

מס' דף: 1:

תאריך: 26/03/2017
כ"ח אדר תשע"ז

הועדה המרחבית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה (2010)
ישיבה מספר: 20170003 ביום שני תאריך 20/03/17 כ"ב אדר, תשע"ז בשעה 15:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0458760	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/567 התחדשות עירונית מתחם "רחוב הבנים אור יהודה"	2
2	552-0469163	המלצה לועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78	מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה	4
3	552-0364042	המלצה לועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78	פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה	5

תכנית מתאר מפורטת : 552-0458760
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170003 בתאריך : 20/03/2017

שם: מאא/567 התחדשות עירונית מתחם "רחוב הבנים אור יהודה"

נושא : דיון לצורך המלצה להפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 12,075,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	מאא/100
שינוי	מאא/154
כפיפות	מאא/538
כפיפות	תגפ/533

גבולות התכנית

ממזרח - רחוב הבנים
מצפון - רחוב אלעזר

בעלי עניין:

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

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 7217
69, 82, 83, 139, 209, 72, 93, 163, 205

מטרת הדיון

התכנית הנ"ל נדונה בוועדת משנה מספר 20170001 בתאריך 02/01/2017 בהתאם למדיניות העירייה מתאריך 26/12/16 החליטה ועדה מקומית להמליץ את התכנית להפקדתה במחוזית בכפוף לתנאים ולדרישות.

עמדתה העדכנית של ראה"ע כפי שנמסרה ליו"ר הוועדה ולמהנדס העיר שמדיניות העירייה לאפשר את הקו הכחול בהתאם למה שהוגש בעבר, כמובן בכפוף לשאר הדרישות ובהתאם לחוות דעתה המעודכנת של המינהלת.

מצ"ב חו"ד המינהלת המעודכנת מתאריך 14/02/2017.

בהתאם למדיניות העירייה המעודכנת מובאת תכנית הנ"ל לדיון בוועדה הזאת לצורך המלצתה להפקדתה במחוזית.

מטרות התכנית

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

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

- א. עריכת שינויים ביעודי הקרקע למגורים, מסחר ושצ"פ.
- ב. קביעת 3 מגרשים לבניה, גדלם וצורתם כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה.
- ג. קביעת זכויות הבניה- כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה, ובעיקר:
 1. ג-2 בניינים בני 91 יח"ד כ"א הכוללים מסחר בקומת הקרקע.
 2. בניין אחד בן 93 יח"ד.
 - ד. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
 - ה. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת למגרשי המגורים ולמרחב הציבורי אשר בתא שטח 502.
 - ו. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית וקביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

החלטות

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת דרישות הועדה המפורטות.

תכנית מתאר מקומית : 552-0469163
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170003 בתאריך : 20/03/2017

שם: מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה

נושא : המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78

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 - צפירי אדריכלים בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7213

, 2-8

מטרת הדין

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת התכנית ס' 77 ולקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית המוצעת ס' 78 לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

מטרות התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה

החלטות

ממליצים לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר תכנית לפי סעיף 77, ולקבוע תנאים לפי סעיף 78.

תכנית מתאר מקומית : 552-0364042
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170003 בתאריך : 20/03/2017

שם: פינוי בינוי מתחם הערמון אור יהודה
נושא : המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 8,615.000 מ"ר
סמכות:ועדה מחוזית

יחס
שינוי
לתכנית
מאא/100

גבולות התכנית
מצפון : שצ"פ פארק קנדה ומעבר לו כביש 461
ממזרח : תיכון מקיף פארקאוף
מדרום : בניני מגורים קיימים ע + 4 קומות
ממערב : רחוב אבנר

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** א.לאפיס שירותי תכנון ורישוי בע"מ
- ♦ ב.ס.ט. בניה בע"מ
- ♦ הועדה המקומית אור-יהודה
- ♦ **מתכנן:** גיל צבי שנהב
- ♦ גור פוכס
- ♦ ליאור וולף
- ♦ עדי נבון

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6485
204, 205

מטרת הדין

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת התכנית ס' 77 ולקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית המוצעת ס' 78 לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

מטרות התכנית

תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התכנית, על מנת לאפשר בנית מגורים חדשים בהליך של פינוי בינוי, בשטחי דירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר. איחוד וחלוקה של קרקע על מנת להקנות צורה רגולרית למגרש המגורים. הסדרת הגישה הרגלית והממונעת למתחם המגורים החדש.

החלטות

ממליצים לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר תכנית לפי סעיף 77, ולקבוע תנאים לפי סעיף 78.

מס' דף: 6

תאריך: 26/03/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20160089	105022030	7216	103		משה ועינב נעים	דגניה 22 אור יהודה	7
2	20140103	337010	6226	58		יגודה אלי	המפעל 10 אור יהודה	10
3	20170022	117002	7217	7		עיריית אור יהודה	שלהבת ח אור יהודה	13
4	20150050	40003	6483	132		חברת מבנה תעשייה בע"מ	יוני נתניהו אור יהודה	15
5	20150090	329001	7211	107		בן שימול אביבה	סימטת מחולה 1 אור יהודה	17
6	20170002	3101024026	6223	63		ארביב רגינה	לנדאו ר"פ 24 אור יהודה	19

מספר בקשה: 20160089	תיק בניין: 105022030
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/2017	

מבקש:

הגשה 04/12/2016

משה ועינב נעים

קארו יוסף 18 אור יהודה

בעל הנכס:

משה ועינב נעים

קארו יוסף 18 אור יהודה

עורך:

מילשטיין שירי

לשם 244 מושב סתריה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דגניה 22 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 103 יעוד: מגורים ג'

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>תאור בקשה</u>	מגורים
35.18	12.00	תוספות, שינויים במבנה קיים	

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בנייה לדירה כולל הוספת ממ"ד ושינויים בפיתוח שטח הוספת גדר מסביב .
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/02/17.

ביום 28/2/17 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקו בניין אחורי בכ – 2 מ' ע"פ תקנות

סטייה ניכרת 4א(ג).

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			
							מרתף	1.00-	
			12.00		35.18	540.00	מגורים	1.00	
			12.00		35.18	540.00			
%בניה: 0.00%			12.00		575.18		סה"כ:		

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש תוספת בנייה לדירה כולל הוספת ממ"ד ושינויים בפיתוח שטח הוספת גדר מסביב .
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/02/17.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 8/12/2016 הבקשה תואמת למצב בשטח (המבוקש טרם החל את הבניה, (דגניה 30 השתלטות על שצ"פ + חלק משטח המשותף. דגניה 24 קיים הליך פלילי על פיצול דירה. הקיר גדר המתוכנן בצד מערב "פולש" לתוך שטח שביל הציבורי שקיים בפועל)

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/ 154

יעוד המגרש: מגורים ג'.

שטח המגרש: 2160 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בניין אחרי תוספות:

קומה א' 616.5 מ"ר,

קומה ב' 642 מ"ר,

קומה ג' 642 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בבניין הינו 1900.5 מ"ר.
שטח עיקרי מותר בנייה 35% לקומה.

לפי היתר מס' 0950 משנת 82 המקורי ישנו הגדרה מדויקת של 26.1 מ"ר לתוספות כל אחד של שיקום שכונות.
קיים היתר אחרון מס' 20070121 משנת 2007 לבניית בית מגורים.

קיימות חתימות של חלק מבעל הזכות בנכס, נשלחו הודעות ע"פ תקנה 2 ב בתאריך 22/11/2016 לשאר הדיירים על ידי המבקש.

**בתאריך 13/12/16 התקבלה התנגדות מבניין 24 הכוללת חתימות של 5 דיירים,
בתאריך 12/12/16 התקבלה התנגדות מבניין 22 הכוללת חתימות של 5 דיירים :
מהות ההתנגדות:**

1. סגירת שטח משותף.
2. סגירת המעבר לשימוש בשטח ציבורי לשטח פרטי.
3. בניה מחוץ למעטפת.
4. התנגדות על רקע כספים שחייבים בגלל היסודות.
5. שימוש בזכויות בניה של כולם.
6. המקום מוזנח, ואין מספיק פחי אשפה, מעדיפים שהמקום יטופל כולל גינון וכו'..

יש להזמין את מתנגדים לוועדה.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומה 616.5 מ"ר
שטח עיקרי קיים בדירה 50.52 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע 26.10 מ"ר **תואם לשטח שאושר ע"פ שיקום שכונות.**
שטח שירות מוצע 12.0 מ"ר עבור ממ"ד.
ע"פ בדיקת ההיתר המקורי של שיקום שכונות מסתבר שאם כל הבניין יקבל את התוספת המוצעת לו ע"פ ההיתר,
ייווצר מצב של חריגה מהשטח המותר במגרש - בשלב זה אין חריגה מאחר ולא כולם בנו.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 3 מ'.
קו בניין אחורי 5 מ'.
קווי בניין צדדיים 3 מ'.
התוספות של שיקום שכונות נבנו מעבר לקו בניין, בבקשה זו התוספת מוצעת בתוך קווי בניין, למעט ממ"ד – **שמבוקש במסגרת הקלה לבניה מעבר לקו בניין.**

יש לשם לב על שביל קיים של מעבר באמצע גבולות המגרש מבוקש בנית גדר בגובה של 160 מ' ולגדר את השטח המשותף של בעלי הנכס –
שביל נוצר כתוצאה משיקום שכונות למטרת מעבר הולכי רגל בין החנייה לבניין .
השביל מקשר בין שני בניינים , שביל הינו שייך לשני בניינים וכדי לקבל היתר על גידור השטח יש לקבל אישור מהבניין הצמוד לשביל - קיימות התנגדויות.

ביום 28/2/2017 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקו בניין אחורי בכ – 2 מ' ע"פ תקנות סטייה ניכרת 4א(ג).
התקבלו התנגדויות.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.
יש להחתים את מפת המדידה י"ג גרמושקה.
יש לסמן קווי בנין כחוק.

לסיכום:

1. ניתן לאשר תוספות בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
 2. לעניין הגדר – לשיקול דעת הוועדה.
- יש לזמן את המתנגדים.**

המלצת מהנדס הועדה
לשיקול דעת הוועדה.

החלטות
מקבלים את ההתנגדות בחלקה בנוגע לגידור החלקה הצמודה למבקש, לדחות את הבקשה לגידור.
בנוגע לתוספת הבניה כולל הממ"ד, לדחות את ההתנגדות, ולאשר את הבקשה.
ההיתר יצא בכפוף השלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20140103	תיק בניין: 337010
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/2017	

מבקש:

♦ **יגודה אלי**

המפעל 10 אור יהודה

עורך:

♦ דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

♦ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המפעל 10 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 52 יעוד: תעשייה

תכנית: תג"פ 510

תאור בקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לאחר סיור במקום ע"פ החלטת הוועדה, בבקשה לתוספות ושינויים בבניין תעשייה קיים.

הבקשה כוללת שימוש חורג בקומת הקרקע לאולם אירועים - הסדרת מצב קיים.

ביום 12/3/15 פורסמו הקלות:

1. תוספת 2 קומות מעבר למותר לפי תכנית מעל בניין תעשייה בן 3 קומות וגלריה פנימית.
2. הגבהת הבניין בהתאם, מ- 12.0 מ' (המותר לפי תכנית) לגובה מכסימלי של 21.8 מ'.
3. ניווד זכויות בנייה בסך 52 מ"ר מקומות +ב לקומת הקרקע, תוך הגדלת התכנית המותרת (לפי תכנית: 40%) ל- 42.5%.
- לא התקבלו התנגדויות.
- כן כוללת הבקשה:
4. הקלה להסדרת שמוש חורג מתעשייה למסחר (אולם שמחות) בשטח של 380 מ"ר בקומת הקרקע.
- בוצע פרסום כדון, תאריך קובע: 15 יום מה- 12.3.15, לא התקבלו התנגדויות).
5. מתן פתרון חניה חלקי לבניין של 3 קומות, גלריה וקומה נוספת (מבוקשת) המשמש לתעשייה + אולם שמחות בקומת הקרקע, בחריגה מהוראות החניה של תכנית מאא/100 (פרק ה': חניה): מתן פתרון לחניה הנ"ל מחוץ למגרש המבקשים הקרקע.
- בוצע פרסום כדון, תאריך קובע: 15 יום מה- 10.8.16, לא התקבלו התנגדויות.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

- המבוקש-שינויים ותוספות בבניין תעשייה בן 3 קומות, גלריה פנימית ומקלט תת-קרקעי (שינויים ביחס להיתר 930036 מתאריך) 15.2.94, כדלקמן:
- הריסת מבני עזר הקיימים המרווחי הבניין ללא היתר (סככה במרווח המזרחי, סככה במרווח הצפוני, מחסן במרווח הדרומי). סה"כ: 228 מ"ר.
- הסדרת תוספות בנייה הקיימות בקומת הקרקע ללא היתר, תוך הריסת מקצת התוספות הבנויות מעבר לקו הבניין המערבי.
- בניית עמודים מעבר לקירות החוץ של הבניין הראשי (חזית ד, מדרום, מזרח וצפון, והוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים + מעקות בגובה קומה שלמה עם פתחים לחלונות.
- הסדרת אולם אירועים קיים בקומת הקרקע של בנין.
- שינויים גורפים בפיתוח המגרש.

ביום 12/3/15 פורסמו הקלות:

1. תוספת 2 קומות מעבר למותר לפי תכנית מעל בניין תעשייה בן 3 קומות וגלריה פנימית.
2. הגבהת הבניין בהתאם, מ- 12.0 מ' (המותר לפי תכנית) לגובה מכסימלי של 21.8 מ'.
3. ניוו זכויות בנייה בסך 52 מ"ר מקומות א+ב לקומת הקרקע, תוך הגדלת התכסית המותרת (לפי תכנית: 40% ל- 42.5%.
- לא התקבלו התנגדויות.
כן כוללת הבקשה:
4. הקלה להסדרת שמוש חורג מתעשייה למסחר (אולם שמחות) בשטח של 380 מ"ר בקומת הקרקע.
- בוצע פרסום כדון, תאריך קובע: 15 יום מה- 12.3.15, לא התקבלו התנגדויות).
5. מתן פתרון חניה חלקי לבניין של 3 קומות, גלריה וקומה נוספת (מבוקשת) המשמש לתעשייה+ אולם שמחות בקומת הקרקע, בחריגה מהוראות החניה של תכנית מאא/100 (פרק ה': חניה): מתן פתרון לחניה הנ"ל מחוץ למגרש המבקשים הקרקע.
- בוצע פרסום כדון, תאריך קובע: 15 יום מה- 10.8.16, לא התקבלו התנגדויות.

שטח עיקרי:

קיים בהיתר: 1579 מ"ר, תוספת מבוקשת: 487 מ"ר, סה"כ: 2066 מ"ר.

שטח שרות:

קיים בהיתר: 36 מ"ר, תוספת מבוקשת: 505.06 מ"ר, סה"כ: 541.06 מ"ר.

הערות:

- לפי דו"ח מחלקת הפיקוח מה- 20.7.16: הבקשה תואמת את המצב בשטח.
- הבקשה, במתכנת שונה, סורבה ע"י ועדת המשנה בשנת 2015 אחר שנמצא כי קיים בקומת הקרקע אולם אירועים (שימוש חורג בהיקף ניכר) שלא נזכר בבקשה וממילא לא פורסם כדון לעניין השימוש החורג.
- לעניין פתרון החניה: לבקשה מצורף נספח תנועה וחניה שאושר ע"י יועצת התנועה של הוועדה הכולל 2 כניסות חדשות למגרש, 3 מקומות לרכב אספקה, ו-17 מקומות חניה לרב פרטי, מתוך 42 המקומות הדרושים (חסר של 25 מקומות חניה, המיועדים לפתרון ע"י תשלום של קרן חניה). המגרש נמצא במרחק של 60 מ' ממגרש החניה הציבורי הקרוב.
- לשאלתנו של יו"ר הוועדה למחלקת הרישוי ערב הדיון: מתוך סה"כ 42 המקומות לרכב פרטי שנדרשו כאמור, נדרשו 37 מקומות חניה לאולם השמחות ו-5 מקומות עבור כל שטחי התעשייה בבניין. סה"כ שטח 2 הקומות המחדשות המבוקשות מהווה (610 מ"ר מתוך 1736 מ"ר, כלומר 35%) שהם 2 מקומות חניה בלבד, לפי טבלת השימוש החופף שבנספח המאושר.

בישיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20160009 מ: 22/09/16 הוחלט:

מאשרים את השימוש החורג לאולם שמחות לתקופה של 5 שנים עם ההתניות והחניות במסגרת קרן חניה.

הוועדה לא מאשרת את הבקשה לתוספת הקומות החדשות, מאחר ומדובר בתוספת של קומות כאשר יש מצוקת חניה, בזמן שבקומת הקרקע קיים אולם שמחות שגם לגביו היה צורך בבקשה מיוחדת של שימוש חורג וגם לגביו אין חניות ולצורך כך אנחנו עושים שימוש בקרן החניה.

בעקבות פנייה מבא כוח המבקש להחזיר את הבקשה לדיון, נדרש מהאדריכל להכין תכנית תנועה ולקבל את אישור יועץ התנועה של העירייה לתכנון המוצע.

בתאריך 2/2/17 יועץ התנועה של העירייה אישר תכנית תנועה הכוללת פתרון חנייה במגרש ל2 קומות המסחר המוצעות, ולשימוש החורג.

בעקבות התכנון נמצא חוסר ב 27 מקומות חנייה פרטיים, כאשר החלוקה היא:

עבור התעשייה כולל הקומות המוצעות נדרש: 17 מקומות חנייה לרכב פרטי – ניתנים לפתרון במגרש ללא קרן חנייה.

עבור השימוש החורג המוצע נדרשות: 37 מקומות חנייה לרכב פרטי.

בגלל חפיפה בשימושי הקרקע המעורבים יוצא שסה"כ נדרש במגרש פתרון חנייה לרכב פרטי: 44 מקומות.

ההפרש יוצא בין הקיים במגרש לבין המוצע: 27 חניות – מבוקש בקרן חנייה.

בישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20170002 מ : 13/02/17 הוחלט :
לבקשת המבקש, משהה הועדה המקומית את תוקף החלטתה הקודמת מיום 22.9.16
ומחליטה לשוב ולדון בנושא לאחר שתצא לסיור במקום.

בתאריך 26/2/17 הועדה יצא לסיור בשטח.
**נכחו בסיור: עו"ד עוזי אהרון – יו"ר הועדה, אינג' משה לוברבוים – מהנדס העיר, מר סבח – חבר בוועדה, גב' חן –
חברת הועדה, עו"ד אייל שרון – יועמ"ש הועדה, אדר' ליאת בן אבו – מנהלת מח' רישוי בניה.**

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

ה ח ל ט ו ת
לאשר את הבקשה, ולהציב תקופת ניסיון לשימוש החורג של האולם כדי לעקוב מקרוב
ולראות את ההתנהלות מול האורחים, חניית הרכבים ואם תגרם הפרעה כזו או אחרת.
ולפיכך, מאשרים את השימוש החורג לשנתיים, שבתקופה זו יבחן השימוש לאישור החורג.
כמו כן, יחויב המבקש לשלם עבור קרן חניה בגין 27 חניות.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20170022	תיק בניין: 117002
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/2017	

מבקש:

הגשה 28/02/2017

✦ עיריית אור יהודה

סעדון אליהו 122/15 ח אור יהודה

בעל הנכס:

✦ עיריית אור יהודה

סעדון אליהו 122/15 ח אור יהודה

עורך:

✦ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שלהבת ח אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 7 יעוד: מסחר

תאור בקשה

חנות תכנית שינויים

מהות הבקשה

שיפוץ חזית והחלפת גג אזבסט בחנות קיימת.

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			
							מסחר		
0.00% %בניה:							סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש שיפוץ חזית חנות קיימת, והחלפת גג אסבסט, בעקבות שריפה.

ע"פ דיווח מהפיקוח מיום 28/2/17, לא בנוי, בהתאם לצו הפסקת עבודה מיום 2/11/17 לא בוצעו עבודות נוספות. יציקת בטון בשטח של 225 מ"ר שעליה יצא צו הפסקה מנהלי מיום 2/11/17.

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/160.

תב"ע לעניין קווי בניין מאא/160 א.

יעוד המגרש: דיור מוגן בשילוב מסחר.

קיים מסחר (שוק הפריקסטים).

המבקש ובעל הנכס היא העירייה, וקיימת חתימה.

מבוקש שיפוץ החזית בתחום החלקה ובין הקירות הקיימים, והחלפת גג אסבסט.

הערות:

יש להשלים נסח טאבו מעודכן.

יש לצבוע חזית וגג.

לסיכום:

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

- יש לקבל דיווח מהפיקוח להתאמה בשטח.

- יש לפנות את גג האסבסט לאתר מורשה.

המלצת מהנדס הועדה

- לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
- יש לקבל דיווח מהפיקוח להתאמה בשטח.
- יש לפנות את גג האסבסט לאתר מורשה.

החלטות

- לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
- יש לקבל דיווח מהפיקוח להתאמה בשטח.
- יש לפנות את גג האסבסט לאתר מורשה.

מספר בקשה: 20150050	תיק בניין: 40003
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/2017	

מבקש:

הגשה 08/06/2015

חברת מבנה תעשיה בע"מ

- ♦ תוצרת הארץ 7 תל אביב - יפו מיקוד : 6109002
- ♦ אליפלד אחזקות בע"מ ע"י רון יאיר פלד סמדר 14 סביון
- ♦ ע"י דודו זבידה דגניה 1 הרצליה
- ♦ ע"י חיים צרור גפן 9 שוהם
- ♦ ע"י יורם גת ברבור 17 דירה 4 ראש העין
- ♦ פז חברת נפט בע"מ בנין הולנד פארק יקום 4 יקום
- ♦ צרור בניין סחר והשקעות 1996 בע"מ גפן 9 שוהם

בעל הנכס:

- ♦ אליפלד אחזקות בע"מ ע"י רו סמדר 14 סביון
- ♦ חברת מבנה תעשיה בע"מ תוצרת הארץ 7 תל אביב - יפו מיקוד : 6109002
- ♦ פז חברת נפט בע"מ בנין הולנד פארק יקום 4 יקום
- ♦ צרור בניין סחר והשקעות 19 גפן 9 שוהם

עורך:

- ♦ אדרי גרינטל אבישי בן יהודה 34 נתניה
- ♦ צור משה אדריכלים בע"מ ע"י אדרי מנדי רוטברד הירקון 323 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יוני נתניהו אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6483 חלקה: 132 יעוד: מסחר ותעשיה עתירת ידע

שכונה: אזור תעשיה יוני נתניהו

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>תאור בקשה</u>	מסחרי ותעשיה
10163.47	19140.10	הקמת מבנה חדש	

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון לבקשת המבקשים לצורך שינוי המלל בהיתר מס' 20150050, בבניין הנמצא בשלבי בניה. השינוי המבוקש הוא במקום בניין למסחר ותעשייה עתירת ידע, לבניין למסחר ומשרדים (תעשיה עתירת ידע).

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			
2253.50			19140.10	-24.00	10163.47	268.00	תעשיה, משרדים, מסחר		
			19140.10	-24.00	10163.47	268.00			

סה"כ:	10431.47	19116.10	%בניה: 0.00%
-------	----------	----------	--------------

הערות בדיקה:

- בתאריך 7/9/15 ניתן היתר בניה מס' 20150050 לבניין מסחרי ותעשייה – הקמת מבנה חדש בניית בניין למסחר ולתעשייה עתירת ידע הבנוי כ 2 אגפים נפרדים בכל אחד: ק"ק מסחרית+ 4 קומות משרדים +קומת גג טכנית חלקית ומונמכת; הכל- מעל 3 מרתפי חניה ושירות, לצידה של תחנת תדלוק של רשת "פז" הקיימת בחלקה זו.
- הכל- מכוח תכנית מאא/158/ג' ומכוח תצ"ר מ- 14.1.08.
- שינויים בתחנת התדלוק: הריסת 3 המבנים הטרומיים ושינויים בגג איי המשאבות.
- שינויים בפיתוח הסביבתי בדרכים הגובלות בבניין התעשייה ובתחנת הדלק.

ההיתר בתוקף עד לתאריך 6/9/18.

לבקשת המבקשים, בעקבות דרישת חברת חשמל, מבוקש לשנות את מהות הבקשה כך שייכתב שהבניין הינו למסחר ומשרדים (תעשייה עתירת ידע).

תוקף ההיתר יישאר כפי שהיה.

המלצת מהנדס הועדה

1. לשנות את המלל בהיתר, בהתאם לנאמר בבקשה.
2. תוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 6/9/18.

החלטות

1. לשנות את המלל בהיתר, בהתאם לנאמר בבקשה.
2. תוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 6/9/18.

מספר בקשה: 20150090	תיק בניין: 329001
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/2017	

מבקש:

הגשה 14/10/2015

♦ **בן שימול אביבה**

סימטת מחולה 1 אור יהודה

♦ **בן שימול ארמון**

סימטת מחולה 1 אור יהודה

עורך:

♦ **דן אלדן**

עין חנוך 5 גני תקווה

מהנדס:

♦ **גבריאל עופר**

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: סקיא א'

כתובת הבניין: סימטת מחולה 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 107 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים הקמת מבנה חדש

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתכנית שינויים ותוספות בבית דו משפחתי חד קומתי.

דיון לפי סעיף 19א' לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה - בקשה לפטור חלקי או מלא

מהיטל השבחה.

הדיון הינו לבקשת המבקשים של הבקשה.

ביום 8/1/16 פורסמו הקלות:

1. תוספת יח"ד שלישית במגרש בו מותרות לפי תכנית 2 יח"ד, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה.

2. הקלה מהוראות הבינוי של תכנית מאא/159, המחייבות בניינים צמודי קרקע: בניית יח"ד שלישית מעל יח' דיור חד קמתית קיימת.

3. ניווד זכויות של 23 מ"ר מעליית גג אל קומה א' עבור יח' הדיור השלישית. לא התקבלו התנגדויות.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

בישיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20160010 מ: 02/11/16 הוחלט: מאשרים לתת הנחה של 50% מהיטל השבחה.

להלן תחשיבים לבקשה להיתר 20150090:

1. היטל השבחה – הערכת היטל שמאי בבקשה למימוש 20160063 : 131,431.72 ₪ .

2. היטלי פיתוח - אגרת בניה : 6,814.32 ₪

היטלי עירייה : 51,115.90 ₪

תאגיד דמי הקמה : 25,566 ₪

סך היטלי פיתוח + אגרה : 83,496.22 ₪

3. בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 2/11/16 ישיבה מס' 20160010, אושרה הנחה של 50% מהיטל השבחה.

4. היטל השבחה לאחר הנחה עומד על סכום של 65,715.60 ₪

5. סך כולל חבות לבקשה להיתר לתאריך 18/12/16 (ועדה + עירייה + מי שקמה) = 149,211.82 ₪ .

במכתב מיום 5/12/16 מבוקשת הנחה נוספת בגלל מצב כלכלי, ובריאותי קשה.

בישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20170001 מ : 02/01/17 הוחלט :
לאור מצבה הכלכלי של המבקשת, כפי שעולה מהמלצת העובד הסוציאלי שהוקראה,
מאשרים מתן הנחה בשיעור כולל של 60%, כלומר תשלום של 40% משומת היטל ההשכחה
שנערכה למבקשת.

המבקשים ביקשו לדון שוב בבקשה ולזמן אותם כדי שיוכלו להשמיע את טענתם.

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

ה ח ל ט ו ת
הוועדה המקומית אינה מאשרת את הבקשה דנן לפטור בשיעור נוסף מעבר לזה שכבר אושר
בעבר, ועל המבקשים לשאת בתשלום בשיעור של 40% משומת היטל ההשכחה שנערכה.

מספר בקשה: 20170002	תיק בניין: 3101024026
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 20/03/2017	

מבקש:

הגשה 05/01/2017

ארביב רגינה

לנדאו ר"פ 26 אור יהודה

בעל הנכס:

מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

אלדן דניאל

הגליל 86 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: לנדאו ר"פ 24 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 63 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ/במ/5(238)

שכונה: רמת פינקס

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>מגורים</u>
107.79	12.00	תוספת בניה	מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקש הסדרת מצב קיים שינויים ותוספות מגורים ליח"ד 1.

תוספת יח"ד רביעית חדשה, הכוללת מרתף וממ"ד.

ביום 01/03/2017 פורסמו הקלות:

- הקלה לניוד שטח של כ 40 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע, והגדלת התכסית מ 35% לכ 43%, וסה"כ במסגרת השטחים המותרים.
 - בנייה מעבר לקו בניין צדדי בשיעור של 10% המותרים שהם 30 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 3 מ' לבנייה בקו בניין 2.70 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			
15.00			12.00		107.79	231.44	מגורים		1
				93.16		93.16	מגורים		2
			12.00	93.16	107.79	324.60			
%בניה: 0.00%			105.16	432.39	סה"כ:				

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש הסדרת מצב קיים שינויים ותוספות מגורים ליח"ד 1.
תוספת יח"ד רביעית חדשה, הכוללת מרתף וממ"ד.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 08/01/2017 הבקשה תואמת לתוכנית הבקשה. (קיימת יח"ד 1 בית פרטי).

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש תממ/במ/ 5 (238).

יח"ד מותרות: עד 4 יח"ד.

יעוד המגרש: מגורים א'.

שטח המגרש: 1.094 דונם, הכולל שני חלקות (שטח היחסי בחלקה ב' 547 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה בשתי קומות 65% כולל עלית גג + בקומה מקסימלית 35%.

שטח שירות המרתף מותר 50 מ"ר.
סה"כ קיים ומוצע במגרש: 4 יח"ד המותרות – **תואם למותר**.
היח"ד שבה מבוקש תוספת להסדרת מצב קיים קיימת בהיתר מס' 4355 שנת 82.

קיימות חתימות של בעלי הזכות בנכס.

שטחים:

שטח עיקרי קיים ביח"ד א' בקומה כניסה: 123.65 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע ביח"ד א' בקרקע: 12.17 מ"ר.
שטח עיקרי קיים ומוצע י"ח דיוור א' בקומת קרקע: 142.11 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע י"ח דיוור ב' בקומת כניסה: 95.62 מ"ר.
סה"כ קומת קרקע: שטח עיקרי קיים + מוצע עבור 2 יח"ד = 231.44 מ"ר = $42.31\% < 35\%$ המותרים לקומה – **לא תואם למותר**.
שטח עיקרי מוצע ביח"ד א' בקומה א: 6.29 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע י"ח דיוור ב' בקומת א': 86.87 מ"ר.
סה"כ קומה א': שטח עיקרי מוצע עבור 2 יח"ד = 93.16 מ"ר = $17.57\% > 35\%$ המותרים בקומה – **תואם למותר**.
סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע לשתי הדירות: 324.6 מ"ר = $59\% < 65\%$ המותרים – **תואם למותר**.
שטח שירות מוצע מרתף י"ח דיוור ב': 49.93 מ"ר > 50 מ"ר – **תואם למותר**.
שטח שירות ממ"ד י"ח דיוור ב': 12 מ"ר.
מרפסת פתוחה 8.4 מ"ר, פרגולה 9.00 מ"ר – **תואם למותר**.
ישנם חצרות אנגליות – **יש להתאים למותר**.
גדר בנוי – סעיף ט' על פי תב"ע – **לא תואם למותר** – **יש להתאים**.
יש צורך בהקלה לניוד שטחים של כ 40 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע, והגדלת התכסית במקום 35% ל כ 43%.

קווי בניין:

קו בניין קדמי לפי לתשריט.
קווי בניין צדדיים 3 מ'.
קו בניין אחורי 5 מ'.
קיימת בליטה מקו בניין צדדי של 20 ס"מ - **ניתן לאשר בהקלה**.
יש חריגה מקווי בניין ניתן לאשר בהקלה.

ביום 01/03/2017 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטח של כ 40 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע, והגדלת התכסית מ 35% לכ 43%, וסה"כ במסגרת השטחים המותרים.
2. בנייה מעבר לקו בניין צדדי בשיעור של 10% המותרים שהם 30 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 3 מ' לבנייה בקו בניין 2.70 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות כלליות:

יש להשלים את קווי מידה.
יש לתקן טבלת שטחים.
יש לצבוע תכנית לפי חוק.
יש לתקן את חצרות אנגליים.
יש לתקן גדר.
יש להשלים דף מס' 2 מנסח הטאבו.

לסיכום:

לאשר את הבקשה 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.