

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

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

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	2
2	552-0457382	תיקון טעות סופר	מאא/568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה	4
3	מאא/מק/1131	דיון לצורך הפקדה	מרכז למורשת יהדות בבל, שינוי למאא/163	6
4	552-0455170	דיון בתכנית	מאא/מק/1/541 התחדשות עירונית "רחוב העצמאות אור יהודה" - שינוי מס' מתחמים	7
5	מאא/תב/תמל/1005	דיון לצורך אישור	הנחיות בנושאי בינוי ופיתוח בתחום תכנית תמל 1005	9

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 - צפריר 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 בייעודי 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 הנאה ושטח ביעוד שביל.
- ה. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

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.

תכנית מתאר מפורטת : 552-0457382
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20170001 בתאריך : 18/07/2017

שם: מא/568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה
נושא : תיקון טעות סופר
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 5,660.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	מא/100
כפיפות	ממ/1170
כפיפות	ממ/2/1170
	רש/210/א
	רש/314
	רש/521/א
	רש/541
	רש/679
	רש/900

גבולות התכנית
ממערב - רחוב יוסף חיים

בעלי עניין:

- ♦ יזם:** עיריית אור יהודה
- ♦** שקופה השקעות ונכסים בע"מ
- ♦ מתכנן:** ישראל רוזיו
- ♦** מיכל טורנר
- ♦** אריה פישמן
- ♦** זהבה שפיגלר
- ♦** שגיא גיל

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6504
171 ,170, 198 ,169 ,168 ,167 ,165 ,164

גוש : 7408
79

מטרת הדיון

נושא הדיון: תיקון טעות סופר

מובאת לדיון תכנית מתחם "הכיכר" רחוב יוסף חיים, אור יהודה ממוקם ממזרח לרחוב יוסף חיים. וזאת לצורך תיקון טעות סופר – שם החברה של היזם.

בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010) ישיבה מס' 52017000 בתאריך 05.06.2017 בדיון לצורך המלצה להפקדה וועדה המחוזית, מופיעה שם חברה פרטית של היזם ומגיש התכנית: "צמרות אוייה בע"מ".

שם חברת היזם ומגיש הנכון:
"שקופה השקעות ונכסים בע"מ"

וכן לאור המלצת וועדה הקודמת להמליץ על 260 יח"ד להסיר את הדרישה שהוכנסה בטעות להקטנת הצפיפות :
"להמציא פתרון להקטנת הצפיפות המוצעת למקובל 50-60 יח"ד לדונם".

מטרות התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסה מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

- א. עריכת שינויים ביעודי הקרקע למגורים, מבני ציבור, שצ"פ, מרחב ציבורי, דרכים וחניה ציבורית.
- ב. קביעת 4 מגרשים לבניין מגורים, גדלם וצורתם כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה למגורים.
 1. 2 בניינים בני 65 יח"ד כ"א.
 2. בניין אחד בן 49 יח"ד.
 3. בניין אחד בן 81 יח"ד.
- ד. קביעת מגרש למבנה ציבור, גודלו וצורתו כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות בניה.
- ה. קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת הזכויות והוראות בניה למבנה ציבור.
- ו. קביעת מגרש לחניה ציבורית גודלו וצורתו כמפורט בתשריט.
- ז. קביעת שצ"פ ומרחב ציבורי (כיכר עירונית) גודלם וצורתם כמפורט בתשריט.
- ח. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- ט. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת למגרשי המגורים ולמרחב הציבור בתא שטח 501.
- י. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית.

החלטות

לאשר תיקון טעות סופר בשם חברת יזם ומגיש התכנית - "שקופה השקעות ונכסים בע"מ".
וכן להסיר את הדרישה שהוכנסה בטעות להקטנת הצפיפות: "להמציא פתרון להקטנת הצפיפות המוצעת למקובל 50-60 יח"ד לדונם".

שם: מרכז למורשת יהדות בבל, שינוי למאא/163

נושא: דיון לצורך הפקדה

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

♦ **יזם:** הועדה המקומית אור-יהודה

♦ **מתכנן:** מירון לוי

♦ **בעל הקרקע:** רמ"י

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7214

, 76, 69-70

מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה, תכנית לצורך אישור הפקדה של מרכז למורשת יהדות בבל. התכנות בסמכות מקומית.

לצורך הגדלת שטח המרכז בק. קרקע נדרשו: החלפת שטחים קטנה, ככל שנדרש ע"י קונטור תוספת, בין מגרש המרכז (שב"צ) לבין השצ"פ הסמוך + שינוי קווי הבניין ככל שנדרש לפי גודל וצורת תוספת בק. קרקע, יצירת חיבורים להולכי רגל בין שטח ציבורי של המרכז ושצ"פ סמוך.

מטרות התכנית

הגדלת מרכז למורשת יהדות בבל, שינוי קווי בנין, יצירת חיבורים להלכי רגל והנגשה בין מרכז ושצ"פ הסמוך. איחוד וחלוקה שני מגרשי שב"צ ללא שינוי בזכויות הבניה.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2. שינוי בקוי בנין.

3. שינוי בהוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

החלטות

התוכנית של מורשת יהדות בבל יורד מסדר היום מאחר ולא התקבלה התכנית בוועדה.

תכנית מתאר מפורטת : 552-0455170
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20170001 בתאריך : 18/07/2017

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

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

לחסי	תכנית
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 בתכנית

מטרות התכנית

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

החלטות

ביום 10.5.2017 דנה הועדה בהתנגדויות הציבור לתכנית - 552-0455170 – שינוי מס' מתחמים.
ביום 24.5.2017 התקבלה בוועדה המקומית הודעה מטעם הועדה המחוזית בה צויין כי התכנית טעונה אישור שר וצורפו הערות לצורך תיקון מס' ליקויים .
ביום 7.6.2017 התקבלה בוועדה המקומית פניה ממגישת התכנית- חברת א. דורי (אור יהודה) בע"מ, בה נטען כי "לאור תקלות תכנוניות קלות שאירעו במסמכי התכנית שבנדון, החברה עורכת בימים אלו את התיקונים הנדרשים ובכוונתה להפקיד בקרוב במשרדי הועדה המקומית את מסמכי התכנית המתוקנים." וכפועל יוצא "אנו מבינים כי בהתאם להוראות הדין יהיה צורך לעבור מחדש את הליך הפרסום ושמיעת התנגדויות."
בנסיבות אלו, ומאחר שמגישת התכנית ביקשה בעצמה למשוך את התכנית בכדי לתקנה ולשנותה, באופן אשר מצריך גם להבנתה הליך הפקדה מחדש, מחליטה בזאת הועדה המקומית לדחות את התכנית כפי שהוגשה.
מכל מקום מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי בהחלטה זו אין כדי להכריע במכלול הטענות השונות אשר הועלו בהתנגדויות ובתשובות להתנגדויות בקשר עם התכנית המופקדת, וטענות כל הצדדים שמורות להם.

שם: הנחיות בנושאי בינוי ופיתוח בתחום תכנית תמל 1005

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית :

מטרת הדיון

הצגת תכנית בינוי מחייבת הכוללת הנחיות בנושאי בינוי ופיתוח בתחום תכנית תמל 1005.

מטרות התכנית

- תכנית הבינוי באה לפרט ולהוסיף על האמור בתכנית תמל/1005 פרדס בחסכון אור יהודה בנושא עיצוב אדריכלי ופיתוח וקביעת זיקות הנאה.
בכל מקרה של סתירה בין הנחיות אלה לבין תכנית תמל/1005, יגברו הוראות תמל/1005, למעט הוספת זיקות הנאה.

- ההנחיות קובעות בכל הקשור לנושאים הבאים :

1. זיקות הנאה
2. שבילי כניסה למבנים וכניסות למבנים
3. הנחיות אדריכליות לעיצוב המבנים
4. הנחיות לפיתוח במגרשים
5. חניות ומפלסי תת קרקע
6. חלופות עיצוב וחומרי גמר

- כל תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית תערך לפי הנחיות אלו כתנאי לקבלת היתר בניה.

- כל ההנחיות להלן יבוצעו בכפוף לת"י ולהוראות חוק התכנון והבניה התקפים בעת מתן ההיתר.

מהות התכנית

1. זיקות הנאה

- במרווחים בין הבניינים יקבעו זיקות הנאה למעבר רגלי כמפורט בנספח 1.
- יתכנו שינויים במיקום זיקות הנאה במגרשים.
- מיקום סופי של זיקות הנאה יקבע בקובץ הנחיות הבינוי המלא ויהיה מחייב.
- רוחב כל זיקת הנאה 10 מ'.
- בזיקות הנאה תתקיים זכות מעבר על קרקעית להולכי רגל.
- בתכנית זיקת הנאה ככל הניתן לא יבנו קומות מרתף לחניות או חדרים טכניים,
- אלא רק חציית זיקת הנאה במיסעת רכבים בתת הקרקע על מנת לחבר בין חלקי מרתף חניה משני צדי זיקת הנאה.
- שיפוע מרבי של שבילי הפיתוח בזיקות הנאה 5%.
- רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לטובת ציבור הולכי הרגל בתחומי המגרשים, כמפורט בתכנית הבינוי כפי שתאושר ובהנחיות המצורפות למכרז זה, הינו באחריות היזם הזוכה במכרז ועל חשבונו. לא יינתן ליזם טופס 4 על ידי הרשות המקומית, אלא לאחר רישום זיקת הנאה כאמור.

2. שבילי כניסה למבנים וכניסות למבנים

כניסות לבניינים

- הכניסות הראשיות למבנים תמוקמנה בדפנות הצדיות של המבנים, והגישה אליהם תהא דרך שבילים להולכי רגל העוברים בזיקות הנאה או סמוכים למגרש, על פי נספח 2 – תכנית בינוי.
- קומת המבואה למבנה תהיה בגובה 4.5 מ' לפחות.
- שטח המבואה לא יפחת מ-50 מ"ר (לא כולל חדרים טכניים, מערכות וכד').

- שטח החלונות בחזית המבואה לא יפחת מ-70% משטח חזית המבואה הפונה לשביל.
 - מיקום המבנים במגרשים
 - העמדת המבנים תהיה בתחומי קוי הבנין ועל פי ההעמדה בנספח 2.
 - חזיתות חדרי השירות (חדרי רחצה, שירותים וכו') לא יופנו לחזיתות הראשיות,
 - למעט בדירות חזיתיות במגרשים פינתיים.
 - מפלסי כניסה קובעת למבנים
 - הכניסה הקובעת למבנה תהייה מוגבהת ב-0.3 עד 0.7 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה למבנה ו/או בהתאם לגבהים המצוינים בתכנית בינוי בנספח 2.
 - שינוי מפלס כניסה קובעת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הנחיות אדריכליות לעיצוב המבנים

עיצוב כללי

- העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה אורתוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווים רציפים.
- קונטור המבנים יהיה בהתאם לסוג טיפוס המבנה- מבנה רגיל, מבנה פינתי, מבנה מחובר. פירוט הטיפוסים בנספח 3 – טיפוסי בינוי.

קומת קרקע

- קומת הקרקע תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות ממישור חזית המבנה, בכל החזיתות הפונות לכיוון רחוב או שצ"פ, ועל פי נספח 3.
 - קומות טיפוסיות
 - לא תותר הבלטת קומות עליונות מחוץ לקוי הקונטור של הקומות מתחתן. גזוזטראות
 - גזוזטראות יבנו בפינות המבנה בלבד.
 - הגזוזטראות יהיו שקועות במסת המבנה. חזית הגזוזטרה לא תבלוט ממישור חזית המבנה.
 - לא תותר הקמת מבנים פריקים/ניידים במרפסות מסתורי כביסה ורפפות
 - מסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות צד בלבד ולא בחזיתות הפונות לרחוב/שצ"פ, למעט בדירות חזיתיות בבניין פינתי.
 - מסתורי הכביסה יהיו שקועים במסת המבנה. חזית המסתור לא תבלוט ממישור חזית המבנה.
- קומת גג
- קומת הגג תבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקונטור הקומה מתחתיה.
 - תותרנה בניית גזוזטראות בקומת הגג בתחום קונטור גזוזטראות הקומות מתחת.
 - מצללות בקומת הגג יבנו בנסיגה של 1 מ' לפחות ממישור חזית המבנה.
- קומת גג עליון
- מעקה הגג העליון יהיה מעקה בנוי. גובה המעקה יהיה 1.5 מ'.
 - כל המתקנים הטכניים בקומת הגג לרבות מתקני מים, מערכות סולאריות, מתקני מיזוג ואוורור, חדרי מדרגות ומעלית, אנטנות לא יבלטו מעבר לגובה מעקה הגג העליון.
 - יש להראות בתכנית הגג תכנון מערכת סולארית.
 - מערכות מיזוג אויר
 - כל מתקני מ"א יהיו מוסתרים.
 - לא תותר התקנת מתקני מ"א או צנרת נלווית על כל חזית גלויה של המבנה.

4. הנחיות לפיתוח במגרשים

- כל הגדרות, שערים, פילרים, חניות, כניסות לרכב ולהולכי רגל יהיו אחידים בכל אתר הבניה, בצורה ובגוון, בהתאם לפרטים מחייבים של השכונה שיאושרו בוועדה המקומית של עיריית אור-יהודה

- לא יותרו בניית קירות תמך מעל גובה 3.00 מ'. במידת הצורך יתוכן קיר כפול ע"י המגרש. מקרים חריגים ניתנים לשינוי רק ע"י מהנדס העיר.

רחבות כיבוי אש

- מיקום רחבות כיבוי אש על פי תכנית הבינוי בנספח 2.
יתכנו שינויים במיקום הרחבות. מיקום סופי של הרחבות יקבע בקובץ הנחיות הבינוי המלא, ובכל מקרה באישור כיבוי אש.

- רחבות לכיבוי אש מרוצפות באבנים משתלבות ו/או בחלקות דשא ובכל מקרה באישור כיבוי אש.

גדרות

- לאורך גבול המגרש וכן לאורך זיקות ההנאה תוקם גדר בנויה. גובה הגדר עד 60 ס"מ ממפלס הקרקע. החלק העליון של הגדר יהיה מקביל למפלס הקרקע. במקרה והחזית פונה למוסדות ציבור, יתקין היזם גדר מוסדות בגובה מאושר.

- הקמת גדר שאינה צמודה לגבולות המגרש וזיקות ההנאה תותר רק לצורך תיחום גינות פרטיות המוצמדות לדירות גן.
גובה הגדר התוחמת גינות פרטיות עד 150 ס"מ ממפלס הכניסה הקובעת. החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.

גינות פרטיות

- תחום גינות פרטיות במגרש יקבע בקובץ הנחיות הבינוי המלא.
גינות פרטיות יהיו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקוי המגרש, ובשטח ביניהם גינות משותף

- מפלס הגינות הפרטיות יהיה כמפלס הכניסה הקובעת לבניין.
פרגולות בגינות הפרטיות יהיו צמודות ומקבילות לחזית דירת הגן. הפרגולות יבלטו עד 3 מ' ממישור החזית.

גינות משותף

- בכל היקף המגרש תישמר רצועת גינות משותף ברוחב 2 מ' לפחות.
מפלס הגינות המשותף בהיקף המגרש יהיה כמפלס המדרכה או הפיתוח הצמודים.

מערכות בפיתוח

- פילר חשמל, גמל מים וצינורות הסנקה ימוקמו בניצב לרחוב ויוסותרו בארונות. גינות

- 30% משטח ברטו של המגרש יהיו מיועדים לגינות, הנ"ל אינו כולל גינות בקומת העמודים אלא אם גובה קומת עמודים 4.5 – 6.0 מ' ו- 15% יהיו מעל קרקע טבעית (ללא חניונים).

- הגינות יבוצע בבניין, בהתאם לתכנון אדריכלי וגנני שיאושר ע"י העירייה.

- בתכניות הבינוי תצורף תכנית עצים ברחובות כולל תכנית תאורה. על מתכנן המבטן להתאים את תכנון העצים במגרש, לתכנון העצים בשטחי הציבור ובמדרכות.

- אדמת גן חול חמרה (בגוון צהוב) ובעובי מינימלי של 30 ס"מ, במקרה והגינות על תקרת מרתף (חניה) המילוי יהיה מטוף + פרלייט ובעובי הנדרש. על המתכנן ו/או היזם להתאים את תכנון העצים במגרש לתכנון של העצים המתוכננים במדרכות הצמודות. על היזם לקבל מהעירייה תכנית עצים מנחה למדרכות.

ניקוז

- ניקוז: צ.מ.ג. שיוורד לרצוף ו/או לגינות ייאסף בתאים וצינורות יחוברו למערכת ניקוז עירונית. פתרון אחר באישור אדריכל העיר.

- ניקוז חצרות בנגר עילי או בתאי קליטה וצינורות יחוברו למערכת ניקוז העירונית
בכל מגרש שגודלו מעל 2.0 דונם במגרשים קטנים יותר, יותר ניקוז עילי דרך כבישים וחניות.

ריהוט גן

- ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים

- מאחד מן החומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל, בטון לבן מסותת או אבן.
תאורה
- יורשו פנסי תאורה בכל עיצוב שיתאים לפרויקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבנה.
- סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה בתכנית הבינוי.
5. חניות ומפלסי תת קרקע

חניה

- כל מקומות החניה בתחום המגרש יהיו תת קרקעיים. לא יותר חניות על קרקעיות.
כניסות למרתף חניה
- מיקום כניסת הרכבים למגרש לפי נספחי 2.
- מיקום סופי של כניסות ברכבים למגרש יקבע בקובץ הנחיות הבינוי המלא.
- מרתפי החניה יהיו משותפים לכל המגרש.
- תותר בפיתוח רמפה אחת בלבד לגישה למרתפי החניה. מיקום הרמפות לפי נספחים 2.
- מיקום סופי של כניסות ברכבים למגרש יקבע בקובץ הנחיות הבינוי המלא. הרמפות ימוקמו מתחת לקונטור המבנים.
- שיפוע הירידה למרתפי החניה יחל רק במרחק 2 מ' מקו המגרש. 2 מ' הסמוכים לקו המגרש יהיו במפלס הגינון המשותף הסמוך.
- מרתפי חניה
- תקרת המרתף תהיה 1 מ' מתחת למפלס הפיתוח על מנת לאפשר בתי גידול לעצים.
- החניונים ומהמערכות התת קרקעיות יתוחזקו ויתופעלו במשותף.
פינוי אשפה
- אופן ומיקום אצירת אשפה במגרשים, וכן אופן פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות עיריית אור יהודה.
- חדרי שנאים (טרנספורמציה)
- במידה ונדרש חדר שנאים במגרש, החדר ימוקם בקומת מרתף 1-1, והגישה אליו תהא דרך מרתף החניה המשותף.
- תכנון ומיקום סופי של חדרי שנאים בתיאום ובאישור חברת חשמל.

6. חלופות עיצוב וחומרי גמר

- יש להציג הדמיה של העיצוב המוצע כחלק מהבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- עיצוב חזיתות המבנים בכל הנוגע לגדלי פתחים, חיפויים ומיקומם, עמודים וקורות דקורטיביות, יהיה לפי חלופת עיצוב א' או ב' בלבד לבחירה.
פירוט חלופות העיצוב בנספח 4.
- חיפוי בהיר לחזיתות המבנים
- במקומות בהם מוגדר בחלופות העיצוב חיפוי בהיר, יותר אחד מהחיפויים הבאים:
a. חיפוי אבן לבנה טבעית בסיתות עדין. תלייה יבשה, גובה שורות 50 ס"מ לפחות.
לא יאושר חיפוי אבן בתלייה רטובה או בשיטת ברנוביץ.
b. חיפוי קשיח כדוגמת יורופל אקוויטון בגוון לבן או ש"ע.
לוחות גדולים בגובה 2 מ' לפחות.
- בכל מגרש יותר סוג אחד בלבד של חיפוי בהיר
- דוגמת החיפוי תובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חיפוי כהה לחזיתות המבנים
- במקומות בהם מוגדר בחלופות העיצוב חיפוי כהה, יותר אחד או יותר מהחיפויים הבאים:
יורופאנל, פרודמה, פרקלקס, פח, זכוכית או ש"ע.

- לא יאושר חיפוי אבן מכל סוג.
- דוגמת החיפוי תובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חלונות וויטרינות
- כל החלונות והויטרינות במגרש יהיו תואמים זה לזה בסוג האלומיניום, סוג הזיגוג וגוון הגמר של האלומיניום.
- מעקות גזוזטראות ומרפסות גג
- מעקות הגזוזטראות ומרפסות גג יהיו מעקות מסגרות של עמודים אנכיים ומאחז יד.
- גוון המעקה יהיה אפור כהה.
- בכל מגרש יותר סוג אחד בלבד של מעקות.
- דוגמת מעקה תובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
- רפפות מסתור כביסה
- רפפות מסתורי הכביסה יהיו רציפות לכל אורך הקומות.
- הרפפות יהיו רפפות אלומיניום אופקיות בצפיפות גבוהה.
- המרווחים בין רפפות לא יקטנו ממרווח אופקי של 3 ס"מ להבטחת הסתרה נאותה.
- גוון הרפפות יהיה אפור כהה.
- דוגמת רפפות תובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
- בכל מגרש יותר סוג אחד בלבד של רפפות
- יש לצרף לבקשה להיתר פרט טיפוסי של מסתור הכביסה בקנ"מ 1: 20.
- פרגולות בקומות גג ובגינות פרטיות.
- עמודי הפרגולה והקורות ההיקפיות יהיו בנויים ממסגרות או אלומיניום בלבד.
- גוון הפרגולה יהיה זהה לגוון האלומיניום במבנה.
- יש לצרף לבקשה להיתר פרט טיפוסי של הפרגולה בקנ"מ 1: 20.

החלטות

לאשר תכנית בינוי מחייבת בהתאם לדרישות תכנית תמל 1005.

מס' דף: 14

תאריך: 25/07/2017

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

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170014	337001	6226	32		מ. יוחננוף ובניו בע"מ	המפעל 1 אור יהודה	15
2	20170018	223014	6481	84		אוריאנה ארועים בע"מ	החרושת 12 אור יהודה	18
3	20170015	3101018000	6223	61	1157	גירבי משה יואל	לנדאו ר"פ 18 אור יהודה	21
4	20170019	318033	7211	37		דרוויש מונירה	מוטיפיורי 33 א אור יהודה	25

מוצע שלט בגובה כ 24 מ' – לא תואם למותר.
ניתן לקבל הקלה בגובה.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי 5 מ'.
- קו בניין אחורי 6 מ'.
- קווי בניין צדדיים 4 מ'.

**ביום 21/03/2017 פורסמה הקלה בגובה לשלט בגובה של כ 24 מ' במקום 12 מ' המותרים ע"פ תב"ע.
לא התקבלו התנגדויות.**

הערות כלליות:

- יש לצבע תכנית לפי חוק.
- יש להוסיף שיא הגובה של שלט.
- יש לסמן חתך דרך השלט
- יש להגיש תכנית ברזל מופרטת כלל חיבורים ופרטים + סוג פרופילים.
- יש להראות את התכנית הקומה בדיוק לפי היתר הקיים.

לסיכום:

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

בתאריך 29/5/17 התקבל מכתב מעו"ד צחי נחום מטעם יוחננוף:

29/05/2017

לכבוד
גב' ליאת בן אבו
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור

בדוא"ל: liatb@or-ye.org.il

ג.ג.

הנדון: בקשת היתר לשלט - מרכול יוחננוף רחוב המפעל 2, אור יהודה
סימוכין: מכתבך מיום 23.5.17

בשם מרשתי, מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, הריני להשיבך כדלקמן:

1. **באשר להתאמת השלט לתקנות הדרכים (שילוט), התש"ס-1980:**
 - 1.1 לגבי מידות השלט, כאמור בתקנה 3: כמותאר בשרטוטים המצורפים **כנספח א'** למכתבי זה גודל השלט של מרשתי הוא 705 ס"מ * 343 ס"מ, והוא מוצב על גג המרכול, במרחק 60 מ' מהדרך הראשית הקרובה.
 - 1.2 לגבי מיקום השלט, כאמור בתקנה 5(ב): השלט מוצב על גג המבנה.
 - 1.3 לגבי צבע השלט כאמור בתקנה 6: השלט הוא דו-צדדי, וצבעיו אדום ולבן על רקע צהוב - דהיינו, לא יותר משלושה צבעים. הצבעים אינם מחזירי אור.
 - 1.4 לגבי תוכן השלט ומילותיו כאמור בתקנות 7-8: השלט נושא את סמלה המסחרי של רשת "יוחננוף", בעברית בלבד.
 - 1.5 לגבי הסייגים בתקנה 9: השלט של מרשתי עומד בכל הדרישות המפורטות בתקנה 9, ובכלל זה, אינו מתנועע, אינו מפיץ רעשים, אינו חוסם את שדה הראייה ואינו מואר בתאורה מסנוורת, אינו עלול להטעות את המשתמשים בדרך, אינו נושא אורות נעים או מהווה סכנה בטיחותית. השלט של מרשתי הולם את אופי הסביבה שבה מבקשים להציבו, הן בגודלו, הן בצבעיו והן בתוכנו.
2. **באשר לחובה לקבל את אישור הועדה המחוזית כתנאי למתן ההיתר - ס' 3 לחוק הדרכים (שילוט), התשכ"ו-1966,** קובע כי הסמכות ליתן היתר לשלט שבתחום רשות מקומית, היא לאותה רשות מקומית, באישור הועדה המחוזית. מהסעיף עולה כי לאחר קבלת אישורכם, תאלץ מרשתי להמתין לאישור הועדה המחוזית.
3. אשר על כן, לאור עמידת השלט בדרישות התקנות, ולאור העיכובים שכבר חלו בקבלת החלטה בדבר בקשת מרשתי להיתר, לאחר שיתקבל אישורכם לבקשה, נבקשכם להעביר לועדה המחוזית, **בהקדם**, זאת על מנת שמרשתי תקבל את ההיתר הנדרש לה לצורך השלט, במהירות האפשרית.
4. אנו לרשותכם לכל שאלה ועניין.

בכבוד רב,
צחי נחום, עו"ד

המלצת מהנדס הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

החלטות

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20170018	תיק בניין: 223014
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170001 בתאריך: 18/07/2017	

מבקש:

♦ אוריאנה ארועים בע"מ
היוצרים 16 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ אוריאנה ארועים בע"מ
היוצרים 16 אור יהודה

עורך:

♦ דן אלדן
הגליל 86 דירה 33 גני תקווה מיקוד : 55900

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: החרושת 12 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6481 חלקה: 84 יעוד: תעשיה

תכנית: מאא/מק/1018, מאא/100

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>תעשיה</u>
722.83	370.29	תוספת בניה	

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים פנימיים ותוספת קומה מבנה תעשייה - ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/5/17.

ביום 1/6/17 פורסמו הקלות:

- 1- הקלה בגובה הבניין מ 12 מ' המותרים לכ - 16 מ'.
- 2- ניווד שטחים בסך 8% מקומה ג' לקומת קרקע, וקומה א', כך שהקומות תהינה בשטח של 44% כל אחת במקום 40% המותרים, וסה"כ במסגרת האחוזים המותרים לבניה במגרש. 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			
			93.63	719.70			תעשייה/ומלאכה	1.00-	
					80.74	796.36	תעשייה/ומלאכה	0.00	
			121.66	33.84	77.50	791.08	תעשייה/ומלאכה	1.00	
249.58			155.00		564.59		תעשייה/ומלאכה	2.00	
			370.29	753.54	722.83	1587.44			
		%בניה: 0.00%		1123.83	2310.27	סה"כ:			

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש שינויים פנימיים ותוספת קומה מבנה תעשייה - ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/5/17.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 26/02/2017 הבקשה אינה תואמת למצב בשטח (ע"י דוח מפקח הבניה בעיצומה, יצא צו הפסקת עבודה, המבקש בונה כרגיל לפי הבקשה).

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה : מאא/100 .
תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה : מאא/מק/1018 .
יעוד המגרש : אזור תעשייה.
שטח המגרש : 1998 מ"ר.
שטח עיקרי מותר לבנייה לפי תב"ע 40% משטח המגרש – 120% לכל שלושה קומות.

שטח שירות מותר לבנייה לפי תב"ע 150% מתחת לפני הקרקע או 75% מעל פני הקרקע.
מס' קומות המותרות 3 קומות או 12 מ'.
קיים היתר מס' 0621 משנת 1983 .

שטחים :

קומת מרתף :

שטח שירות קיים בהיתר 719.70 מ"ר,
שטח שירות מוצע: 93.63 מ"ר,
סה"כ שטח שירות קיים + מוצע במרתף: 813.33 מ"ר = 40.7% > 150% המותרים.
מבוקש "מעבר מילוט" – לא ברור מאיפה, מה גובהו, האם יש קירוי, ומה מטרתו?! – יש לתת פירוט מלא.

קומה כניסה :

שטח עיקרי קיים בקומת כניסה: 796.36 מ"ר,
שטח עיקרי מוצע בקומת כניסה: 80.74 מ"ר,
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע כניסה: 877.1 מ"ר = 44% < 40% המותרים – **לא תואם למותר.**
סה"כ שטח שירות קיים + מוצע בקומת כניסה: 69.6 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ושירות קיים + מוצע בקומה כניסה: 946.7 מ"ר

קומה א :

שטח עיקרי קיים בקומה א- 791.28 מ"ר,
שטח עיקרי מוצע בקומה א' – 77.5 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 889.76 מ"ר = 44% < 40% המותרים – **לא תואם למותר.**
שטח שירות מוצע בקומת א': 98.48 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ושירות קיים + מוצע בקומה א': 967.26 מ"ר

קומה ב :

שטח עיקרי מוצע בקומה ב' : 564.59 מ"ר = 28.25% > 40% המותרים – **תואם למותר.**
שטח שירות מוצע בקומת ב' : 86.79 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי ושירות מוצע בקומה ב' – 651.38 מ"ר.

קומת הגג

שטח מרפסת פתוחה 249.58 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הקרקע: 2330.45 מ"ר = 116.63% > 120% המותרים – **תואם למותר.**
סה"כ שטח שירות מוצע + קיים מעל הקרקע: 254.87 מ"ר = 0.13% < 75% המותרים – **תואם למותר.**

ביום 1/6/17 פורסמו הקלות:

- 1- הקלה בגובה הבניין מ 12 מ' המותרים לכ - 16 מ'.
- 2- ניוו שטחים בסך 8% מקומה ג' לקומת קרקע, וקומה א', כך שהקומות תהינה בשטח של 44% כל אחת במקום 40% המותרים, וסה"כ במסגרת האחוזים המותרים לבניה במגרש.
לא התקבלו התנגדויות.

קווי בניין :

קו בניין קדמי 5 מ'.
קווי בניין צדדיים 4 מ'.
קו בניין אחורי 6 מ'.
אין חריגה מקווי בניין ע"פ תב"ע .

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.
בסכמת חישוב שטחים יש להשלים מספרים.
יש להכניס את מפת מדידה בתוך ההגשה
יש לשנות את תכסיס של בקשה

לסיכום :

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

המלצת מהנדס הועדה

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

החלטות

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

מספר בקשה: 20170015 | **תיק בניין: 3101018000**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170001 בתאריך: 18/07/2017

מבקש:

הגשה 20/02/2017

♦ ג'רבי משה יואל

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ אלון מזל אורית

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ ג'רבי כלפו צבי

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ ג'רבי מרדכי

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ שרעבי מרים אילה

רמ"א 4 רמת פנקס

בעל הנכס:

♦ ג'רבי כלפו צבי

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ ג'רבי מרדכי

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ ג'רבי משה יואל

רמ"א 4 רמת פנקס

♦ שרעבי מרים אילה

רמ"א 4 רמת פנקס

עורך:

♦ מייטליס רחל

החבצלת 6 קרית אונו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: לנדאו ר"פ 18 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 61 מגרש: 1157 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ/מק/5, תת/מק/49

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
620.36	246.88

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה

מבוקש הריסת מבנה קיים ובניית חמש יח"ד חדשות בחלקה אחת.

ביום 25/06/2017 פורסמו הקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד במגרש, במקום 4 יח"ד המותרות, מבוקשות 5 יח"ד (מהווה 20% תוספת).
2. הקלה מהוראות הבינוי של התכנית החלה המחייבת בניית קוטג'ים באזור מגורים צמודי קרקע לשם הסדרת בינוי של 5 יח"ד הבנויות כבית משותף.
3. הקלה בקומה, במקום 2 קומות ועליית הגג, מעל מרתף, מבוקשות 3 קומות מעל מרתף.
4. הקלה בגובה, במקום 9 מ' המותרים, מבוקשים 11.10 מ'.
5. הקלה לבנייה מעבר לקו בניין צדדי בשיעור של 10% המותרים צד צפוני ודרומי שהם 30 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 3 מ' לבנייה בקו בניין 2.70 מ'.
6. העברת שטחי שרות בשיעור של כ 20 מ"ר המיועדים לפי התכנית הנ"ל לסככות חניה, לשטחי שרות אחרים (בליטות).
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			
			199.56				מרתף	1.00-	
			47.32		299.90	-151.00	מגורים	0.00	
					320.46		מגורים	1.00	
			246.88		620.36	-151.00			
%בניה: 0.00%			246.88		469.36		סה"כ:		

הערות בד"ק ה :

מבוקש הריסת מבנה קיים ובניית חמש יח"ד חדשות בחלקה אחת.

בעבר הוגשה בקשה בשנת 2014 מס' 20140071, הבקשה אושרה, לא יצא היתר. ההחלטה חודשה לאחר שנה ועדיין לא יצא היתר, הבקשה נסגרה.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 21/02/2017 הבקשה תואמת למצב קיים(לא בנוי, קיים בית 1 +מחסנים ומבנה נטוש מאחור).

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש תממ/במ/ 5 (238) –מגורים (משנת 96).
 תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש תממ/במ/ 49 –מחסן (10 מ"ר)
 יעוד המגרש : מגורים א.
 שטח המגרש : 1157 מ"ר לא הכולל הפקעה.
 שטח המגרש לאחר ההפקעה : **1102 מ"ר - תואם למותר ע"פ התב"ע וההפקעה.**
 שטח עיקרי מותר לבנייה בשתי קומות : 65% כולל עלית גג כולל מחסן 10 מ"ר (752.05 מ"ר).
 שטח עיקרי מקסימאלי בקומה : 35%.
 שטח שירות מותר : לכל יח"ד 50 מ"ר מרתף, ממ"ד, סככת חניה של 15 מ"ר.
 מרפסות מותרות : 5*12 = 60 מ"ר.
 יח"ד מותרות : 4 יח"ד .
 קומות מותרות : 2 קומות + עליית גג + מרתף.
 גובה מותר : 9 מ'.
 קיים היתר בניה משנת 64 .

יח"ד:

מוצע 5 יח"ד < 4 יח"ד המותרות – לא מבוקשת הקלה לתוספת יח"ד – ניתן לתת הקלה לתוספת יח"ד אחת בלבד.

קומות:

מוצע 3 קומות ומרתף < 2 קומות ועליית גג המותרים –לא תואם למותר - יש צורך בהקלה בקומה.

גובה:

מוצע גובה 11.10 מ' < 9 מ' המותרים – לא תואם למותר – יש צורך בהקלה.

בתאריך 06/06/2017 התקבלו חישוב שטחים מעודכן:

שטחים:

שטחים עיקריים:

יח"ד א' + ב' + ג' + ד' + ה' :

שטח קיים להריסה : 124 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע : 312.94 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומה א' : 336.62 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומה ב' : 159.09 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע לכול היח"ד: 744.50 מ"ר > 752.05 מ"ר המותרים –תואם למותר.

שטח עיקרי מוצע בסה"כ 5 יח"ד: 744.50 מ"ר = 64.34% < 65% המותרים –תואם למותר.

סה"כ שטח עיקרי לאחר העברת שטחים ממרפסות: 752.86 מ"ר – יש להתאים למותר.

שטחי שירות:

יח"ד א' :

שטח שירות מוצע מרתף : 49.93 מ"ר > 50 מ"ר המותרים – **תואם למותר.**

ממ"ד מוצע : 11.85 מ"ר .

מרפסות : 18.18 מ"ר < מהמותרים - ניתן להעביר 4.18 מ"ר לעיקרי = מוצע מרפסת : 14 מ"ר – **תואם למותר.**

יח"ד ב' :

שטח שירות מוצע מרתף : 49.85 מ"ר > 50 המותרים – **תואם למותר.**

ממ"ד מוצע : 11.81 מ"ר.

מרפסות : 13.49 מ"ר – **תואם למותר.**

יח"ד ג' :

שטח שירות מוצע מרתף : 49.85 מ"ר > 50 המותרים – **תואם למותר.**

ממ"ד מוצע : 11.81 מ"ר.

מרפסות : 13.49 מ"ר – **תואם למותר.**

יח"ד ד' :

שטח שירות מוצע מרתף : 49.93 מ"ר > 50 המותרים – **תואם למותר.**

ממ"ד מוצע : 11.85 מ"ר.

מרפסות : 18.18 מ"ר < מהמותרים - ניתן להעביר 4.18 מ"ר לעיקרי = מוצע מרפסת : 14 מ"ר – **תואם למותר.**

יח"ד ה' :

ממ"ד מוצע : 12.50 מ"ר.

פרגולה : 37.08 מ"ר על הגג.

שטח גג : 155.19 מ"ר.

סה"כ מרפסות מוצעות : 54.98 מ"ר – תואם למותר.

מבוקשת מעלית לקומה ג' לדירה ה' – שטח שירות מוצע בכל הקומות עבור נגישות : 24.57 מ"ר = 2.12% משטח המגרש (3.26% משטח הבניה) – לפי סעיף 151 (ב1) בחוק התכנון והבניה ניתן להוסיף שטח שירות לצורך נגישות.

נמצאו בליטות – 18.80 מ"ר – שהם מעבר ל-5% המותרים ולכן נדרש פרסום להעברה מהשטחים המותרים לסככות חניה.

לפי תב"ע תממ/במ/5 (238) נדרש גג רעפים – בדירה בקומה העליונה מוצע גג רעפים.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 5 מ'.

קווי בניין צדדיים 3 מ'.

קו בניין אחורי 5 מ' .

קיימות שתי חריגות מקו בניין צדדי של כ 30 ס"מ – שהם 10% - ניתן לאשר בהקלה.

יש חריגה מקו בניין צדדיים-ניתן לאשר בהקלה.

קיימת הפקעה לכיוון רחוב לנדאו של 1 מ' – כפי שמסומן בבקשה – הגדר המוצעת אינה מבוקשת בתחום ההפקעה – יש לתקן.

כמו כן, יש להתאים את החניות המוצעות כך שיהיו בתחום המגרש אחרי ההפקעה.

ישנם חצרות אנגליות ביח"ד דיור א', ב', ג', ד' – יש להתאים למותר.

מוצע גדר חדשה בחזית המגרש בגובה 1.65 מ' < 1 מ' בנוי – לא תואם למותר - יש להתאים לתב"ע.

בחזית אחורית מוצע גדר בגובה 3.14 מ' – יש בצע קפיצות אופקיות כנדרש בחוק התכנון והבניה (בנייה במרווחים).

ביום 25/06/2017 פורסמו הקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד במגרש, במקום 4 יח"ד המותרות, מבוקשות 5 יח"ד (מהווה 20% תוספת).
2. הקלה מהוראות הבינוי של התכנית החלה המחייבת בניית קוטג'ים באזור מגורים צמודי קרקע לשם הסדרת בינוי של 5 יח"ד הבנויות כבית משותף.
3. הקלה בקומה, במקום 2 קומות ועליית הגג, מעל מרתף, מבוקשות 3 קומות מעל מרתף.
4. הקלה בגובה, במקום 9 מ' המותרים, מבוקשים 11.10 מ'.
5. הקלה לבנייה מעבר לקו בניין צדדי בשיעור של 10% המותרים צד צפוני ודרומי שהם 30 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 3 מ' לבנייה בקו בניין 2.70 מ' .

6. העברת שטחי שרות בשיעור של כ 20 מ"ר המיועדים לפי התכנית הנ"ל לסככות חניה, לשטחי שרות אחרים (בליטות).
לא התקבלו התנגדויות.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.
יש לסמן מידות לכל הכיוונים.
יש לסמן חתך דרך פרגולה
להוסיף מפסלים בתכנית גג.

לסיכום:

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

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

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

ה ח ל ט ו ת

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

מספר בקשה: 20170019	תיק בניין: 318033
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170001 בתאריך: 18/07/2017	

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: מוטיפיורי 33 א אור יהודה

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

תכנית: מאא/במ/5/159, מאא/מק/1075

תאור בקשה

מגורים הריסה

מהות הבקשה

דיון נוסף בהריסת שביל בטון קיים לטובת השלמת פיתוח לגידור בחזית המגרש, לאחר פרסום.

בתאריך 12/06/2017 פורסם שימוש חורג משביל הולכי רגל, למגורים (חצר) בחלקה של יח"ד קיימת.

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			
							מגורים		
	0.00% : %בניה						סה"כ:		

הערות בד"ה:

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.

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 מא/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 מא/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 מא/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 התכניות 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 שהועדה 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 הועדה 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) 17-03-48993-03 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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה להורות על מתווה לקידום הבקשה בהליך שאינו תואם תכנית התקפה.

בישיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20170004 מ: 10/05/17 הוחלט:
בהתאם לחוות דעת של היועמ"ש, מאשרים לקדם את הבקשה בהליך של שימוש חורג.
הבקשה תשוב לדיון לאחר פרסום הבקשה כחוק.

בתאריך 12/06/2017 פורסם שימוש חורג:
שימוש חורג משביל הולכי רגל, למגורים (חצר) בחלקה של יח"ד קיימת.
לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 28/6/17 התקבל מכתב מרשות מקרקעי ישראל בהם הם מתנגדים למתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישורים.
נדרש אישור רשות מקרקעי ישראל.

המלצת מהנדס הועדה
לשיקול דעת הוועדה.

החלטות

מאשרים שימוש חורג לתקופה של 5 שנים.
לוועדה הזכות להפקיע את הקרקע בכל זמן שתמצא לנכון.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.