

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה (2010)
ישיבה מספר: 20160001 ביום חמישי תאריך 28/01/16 י"ח שבט, תשע"ו

השתתפו:

חברים:

עו"ד עוזי אהרון

יוסי בן בסט

שמואל ישראל

אברהם בורכוב

ננה חן

נציגים:

הדסה רוטשטיין

סגל:

אינג' משה לורברבום

אדר' מריאנה אשכנזי

עו"ד איל שרון

עו"ד יורם מושקט

אדר' ראובן עילם

נעדרו

חברים:

סבח יוסף

נציגים:

ולרי פוהורילס

מעוז משה

נתן ויגדרוביץ

אליק אלבז

גילי טסלר

יגאל פברמן

מוזמנים:

רמי בן סעדון

- יו"ר הועדה

- סגן יו"ר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חברת ועדה

- נציגת משרד הפנים

- מהנדס העיר אור יהודה

- מהנדסת מועצת אזור

- יועמ"ש הועדה - לאור יהודה

- יועמ"ש מועצת אזור

- מנהל רישוי הבניה

- חבר ועדה

-נציגת משרד הבריאות

-נציג משטרת ישראל

- נציג משה"ש

- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

-נציגת ממ"י

- נציג הג"א

- מבקר העירייה

פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום חמישי 28.1.16 בשעה 16:00

הישיבה נפתחה בשעה 16:05

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אנו מברכים את אברהם בורוכוב לרגל הצטרפותו כחבר מן המניין בוועדת המשנה.

1. אישור פרוטוקול 20150009 מיום 31.12.15

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מבקש לאשר את פרוטוקול הועדה מיום 20150009 מיום 31.12.15.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

הפרוטוקול מאושר

2. נושאים אזור –

(1) תכנית 507-0382713 (מאא/257), ברח' השלום.

אדר' מריאנה אשכנזי:

סעיף 1 – תוכנית 507-0382713. תוכנית ברח' השלום בגוש 6024 חלקה 85. תוכנית בסמכות ועדה מחוזית.

מטרת התוכנית:

ביטול וצמצום מקטעי דרך רח' השלום באזור, בהתאם לקו גדרות המגרשים הגובלים.

מדובר בהסדרת מצב קיים בשטח והקטנת הפקעה, לכן התוכנית בסמכות ועדה מחוזית.

בסיבוב של סוף דרך השלום בחיבור עם רח' כצלסון. בתוכנית הראשית המאושרת בשנת 93 מאא/במ/20 (165) היתה

איזושהי כניסה ללא מוצא, תא שטח 201 וגם הוא מסומן כדרך משולבת וגם ביציאה הרחב של רחוב השלום היה 12

מ'.

נכון להיום מדובר בהסדרת מצב קיים, במקום 12 מ' – 9 מ' רחב רחוב וביטול הקטע הקטן של הכניסה ללא מוצא.

אני ממליצה לאשר העברת התכנית לוועדה מחוזית עם המלצה להפקדה.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

לאשר העברת התכנית לוועדה מחוזית עם המלצה להפקדה.

(2) תכנית 552-0350843 (מאא/מק/2033), בגו"ח 6002 / 26.

סעיף 2 – תוכנית 552-0350843. תוכנית מאא/מק/2033.

מדובר בתוכנית בסמכות ועדה מקומית. אני מציגה את שני התצהירים של עו"ד מושקט, היועמ"ש של הועדה ושלי, שאכן התוכנית נבדקה והיא בסמכות הועדה המקומית, לפי סעיפים 62 א' (א), (1), (2), (4), (5), (15). מטרת התוכנית היא החלפה בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, מבלי לשנות את מאזן השטחים הכולל בתכנית, על מנת לאפשר הקמת מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בפריסה עירונית ההולמת את פיתוח היישוב. ממליצה לאשר הפקדת התוכנית בתנאי מהנדסת המועצה.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד : פה אחד.

החלטה:

לאשר הפקדת התוכנית בתנאי מהנדסת המועצה.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20160001 בתאריך : 28/01/16
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0296038	דיון בהתנגדויות	מאא/מק/1119 - הרחבת חניה ברחוב אריאל שרון	5

שם: מאא/מק/1119 - הרחבת חניה ברחוב אריאל שרון

נושא : דיון בהתנגדויות

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 4,174.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100
כפיפות	תמא/4/2

בעלי עניין:

♦ **יזם:** עיריית אור יהודה

♦ **מתכנן:** שמואל רוה פינצי רוה לונדון אדריכלים

♦ מיכל טורנר צורנמל טורנר אדריכלות נו

♦ נתן תומר תומר נתן הנדסה אן טי אי בע

♦ אריה פישמן מדבא מדידות והנדסה בע"מ

♦ **מתנגד:** יאיר כהן

רחוב שרון אריאל , אור יהודה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 6483

89, 97, 99, 101, 103, 105, 124, 127

מטרות התכנית

הרחבת חניה ציבורית ברחוב אריאל שרון.

מהות התכנית

היסטוריה של התכנית

מטרת תכנית מאא/מק/1119, הרחבת זכות הדרך לצורך חנייה וציר מטרופוליני ירוק ברח' אריאל שרון באזור התעסוקה בת/6. התכנית הוגשה על רקע מצוקת החניה הכבדה באזור, ולאור המגמה הנמשכת של עיריית אור יהודה והועדה המקומית להתאים את תקני החניה שנקבעו בתכניות ישנות, לתקן החניה הארצי כיום. החלק הראשון של הסדרת החניה בבת/6 הינה תוכנית שכבר אושרה ופורסמה למתן תוקף, והיום מבצעים אותה. לבקשת מחלקת תשתיות, הם הכינו תוכנית תנועה לביצוע חניה נוספת בצמוד לחניה הקיימת לכיוון מערב, ובכך להגדיל בתוספת שטח אפשרי לחניה, שישירת את כל אזור התעסוקה שכיום חסר מקומות חניה רבים וסובל ממצוקה רבה בנושא. התכנית נדונה לצורך אישורה ולהפקדה בוועדת משנה מס' 20150003 בתאריך 16/04/2015. וקבלה החלטה לאשר הפקדתה. הפקדת תכנית פורסמה בעיתונים בתאריך 06.08.15. התכנית אושרה ע"י ולקחש"פ בישיבה מס' 616 מיום 4.1.16, התכנית לא טעונה אישור שר. במועד להתנגדויות הוגשה התנגדות אחת.

החלטות

נדחה להמשך דיון.

מס' דף: 6

תאריך: 28/02/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/16

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20160004	339003	6226	41		סעדיה יצחק	המסגר 3 אור יהודה	7
2	20150094	40002	6483	131	5	מאי א.ב נדל"ן	אור יהודה	9
3	20150081	3102010000	6223	107		אברהם שחר	הנרקיס ר"פ 10 אור יהודה	11
4	20150087	3101028030	6223	64		נקש עוז עזרא	לנדאו ר"פ 30 אור יהודה	13
5	20150086	3101028030	6223	64		בורביע יעקב	לנדאו ר"פ 30 אור יהודה	15
6	20150085	205056	7210	183		חלפון שמעון	ההגנה 56 אור יהודה	17

מספר בקשה: 20160004	תיק בניין: 339003
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/2016	

מבקש:

♦ **סעדיה יצחק**
המסגר 3 אור יהודה

הגשה 18/01/2016

עורך:

♦ הופמן לאה
העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה צפוני (ישן)

כתובת הבניין: המסגר 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 41 יעוד: תעשייה

תאור בקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

הריסת מבני תעשייה חד קומתיים קיימים (חלקם - בהיתר, חלקם - חורגים) ובניית בניין תעשייה חד קומתי חדש, מכוח תכניות מאא/100 + מאא/מק/1018 + תצ"ר + הקלה:

סה"כ השטח הקיים בהיתר: 141 מ"ר (ש.עיקרי).

סה"כ שטח התוספת המוצעת:

ש.עיקרי: 420.8 מ"ר ש.שרות (ממ"ד + גלריה לאחסון) + 32.4 מ"ר.

סה"כ נפח הבנייה המבוקשת: 2104 מ"ק.

הערות:

- הבקשה המובאת לדיון באה במקומה של בקשה 20120081.

- בקשה 20120081, שכללה הקלה לניוד זכויות, הובאה לדיון כמה פעמים:
א. בתאריך 6/13 דנה הוועדה בבקשה זוהה, ואישרה את ההקלה המבוקשת לניוד הזכויות, לא אישרה את הבקשה, ואישרה לפרסם את איחוד שני המגרשים להקלה בסטייה מתכנית על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
ב. ב- 6.1.14, אישרה הוועדה את התצ"ר ואת הבקשה.

ג. הבקשה, עם + הקלה נוספת להסדרת מקצת הבנייה הקיימת ללא היתר, הובאה לדיון בוועדה ב- 31.12.15. הוחלט: "הועדה תחזור ותדון בבקשה לאחר שהיו"ר יקיים דיון מוקדם עם הצוות המקצועי בסוגיות החניה באזור התעשייה."

- התקבלה פניית עורכת הבקשה לחזור ולדון בבקשה המקורית, שאושרה יחד עם התצ"ר ב- 6.1.14. יצויין כי הבקשה דאז הוגשה עם נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועצת התנועה של הוועדה.

- לפי דו"ח פיקוח מה- 19.1.16: תאור המבנים המסומנים להריסה טעון תיקון; רוב המבנים המסומנים להריסה כבר פורקו.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

הבקשה של סעדיה יצחק להריסת מבנים חד קומתיים קיימים ובניית בניין תעשייה חדש חד קומתי מכוח תוכנית

מאא/100 + מאא/מק/1018 + תצ"ר + הקלה.

התוכנית שבאה במקומה של תוכנית 20120081 באותה חלקה עצמה.

מס' דף: 8:

התוכנית שעברה כמה גלגולים לא הגיעה לכלל החלטה בדיון הקודם של הועדה מאחר והיו בה היבטי תנועה וחניה שהתבקשה למידה נוספת שלהם.

החליטו המבקשים להוריד כרגע מטיפול את הבקשה שנדונה בפעם האחרונה ולחזור ולהגיש גלגול קודם של אותה בקשה, אלא הפעם בגלל הזמן שחלף רק שינינו את המספר הסידורי, דהיינו הבקשה המובאת לדיון זהה לגמרי לבקשה שאישרה הועדה ביום 6.1.2014, כולל תצ"ר וכולל הקלות. זה בסך הכל אשרור של בקשה.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אמרת שהם נסוגו בשלב הזה בבקשה. מה זה בשלב הזה? הם מציגים חניות בתוכנית הזאת?

אדר' ראובן עילם:

כן, התוכנית הזאת מגיעה עם נספח חניה שאושר בזמנו בתוך המגרש, חניה על קרקעית שמכילה את כל הדרוש.

עו"ד איל שרון:

מאחר ועברו שנתיים, אני מציע לעשות פרסום עוד פעם.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

אני ממליץ לאמץ את המלצת עו"ד איל שרון, על מנת לצאת מהספק ולאשר הליך תקין, שהמפרסמים יפרסמו בשנית את ההקלות.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

מאשרים את הבקשה

ה ח ל ט ו ת

הוועדה תחזור ותדון בבקשה לאחר שיבוצע פרסום מחודש של ההקלות שאושרו בזמנו, בגלל הזמן שחלף מתאריך הפרסום דאז.

מספר בקשה: 20150094	תיק בניין: 40002
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/2016	

מבקש:

♦ מאי א.ב נדל"ן
שנקר 16 הרצליה

בעל הנכס:

♦ מאי א.ב נדלן

עורך:

♦ י.א.ישר אדריכלים אבנר ישר
טשרניחובסקי 18 תל אביב - יפו מיקוד: 63291

מהנדס:

♦ צבי המלי

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: אור יהודה
גוש וחלקה: גוש: 6483 חלקה: 131 מגרש: 5 יעוד: תעשיה
תכנית: מאא/158/בת/6, מאא/מק/1089
תאור בקשה
מסחרי ותעשיה הקמת מבנה חדש
מהות הבקשה

שכונה: מרכז העיר

המבוקש:

- בניין תעשיה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו- 5 קומות מכח תכנית מאא/158/ג+ הקלה לניוד זכויות לשטחי שרות בשיעור 969.5 מ"ר, מקומות המרתף אל קומות הבניין שמעל פני הקרקע.
בקשה מחודשת, הבאה במקום 3 היתרים שפג תוקפם:
היתר 20070143 מ- 6.5.08 (בניין מסחר ומשרדים B במתחם בת6).
היתר 20090044 מ- 9.3.10 (בניין B - שינויים במהלך הבנייה).
היתר 20120088 מ- 27.12.12 (בניין B - שינויים במהלך הבנייה).

סה"כ שטחים:
ש. עיקרי: 11604.02 מ"ר, ש. שרות: 21639.68 מ"ר, שטחים לא מקורים: 190.96 מ"ר.

הערות:

- הבקשה החדשה שונה במשהו מההיתר האחרון (20120088) וכוללת בין השאר:
 - א. ניוד זכויות לשטחי שרות, בס"כ של 969.5 מ"ר, מחת הקרקע אל מעל לקרקע.
 - ב. שינויים בחלוקות פנים בקומות, שינויים פנימיים בחלוקות המסחר בקומת הקרקע, ועדכון תכנית הפיתוח.
 - ג. הסדרת תוספות בנייה שבוצעו בכל קומות הבניין: סה"כ השינויים שבוצעו: תוספת 969.55 מ"ר (3602.78 מ"ק) הפחתת 13.65 מ"ר שטח עיקרי ותוספת 976.22 שטח שרות
- הבקשה אושרה בישיבת רשות הרישוי ב- ללא הקלה.
- ב- 22.11.15 בטלה ועדת המשנה את האישור הנ"ל, לאחר שנמצא כי בהצגת הרקע בפני הוועדה נפלה שגיאה, וכי תכנית מאא/מק/1094 (המאפשרת ניוד שטחי שרות מהמרתפים אל מעל פני הקרקע) אינה חלה על המגרש נשוא הבקשה שבנדון). כלומר: על המבקש היה לבקש הקלה.
- בוצע פרסום כחוק (תאריך אחרון להתנגדויות- 15 יום מה- 4.1.16): לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון
אדר' ראובן עילם:

הבניין המכונה בניין B באזור בת/6, הבקשה הנוכחית שמובאת היום לדיון אושרה ברשות רישוי לפני מספר חודשים, אבל נמצא שלא בוצע פרסום שצריך היה להתבצע. כיוון שכך, בוטלה על ידי רשות הרישוי עצמה ההחלטה המקורית, המבקשים נשלחו לבצע פרסום לניוד זכויות שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע, עכשיו נשלים את החסר: הבניין הוא בניין של 5 קומות ושני מרתפים, שעומד בבנייה כבר שנים ולמעשה כל ההיתרים שניתנו פגו מכוח 5 שנים שעברו מאז. כיוון שכך, ההיתר הזה בא לאשרר את ההיתרים המקוריים שניתנו לבניין זה בשנים 2008 עד 21012 וכן לאשר תוספת בסך 969 מ"ר בקירוב בקומה העליונה. זאת אומרת, נעשה גם הפחתה של שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות וגם ניוד זכויות ושטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. הפרסום היה תקין, לא התקבלו התנגדויות.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

הוחלט לאשר

החלטות
לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הועדה.

מספר בקשה: 20150081	תיק בניין: 3102010000
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/2016	

מבקש:

הגשה 11/10/2015

אברהם שחר

בן איש חי ר"פ 14 אור יהודה

עורך:

נח יעקב

החבצלת 8 קריית אונו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבניין: הנרקיס ר"פ 10 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 107 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ/177

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:

שינויים ותוספות בבית צמוד קרקע בשתי קומות, המשיק לבית מגורים חד קומתי באותה החלקה ברמת פנקס, לרבות בריכה, מכח תכנית תממ/ במ/5 (238) (הסדרת מצב קיים);

סה"כ שטח הבניין הקיים בהיתר (ש.עיקרי): 55.06 מ"ר

סה"כ התוספת המבוקשת:

ש.עיקרי - 105.37 מ"ר, ש.שרות - 34.76 מ"ר.

שטח הבניין השכן השותף בחלקה: 81.43 מ"ר (מצב קיים ע"פ מפת מודד).

הערות:

- השטח המבוקש עומד בדרישות התוכנית החלה על המגרש.
- בוצע פרסום להבלטת בריכה מעבר לקווי הבניין. תאריך אחרון: 8/1/16 להיתנגדויות, לא הגיעו התנגדויות.
- הבקשה תוקנה ב- 5.11.15, לפי הערות דו"ח הפיקוח מ- 13.10.15, ותואמת את המצב בשטח.
- הבקשה מוגשת עם תוכנית מדידה עדכנית.
- הוצגה חתימת השכנים השותפים בחלקה.
- הבקשה טעונה תיקונים טכניים זוטים.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

אברהם שחר – בקשה לשינויים ותוספות בבית צמוד קרקע בשתי קומות, המשיק לבית מגורים חד קומתי באותה החלקה ברמת פנקס, לרבות בריכה, מכח תכנית תממ/במ/5 (238) (הסדרת מצב קיים).

בוצע פרסום להבטלת בריכה מעבר לקווי הבניין ולא התקבלו התנגדויות.

סך הכל השטח המבוקש בבקשה זו 105.37 מ"ר שטח עיקרי ו-34.76 מ"ר שטחי שירות.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מס' דף: 12

מי בעד?

בעד : פה אחד.

לאשר את הבקשה

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הוועדה.

מספר בקשה: 20150087 | **תיק בניין: 3101028030**
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/2016

מבקש:

הגשה 13/10/2015

♦ **נקש עוז עזרא**

עמק האלה 9 רמת גן

♦ קרולין גין

לנדאו ר"פ 30 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ חסידיים אברהם

עורך:

♦ דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

מהנדס:

♦ חן אילה

שכונה: רמת פינקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: לנדאו ר"פ 30 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 64 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

- הריסת בית מגורים קיים, בשכונת מגורים צמודי קרקע.

- הקמת בית מגורים בן 2 קומות + מרתף, עם 3 יח"ד במגרש המהווה מחצית מדויקת של החלקה (ר' בקשה 20150086, 2 יח"ד נוספות במחצית השניה של החלקה המובאת לדיון לזה), מכח תכנית תממ/במ/5 (238) + הקלות.

סה"כ שטח הבניין הבנוי בהיתר להריסה: 75.74 מ"ר.

התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 382.37 מ"ר, ש. שרות: 184.86 מ"ר.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד שלישית במגרש שבו מותרות לפי תכנית 2 יח"ד, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.
 2. הגדלת שטח הרצפה המותר לפי תכנית בשיעור 32.52 מ"ר (6% משטח המגרש נשוא הבקשה ע"י המבקשים).
 3. בניה מעבר לקו הבניין האחורי (דרומי) בחריגה של 0.5 מ' (10% מהמותר לפי תכנית).
 4. בניה מעבר לקו הבניין הצידי (מערבי) בחריגה של 0.3 מ' (10% מהמותר לפי תכנית).
- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע - 15 יום מה - 6.1.16): לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

- ע"פ דו"ח הפיקוח מה- 13/1/15 הבקשה תואמת את המצב בשטח.

מ ה לך ה ד י ון

אדר' ראובן עילם:

שתי בקשות נקש עוז עזרא ובורביע יעקב.

במגרש יש בית דו משפחתי. בחלק של נקש מבקשים להרוס את הבניין הקיים ולבנות שלוש יחידות דיור, אחת עם שתי יחידות דיור עם מרתף והשניה קוטג' עם מרתף כיחידת דיור נפרדת. בחלק של בורביע מבקשים לבנות יחידה נוספת מאחורי היחידה הקיימת.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

יש מקום חניה בתוך המגרש?

אדר' ראובן עילם:

לכולם יש מקומות חניה שאושרו על ידי יועצת החניה. הבקשות הובאו לכאן מכיוון שבחצי של נקש ביקשו תיקון שב"ס כדי להוסיף יחידת דיור חמישית למגרש שלפי תוכנית בחלקה שמותרות בה סה"כ 4 יחידות דיור והמחצית השניה נותרים עם שתי יחידות דיור.

ההקלות הנוספות הן חריגות זוטות עד 10% מעבר לקו בניין צדדי, 10% מעבר לקו בניין אחורי. בוצעו פרסומים כדין ולא התקבלו התנגדויות.

המגרש הזה מוקף כבר באזור חקלאי, הוא בקצה רמת פנקס.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד אישור ההקלות והבקשה?

בעד : פה אחד.

החלטה : מאשרים את הבקשה והאישורים.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הועדה.

מספר בקשה: 20150086 | **תיק בניין: 3101028030**
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/2016

מבקש:

הגשה 13/10/2015

בורביע יעקב

לנדאו ר"פ 30 אור יהודה

רובין טליה

לנדאו ר"פ 30 אור יהודה

בעל הנכס:

בדוסה דוד

לנדאו 30 רמת פנקס

עורך:

דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

מהנדס:

גבריאל עופר

שכונה: רמת פינקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: לנדאו ר"פ 30 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 64 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

הקמת מבנה חדש

מגורים

מהות הבקשה

המבוקש:

- הריסת בית מגורים קיים, בשכונת מגורים צמודי קרקע.

- הקמת בית מגורים בן 2 קומות + מרתף, עם 2 יח"ד במגרש המהווה מחצית מדויקת של החלקה (ר' בקשה 20150087, 2 יח"ד נוספות במחצית השניה של החלקה המובאת לדין זה), מכח תכנית תממ/במ/5 (238) + הקלות.

סה"כ שטח הבניין הבנוי בהיתר להריסה: 80.7 מ"ר.

התוספת המבוקשת:

ש. עיקרי: 257.25 מ"ר, ש. שרות: 55.94 מ"ר.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד חמישית בחלקה בה מותרות לפי תכנית 4 יח"ד ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.

2. בניה מעבר לקו הבניין האחורי (דרומי) בחריגה של 0.5 מ' (10% מהמותר לפי תכנית).

3. בניה מעבר לקו הבניין הצידי (מזרחי) בחריגה של 0.3 מ' (10% מהמותר לפי תכנית).

- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע - 15 יום מה- 6.1.16): לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

- ע"פ דו"ח הפיקוח מה- 13/1/15 הבקשה תואמת את המצב בשטח.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

שתי בקשות נקש עוז עזרא ובורביע יעקב.

מס' דף: 16

במגרש יש בית דו משפחתי. בחלק של נקש מבקשים להרוס את הבניין הקיים ולבנות שלוש יחידות דיור, אחת עם שתי יחידות דיור עם מרתף והשניה קוטג' עם מרתף כיחידת דיור נפרדת. בחלק של בורביע מבקשים לבנות יחידה נוספת מאחורי היחידה הקיימת.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

יש מקום חניה בתוך המגרש?

אדר' ראובן עילם:

לכולם יש מקומות חניה שאושרו על ידי יועצת החניה. הבקשות הובאו לכאן מכיוון שבחצי של נקש ביקשו תיקון שב"ס כדי להוסיף יחידת דיור חמישית למגרש שלפי תוכנית בחלקה שמוותרות בה סה"כ 4 יחידות דיור והמחצית השניה נותרים עם שתי יחידות דיור.

ההקלות הנוספות הן חריגות זוטות עד 10% מעבר לקו בניין צדדי, 10% מעבר לקו בניין אחורי.

בוצעו פרסומים כדין ולא התקבלו התנגדויות.

המגרש הזה מוקף כבר באזור חקלאי, הוא בקצה רמת פנקס.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

מי בעד אישור ההקלות והבקשה?

בעד : פה אחד.

החלטה : מאשרים את הבקשה והאישורים.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הועדה.

מספר בקשה: 20150085	תיק בניין: 205056
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20160001 בתאריך: 28/01/2016	

מבקש:

♦ **חלפון שמעון**
השלווה 2 סביון

עורך:

♦ דן אלדן
עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההגנה 56 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 183 יעוד: מגורים

תאור בקשה

מגורים הקמת מבנה חדש

מהות הבקשה

המבוקש:

בניית קוטג' חד קומתי + מרתף + חדר יציאה לגג, מכח תוכנית מאא/518 (9/ב) + הקלות.

סה"כ הבנייה המבוקשת:

ש.עיקרי 117.95 מ"ר, ש.שרות 136.45 מ"ר.

ש.מרפסת גג: 84.05 מ"ר.

הערות:

המגרש מיועד לפי תוכנית לבניית יחדת דיור אחת.

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בשיעור 1 מ"ר (599 מ"ר במקום 600 מ"ר) בשטח המגרש המינימלי שבו

מותרות 2 יח"ד לפי תכנית.

2. הקלה בשיעור 17.97 מ' (6% משטח המגרש המוחזק ע"י המבקשים) בזכויות הבניה

המותרות במגרש.

- הבניין המבוקש ישיק לבניין השכן העתידי כחלק מביית דו משפחתי.

- הבקשה טעונה תיקונים טכנים:

1. ציון שתי החוכרים כבעלי הזכות בנכס במקום רמי + חתימתם ע"ג הבקשה.

2. סימון כל מבנה העזר במחצית השניה של החלקה להריסה או שינוצם בחשוב השטחים להיתר.

- יתרת הזכויות לניצול בעתיד בחלקה בשלמותה הוא 83=200-117.97 מ"ר: הבקשה חתומה ע"י בעל הזכות במחצית החלקה השנייה.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

חלפון שמעון מבקש לבנות קוטג' חד קומתי פלוס מרתף פלוס חדר יציאה לגג, מכוח תוכנית מאא/518 פלוס הקלות.

הבניה המבוקשת 117.95 מ' שטח עיקרי ו-136.45 מ"ר שטח שירות ומרפסת גג של 84.05 מ"ר.

ההקלות המבוקשות הן:

1. הקלה בשיעור 1 מ' בשטח מגרש מינימאלי שבו מותרות שתי יחידות דיור.

2. הקלה בשיעור 17.97 מ"ר (6% משטח המגרש המוחזק על ידי המבקשים) בזכויות הבניה המותרות במגרש.

בוצע פרסום כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

כמה מקומות חניה נדרשו להציג המבקשים?

אדר' ראובן עילם:

אני רואה בתוכנית מקום חניה אחד. אין היתרים בועדה ללא אישור יועצת התנועה.

עוזי אהרון – יו"ר הועדה:

לאחר אישור ההקלה שטח עיקרי של הדירה הינו כ-118 מ"ר ובתוספת של 136 מ"ר שירות.

לאור מצוקת החניה ברחוב זה ובהתייחס לאמור בתקנות החניה, אני ממליץ לאשר את ההקלה והבקשה בכפוף להסדרת מקום חניה אחד נוסף.

מי בעד?

בעד : פה אחד.

הבקשה מאושרת

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות הועדה.

ב ב ר כ ה ,

עוזי אהרון
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבוס
מהנדס העיר