוול למבקש, לתקן עוול זה על-ידי גרימת עוול לציבור רחב של המשתמשים בשביל.

נוצרה זיקת הנאה לטובת הציבור בחלקה, מכוח חלוף השנים. גם אם זיקת הנאה לא נרשמה בפועל, השימוש הממושך והרציף בחלקה כדרך ציבורית, למעלה מ-50 שנה, יצר זיקת הנאה לטובת הציבור כולו, שהמשיבה זכאית לדרוש את רישומה, מכוח חלוף השנים, עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין.

**מצורף להלן חוות דעתו של עו"ד אייל שרון – יועמ"ש הוועדה:**  
**"ראשית- מבחינה סטטוטורית, השביל המדובר לא נוצר לראשונה בתכנית במ/5 מאא/159.**

**הורתו ולידתו של השביל הנ"ל, למיטב הבנתי, עוד בתרש"צ 3/55/1 במסגרתו סומן השביל כשטח פרטי פתוח, אשר יוחזר לרשות בדמי חכירה נומינליים (סעיף 10 להוראות התרש"צ).**

**בהקשר זה תשומת הלב לכך שתכנית במ/5 מאא/159 המאוחרת יותר מסמנת את השביל כ"ציבורי", אולם אין בתקנון התכנית או במסמכיה האחרים הוראת הפקעה, ולאור העובדה שדובר לכתחילה בשטח פרטי- כנראה שלא בכדי.**

**לטעמי, לנושא הבעלות הפרטית בשטח משקל לא מבוטל בפרשנות התכנית החלות והבנת השתלשלות האירועים, וממילא גם בשאלת הרישוי והשימושים המותרים במקום כפי שעומדת כעת על מדוכת הדיון בוועדה המקומית.**

**ב. שנית- במסמך שכותרתו "הערות בדיקה דרוויש" צוין, כי בהתאם לסעיף 94 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ולאור חלוף השנים, נוצרה בשטח זיקת הנאה לטובת הציבור.**

**לדעתי בעניין זה קיים לכל הפחות ספק, שכן בסעיף 113(ג) לחוק המקרקעין מודגש כי "במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 94"; היינו כי לא תיווצר בהם זיקת הנאה מכוח שנים.**

**בריש המסמך שהעברת הובהר ש"בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל". חוק המקרקעין מגדיר "מקרקעי ציבור" כ"מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל ומקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק." (סעיף 107 לחוק המקרקעין), ובהתאם לחוק יסוד: מקרקעי ישראל, השביל נשוא ענייננו מהווה על-פני הדברים מקרקעי ציבור בהם לא יכולה להיווצר זיקת הנאה מכוח שנים.**

**לאור האמור ובנסיבות המקרה, קיימות לטעמי מספר החלטות חוקיות סבירות שהוועדה המקומית יכולה לקבל, ביניהן לאפשר הוצאת היתר לגידור השטח הפרטי (פעולה שוודאי אינה בבחינת הצבת עובדות סופיות בשטח), למזער עד מועד עתידי בו תתקבל החלטת הוועדה המקומית לגבי כוונותיה בעניין השטח ובעניין הפקעתו אם וככל שהרשות תהא מעוניינת בכך.**

בהקשר זה אנא ראו החלטתו המאלפת, מהימים האחרונים, של בית משפט השלום בפתח תקוה, במסגרת תאק (פ"ת) 17-03-48993 גורדון הדה נ' מועצה מקומית אבן-יהודה ([פורסם בנבו], 4.4.2017). אף שהחלטה זו עסקה בנסיבות שונות מענייננו, יש בה בהחלט כדי ללמד על האפשרויות העומדות כיום בפני הוועדה המקומית. וכך הוחלט:

"משנוכחה או הייתה אמורה להיווכח המשיבה (ובמיוחד לאחר ההתראות של ב"כ המבקשים כאמור), כי עבודות הכרוכות בפיתוח הכיכר יגלשו בהכרח לחלקתם של התובעים, לא ברור מדוע אצה לה הדרך להתחיל בביצוע העבודות טרם הסדרת המעמד הקנייני של השטח הרלוונטי בחלקת המבקשים. כפי שנלמד מהבקשה האחרונה של המבקשים, הרי שדווקא לאחר פתיחת ההליך והחלטת האמורה מיום 27/3/17 אצה למשיבה הדרך ל"הכשיר את השרץ" באמצעות המצאת הודעת הוועדה המקומית הרלוונטית על כוונתה לתפוס חזקה במקרקעין מכח סעיף 190(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בית משפט זה וודאי לא בא לשים שיקול דעתו במקום שיקול דעתה של הרשות, בקביעת סדר העדיפויות לפיתוח וסלילת דרכים התחום שיפוטה ואין כל ספק, כי הוצאתה לפועל של התכנית כשלעצמה הינה מטרה ראויה. ואולם, יש לומר את הדברים בצורה שאינה משתמעת לשני פנים כי גם אם מדובר במטרה ראויה, אין בכך כדי להעניק למשיבה גושפנקא לביצוע פעולות שאינן תואמות את הדין, וזאת במטרה להשיג את מטרתה. ובמקרה זה "המטרה אינה מקדשת את האמצעים" ובייחוד שאמצעים אלו מתעלמים ורומסים זכויות של אחרים. משעה שהעבודות ו/או הנגזרות של העבודות (הימצאותו של ציוד או מערומים כאלה ואחרים) בוצעו והתקיימו בחלקה של המבקשים בשעה שהם היו ועודם כאמור הבעלים של אותו חלק, הרי שיש לראות במשיבה כפולשת ומסיגת גבול. גם אם המשיבה מחזיקה בגישה לפיה "שגגה טכנית משרדית" היא שהביאה לכך שמקטע כזה או אחר עדיין רשום בשלמותו על שם המבקשים, היא לא הייתה רשאית לעשיית דין עצמי תוך רמיסת זכויותיהם הקנייניות."

לטעמי הוא הדין גם לשלנו, ואף אם קיומו של השביל מהווה מטרה ראויה, אין להתעלם ולרמוס את זכות הקניין של המבקש אשר שנים ארוכות לא התקבלה החלטה שלטונית לגבי מקרקעיו. מאחר שבענייננו פעולת הגידור סותרת את הוראות התכנית החלה ואת ייעוד השטח כשביל מעבר לציבור, יש לבחון אפשרות להתירו כשימוש זמני (למשל באמצעות היתר לשימוש חורג), עד לקבלת החלטה כוללת של הרשות לגבי השטח.

מדובר בפעולה הפיכה שנועדה להגן על קניינו של מר דרוויש, ולכן אינני רואה מניעה שבדין לקדמה."

**לסיכום:** לשיקול דעת הוועדה להורות על מתווה לקידום הבקשה בהליך שאינו תואם תכנית התקפה.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה  
לשיקול דעת הוועדה.

ה ח ל ט ו ת  
בהתאם לחוות דעת של היועמ"ש, מאשרים לקדם את הבקשה בהליך של שימוש חורג.  
הבקשה תשוב לדיון לאחר פרסום הבקשה כחוק.

<b>מספר בקשה: 20160042</b>	<b>תיק בניין: 315004006</b>
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170004 בתאריך: 10/05/2017	

**מבקש:**

**הגשה 18/05/2016**

**דוסטוב אליהו**

- ♦ דרך שלמה 6 אור יהודה
- ♦ משי יצחקי
- ♦ דרך שלמה 6 אור יהודה
- ♦ משי שמולוב
- ♦ דרך שלמה 6 אור יהודה
- ♦ קימיאגרוב חנה
- ♦ דרך שלמה 6 אור יהודה

**עורך:**

- ♦ רוזנצוויט אנטולי
- ♦ הרצל 67 רמת גן

**מהנדס:**

- ♦ רוזנצוויט אנטולי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דרך שלמה 6 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 79 יעוד: מגורים א'  
תכנית: תרש"צ 14/55/3

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	מגורים
150.30	324.96	תוספת בניה	

**מהות הבקשה**

דיון נוסף בבקשה לתוספת בניה לדירה מס' 1 בקומת קרקע, אישור בדיעבד של קומה א' (קיים משנת 1972), תוספת לדירות בקומה א' ובניית קומת גג, תוספת יח"ד בקומה א'.  
לאחר קבלת חוות דעת משפטית.

ביום 13/6/16 פורסמו הקלות:

1. הקלה מהוראות הבינוי של התכנית החלה (המחייבת בניית קוטג'ים באזור מגורים צמודי קרקע) לשם הסדרת בינוי של 4 יח"ד הבנויות כבית משותף בן 2 קומות, לרבות:
  - הקטנת תכסית גג הרעפים מ- 60% (המינימום המותר) ל- 35%.
  - ניווד זכויות מקומה א' לקומת הגג כ- 1 מ"ר).
2. הגדלת מס' יח' הדיור המותר לפי התכנית הנ"ל (3 יח"ד) ל- 4 יח"ד, מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבנייה המוקנות למגרש מכח התכנית.
3. הקלה בקו בניין צדדי (מזרחי) מ- 3.0 מ' ל- 2.95 מ'.  
לא התקבלו התנגדויות.

**שטחים**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
122.07			150.30		324.96	193.00	מגורים		
			150.30		324.96	193.00			
	<b>%בניה: 0.00%</b>		150.30		517.96		<b>סה"כ:</b>		

**הערות בדיקה:**

הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מס' 20160009 מיום 22/9/16, והוחלט:

מעבירים את הסעיף לישיבה הבאה לקבלת תחשיב זכויות מסודר.

**מבוקש הסדרה בדיעבד, שינויים ותוספות בבית דו משפחתי חד קומתי כולל:**

- תוספות בנייה לדירה אחת מתוך 2 דירות קומת הקרקע.
- תוספת 2 יח"ד (הסדרת מצב קיים + מפלס עליון לכל אחת מהדירות) וחדר מדרגות משותף בקומה העליונה, ליצירת בניין בן 3 קומות.
- הריסת מבני עזר, הקמת 2 מחסנים, הסדרת 7 מקומות חניה בחצר.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 15/9/16 הבקשה תואמת למצב בשטח (המבוקש טרם בנוי ע"פ תמונות).

**רקע:**

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מ.א.א 159 – מגורים  
 תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש תממ/במ/ 49 – מחסן  
 יעוד המגרש : מגורים א.  
 שטח המגרש : 833 מ"ר.  
 מס' יח"ד מותרות : 3.  
 מס' קומות מותר : 2.  
 גובה מירבי לשיא הגג : 10 מ'.  
 שטח גג הרעפים : לא יפחת מ 60%.  
 שטח עיקרי מותר ליח"ד 160 מ"ר.  
 שטח עיקרי מותר ליח"ד לעליית גג – 23 מ"ר.  
 שטח שירות מותר – למרתף – 50 מ"ר, לחניה 15 מ"ר.  
 סה"כ שטח עיקרי מותר עבור לכל המגרש : 480 מ"ר, בנוסף מותר 23 מ"ר לעליית גג לדירות עליונות (46 מ"ר) לעליית גג.

קומת הקרקע נבנתה מכח היתרים 661 + 662 לבית דו משפחתי וחד קומתי ב- 1963.  
 לדירות הקומה העליונה הוצא צו הריסה ב- 1978.  
 ב- 1992 סורבה בקשה 920005 לתוספת קומה שניה מכח תרש"צ (בטענת סטייה נכרת וסיבות אחרות).  
 ב- 1995 אושרה בקשה לתוספת מדרגות חיצוניות לקומה השניה - לא הוצא היתר.  
 למרות זאת, הותר העברת נכס בבניין בטאבו ב- 2010.

קיימות חתימות של בעל הנכס.

**יח"ד:**

מוצע 4 יח"ד < 3 יח"ד המותרות – **לא תואם למותר - מבוקשת הקלה.**

**שטחים:**

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע ל 2 דירות : 193.80 מ"ר.  
 שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע : 53.64 מ"ר לשתי הדירות, וכרגע לדירה מס' 1 : 26.82 מ"ר.  
 סה"כ שטח עיקרי לדירה בקומת קרקע לאחר התוספת : 123.72 מ"ר > 160 מ"ר המותרים.  
 שטח עיקרי מוצע בקומה א' ל 2 דירות : 247.32 מ"ר = 123.72 מ"ר לדירה.  
 שטח עיקרי מוצע לחדרים על הגג : 69.06 מ"ר.  
 סה"כ שטח כל דירה בקומה א' + ב' = 158.25 מ"ר.  
 סה"כ שטח עיקרי מוצע עבור 4 יח"ד = 563.67 מ"ר < 526 מ"ר המותרים – **מהווה סטייה ניכרת.**  
 שטח שירות מוצע 12.50 מ"ר עבור כל ממ"ד = **תואם למותר.**  
 מוצע 2 מחסני גינה בשטח של 12 מ"ר = 6 מ"ר לכל מחסן = **תואם למותר.**  
 מבוקש 3 חניות מקורות כל אחת בשטח של 15 מ"ר = **תואם למותר.**

**קווי בניין:**

קו בניין קדמי 5 מ'.  
 קווי בניין צדדיים 3 מ'.  
 קו בניין אחורי 5 מ'.  
 קיימת בליטה מקו בניין צדדי של 10% - **ניתן לאשר בהקלה.**

**קומות:**

מוצע 2 קומות וחדרים על הגג, שהם 3 קומות < 2 קומות ועליית גג המותרים – **לא תואם למותר – ניתן לפרסם הקלה בקומה.**

גובה:

מוצע 10 מ' – תואם למותר.

תכסית גג רעפים:

מוצע  $35\% < 60\%$  המותרים – לא תואם למותר – פורסמה הקלה – מהווה סטייה ניכרת:  
"10) בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה;"

מבוקש שינוי מיקום גדר בחזית המגרש ע"פ גבול המגרש – אך בפועל קיימת פלישה של המדרכה הציבורית למגרש ובניית הגדר ע"פ גבול המגרש יהרוס את המדרכה הציבורית.  
גובה הגדר המוצעת 2.26 מ"ר < 1.6 מ' המותרים - לא תואם למותר.  
גובה מחסן פנימי מוצע 2.5 מ' – לא תואם למותר.

חניות:

ע"פ התקן לצמודי קרקע נדרש 2 מקומות חניה ליח"ד – מבוקש 7 חניות בלבד – לא תואם למותר - יש למצוא פתרון לחניה נוספת בתחומי המגרש.

ביום 13/6/16 פורסמו הקלות:

1. הקלה מהוראות הבינוי של התכנית החלה (המחייבת בניית קוטג'ים באזור מגורים צמודי קרקע) לשם הסדרת בינוי של 4 יח"ד הבנויות כבית משותף בן 2 קומות, לרבות:
  - הקטנת תכסית גג הרעפים מ- 60% (המינימום המותר) ל- 35%.
  - ניווד זכויות מקומה א' לקומת הגג כ- 1 מ"ר).
2. הגדלת מס' יח' הדיור המותר לפי התכנית הנ"ל (3 יח"ד) ל- 4 יח"ד, מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבנייה המוקנות למגרש מכח התכנית.
3. הקלה בקו בניין צדדי (מזרחי) מ- 3.0 מ' ל- 2.95 מ'.  
לא התקבלו התנגדויות.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.  
יש לעדכן ולהחתיים את מפת המדידה.  
יש לצבוע את התכנית כחוק.  
יש להוסיף חתך דרך המחסן.

לסיכום:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה מהווה סטייה ניכרת מבחינת שטחים.
2. סטייה מהוראות תכנית בנושאי עיצוב מהווה סטייה ניכרת.
3. לא פורסמה הקלה במניין קומות.

בישיבת ועדת משנה ( 2010 ) מספר: 20160011 מ: 08/12/16 הוחלט:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה מהווה סטייה ניכרת מבחינת שטחים.
2. סטייה מהוראות תכנית בנושאי עיצוב מהווה סטייה ניכרת.
3. לא פורסמה הקלה במניין קומות.

ע"פ חוות דעת משפטית מאת עו"ד אייל שרון – יועמ"ש הוועדה - מיום 26/3/17:

"לאחר ששמענו את עמדת המבקשים, ולאחר שעיניתי בהוראות תכנית במ/מא/159, ניתן להשקפתי לקבל את עמדתם על שני חלקיה, היינו:

- א. בהתחשב בפרסומים שכבר נעשו בהליך, אין חובה לפרסם הקלה נוספת לצורך תוספת קומה;
- ב. ניתן לאשר ניווד (בהקלה) של 23 מ"ר, אשר הוקנה בתכנית לצורך "תוספת בניה על גג בתים", לצורך ניצולם באחת הקומות האחרות

בבניין.

ואסביר:

בכל הנוגע לצורך בפרסום הקלה לבנית קומה שלישית, הרי שבתכנית נקבע במפורש כי תותר תוספת בניה על גג בתים (סעיף 8.ב. להוראות התכנית). אכן, ב"טבלת הזכויות" של התכנית צוין כי מותרות 2 קומות, אולם זאת להבנתי לא כוללת תוספת בניה על שטח הגג.

שאחרת אין שום משמעות לסעיף 8.ב. לתכנית. במובן זה הבקשה להיתר שהוגשה לוועדה, כוללת 2 קומות וכן בניה על גג המבנה, כך שלא נדרשת הקלה בנושא.

הדברים נאמרים ביתר שאת הואיל והמבקשים כבר פרסמו הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הגג, כך שאין חולק כי מהות הבקשה כבר הובאה לידיעת הציבור הרחב שיכול היה להתנגד לה ככל שרצה בכך.

בנוגע לסוגיית חישוב שטחי הבניה, לטעמי לשון התכנית אינה מחייבת פרשנות מצמצמת לפיה מדובר בזכויות בניה "צבועות" אותן אין לאשר אלא גג המבנה, וניתן לאשר את ניודן לקומות אחרות. ודוק-

תכנית 159 אמנם קובעת כי תוספת הבניה תבוצע על שטח גג המבנה, ואף מחדדת כי היציאה לשטח זה תתאפשר מתוך הדירה בלבד; ברם, יש לתת את הדעת לכך שמרבית התכניות אשר אושרו בשנים הרלוונטיות קבעו חלוקה של זכויות בניה על-פי קומות המבנה, וזאת מבלי לחייב שהזכויות ינוצלו דווקא לשימוש כזה או אחר, אלא באופן כללי כשטח עיקרי או שירות על-פי צרכי המבקש.

במובן זה לא נכון להשקפתי להשוות זכויות אלה לזכויות אשר נקבעו בתכנית מתארית לבניית קומות על גג מבנים (כגון תכנית ג' בתל-אביב), שכן תכנית 159 אינה קובעת תוספת גורפת של זכויות לשימוש מסוים, בדרך המלמדת על זכויות בניה ייעודיות צבועות, אלא מותרת את תכלית השימוש לשיקול דעת מבקש ההיתר בכפוף להחלטת הועדה המקומית (ואנא ראי והשווי: ערר 5330+5335+5338/11 אורי רון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ב' תל אביב ואח'.)

משכך, אני סבור שאין כורח לקבוע כי מדובר בזכויות בניה "צבועות" לשימוש ספציפי (וכידוע עליית גג אינה מהווה סוג שימוש אלא צורת בינוי), וממילא לא מצאתי מניעה שבדין לאפשר את ניוד השטחים באמצעות הקלה לקומה אחרת, הכול כמובן בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית באשר להשלכות הניוד על נפח הבניה, תכסית, היבטים סביבתיים וכו'.

סיכומם של דברים, אני מציע להחזיר את הבקשה לדיון בפני הועדה המקומית ולבחון לגוף הדברים את ההקלה שנתבקשה.

מהחלטת הועדה המקומית עולה כי הפרסום שכבר בוצע ביום 13.6.2016 כלל בין היתר הקלה בנוסח כדלקמן: "הקלה מהוראות הבינוי של התכנית החלה (המחייבת בניית קוטג'ים באזור מגורים צמודי קרקע) לשם הסדרת בינוי של 4 יח"ד הבנויות כבית משותף בן 2 קומות".

במובן זה מהות הבינוי שנתבקש בבקשה (הקמת 4 יחידות מגורים, כל יחידה בקומה אחת, ובתוספת בניה על הגג, להבדיל מהקמת 4 יחידות מגורים, כל יחידה בת שתי קומות, ובתוספת בניה על הגג) כבר הובאה לידיעת הציבור, ואין צורך בפרסום נוסף.

**בהתאם, ניתן להשקפתי לקיים דיון נוסף בבקשה ללא פרסום חדש."**

בהתאם לכך הבקשה מוחזרת לדיון.

**המלצת מהנדס הועדה**  
לשיקול דעת הוועדה.

**החלטות**

- בהתאם לחוות דעת המשפטית של היועמ"ש מאשרים את הבקשה.**
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
  - ובכפוף לאישור יועץ תנועה לכל החניות הנדרשות ע"פ חוק.