

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה (2010)
ישיבה מספר: 20170005 ביום שני תאריך 05/06/17 י"א סיון, תשע"ז בשעה 15:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מדיניות חניה	דיון לצורך אישור		2
2	552-0469247	דיון לצורך אישור מתן תוקף	מאא/ מק/1128 טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531	3
3	552-0491126	דיון לצורך הפקדה	מאא/מק/1130 שינוי בקוי בניה ותוספת זכויות בנייה	4
4	552-0490011	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/ 569 יחזקל קזז 39 תוספת זכויות בניה.	6
5	552-0473686	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/552 מתחם פינוי - בינוי הכלנית, אור יהודה	7
6	552-0457382	דיון לצורך המלצה להפקדה	מאא/ 568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה	9
7	552-0469163	דיון לצורך אישור	מאא/566 פינוי בינוי מתחם גניש, אור יהודה	11

קביעת מדיניות חניה באור יהודה, בעיר הוותיקה ובמתחם פרדס בחיסכון : מדיניות חניה
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170005 בתאריך : 05/06/2017

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

מטרת הדיון

מובאת לדיון בועדה, מדיניות חניה באור יהודה, בעיר הוותיקה ובמתחם פרדס בחיסכון.

בעקבות הבניה המסיבית הצפויה ברחבי העיר, התחדשות העירונית, פינוי בינוי והקמת שכונות חדשות ובעקבות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו 2016, הומלץ ע"י יועץ תנועה הועדה גדי אלטמן באישור ראש העיר לيات שוחט.

מצ"ב טבלת תקן חניה ביעודים שונים עם המלצת כמות מקומות חניה לאור יהודה.

החלטות

לאשר מדיניות חניה באור יהודה.

תכנית מתאר מקומית : 552-0469247
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170005 בתאריך : 05/06/2017

שם: מאא/מק/1128 טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531

נושא : דיון לצורך אישור מתן תוקף
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 6,401.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/531
כפיפות	תמא/2/4

גבולות התכנית

אזור תעשייה דרומי חדש מול שדה התעופה

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** אליהו עזרא
- ♦ **מתכנן:** אריה פישמן
- ♦ אבנר ישר

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6483
166, 156, 155

מטרת הדיון

התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 20160010 לצורך אישור הפקדתה בוועדה המקומית.

אחר תיקון טעות סופר במטרת התכנית בסעיף 3 לגבי חלוקת שטחי הבניה במגרש, נדונה תכנית לאותה מטרת הדיון בפעם שניה בוועדת משנה המס' 20160011 בתאריך 08/12/16

החליטה הוועדה לאשר הפקדת התכנית, פורסמה הפקדה. לא הוגשו התנגדויות. נמסרה התכנית לבדיקתה לפי סעיף 109. לפי בדיקה הזאת התכנית לא טעונה אישור השר.

מובאת התכנית לוועדה הזאת לאשור מתן תוקף.

מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה .
2. קביעת קווי הבניין בהתאם למגרשים החדשים לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
3. העברת 200 מ"ר עיקרי ו-480 מ"ר שירות מתת הקרקע לעל הקרקע ללא שינוי בסך השטחים מותרים לבניה במגרש לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראה עיצובית לבניה מאושרת עפ"י תכנית התקפה לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה .

החלטות

לאשר מתן תוקף לתכנית.

שם: מאא/מק/1130 שינוי בקוי בניה ותוספת זכויות בנייה

נושא : דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 1,374.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/66

בעלי עניין:

♦ **יזם:** יעקוב דלל

♦ **מתכנן:** קותי הילל

♦ עמנואל אחדות

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 7215
, 15

מטרת הדיון

מובאת לצורך הפקדה תכנית הזאת בסמכות ועדה המקומית. התכנית מסדירה מצב קיים לבית מגורים בן 4 קומות ומסחר ביעוד אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית לפי תכנית בתוקף מאא/66, פרסום תוקף ברשומות 02/03/1978 י.פ. 2417

תכנית מאא/100, פרסום תוקף ברשומות 03/11/1983 י.פ. 2977 שינתה זכויות בניה כולל לאזור מגורים ד' והסדרת מצב קיים טוענת תוספת שטחים וכמות יח"ד.

בתאריך 08/12/83 קיבלה היתר בקשה של שיכום שכונות אור יהודה להרחבת הדיון ותוספת חדרים על הגג. מס' היתר 1004.
הרחבות דיון בוצעו חלקי בנו חדרים על הגג בלבד ל-3 יח"ד בקומה רביעית של הבניין.

התכנית באה להסדיר כשלים סטטוטוריים, לאשר מצב הבנוי:

1. שינוי קו בניין קידמי.
1. 28 יח"ד הקיימות לאומת 17 המותרות לפי מאא/100.
2. תוספת חדרים על הגג בנויים ל-3 יח"ד ולאפשר בנית חדרים על הגג ל-5 יח"ד אחרים.
3. תוספת כ-275 מ"ר למגורים ולמסחר.

התכנית מביאה פתרון לשיפור חזית מסחרית וחזית בנין לרח' איילת השחר.

מטרות התכנית

הוספת שטחי בניה, הוספת יח"ד ושינוי בקווי בנין.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קידמי לפי מצב קיים 5 מ' ל3.81-3.78 מ' ברח' אסירי ציון, ומ' 5 ל4.22-4.34 מ' ברח' איילת השחר (שפרינצק) לפי סעיף 62א(א) (4) של חוק התכנון והבניה.
2. תוספת 11 יח"ד דיור ל-17 יח"ד המותרות לפי תכנית הקובעת להסדרת מצב קיים,

- לפי סעיף 62א(א) (8) של חוק התכנון והבניה.
3. הסדרת מצב קיים של חדרים על הגג - תוספת קומה לפי סעיף 62א(א) (9) של חוק התכנון והבניה.
4. תוספת שטח להסדרת מצב קיים במגורים ובמסחר בשיעור של 275 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (16) של חוק התכנון והבניה.
5. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) (5) של חוק התכנון והבניה.

החלטות

להפקיד את התכנית.

שם: מאא/ 569 יחזקל קזז 39 תוספת זכויות בניה.

נושא : דיון לצורך המלצה להפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 627.000 מ"ר
סמכות:ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	3/55/14
שינוי	מאא/במ/159/5
כפיפות	מאא/מק/1075
כפיפות	תמ"א/4/2
כפיפות	תמ"א/34/ב/2

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** רחמים מועלם
- ♦ **מתכנן:** קותי הילל
- ♦ לאוניד לייפמן

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7211
, 4

מגרשים לתכנית: 18 בשלמותו מתכנית : מאא/ במ/ 5 / 159

מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון לצורך המלצה להפקדה בוועדה המחוזית. התכנית המסדירה מצב קיים לבית דו קומתי בשכונת סקיה באזור מגורים א' לפי תכנית מאא/במ/5/159, פרסום תוקף ברשומות 23/09/1993 י.פ. 4146 .
התכנית מבקשת תוספת 2 יח"ד ל- 2 יח"ד המותרות, תוספת שטח עיקרי כ-114 מ"ר וכ-120 מ"ר שטח עקרי הכולל ממ"דים –12 מ"ר, חניה מקורה לכל יח"ד 15 מ"ר, מחסן בקווי בנין בשטח כ-7 מ"ר, מדרגות. התכנית מבקשת שינוי בקו בנין לפי מצב קיים בשטח.

מטרות התכנית

הוספת יח"ד ושינוי בקווי בניין לפי מבנה קיים והוספת שטחי בנייה עיקרי ושירות.

עיקרי הוראות התכנית.

1. הוספת 2 יח"ד מעבר ל2 המותרות.
2. אישור קו בנין לפי המצב הקיים בשטח כמפורט בתשריט מצב מוצע ובהוראות התכנית.
3. הוספת 114 מ"ר שטח עיקרי ו-140 מ"ר שטח שירות.
4. קביעת תכנית בניה, קביעת הוראות הבינוי.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

שם: מאא/552 מתחם פינוי - בינוי הכלנית, אור יהודה

נושא : דיון לצורך המלצה להפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 13,785.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	552-0284398
שינוי	מאא/100
שינוי	מאא/מק/1001

גבולות התכנית

הפרויקט ממוקם בין רחובות שדרת העצמאות ממערב, רחוב איריס מצפון, רחוב הכלנית מדרום.

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** ברוך יצחק
- ♦ **מתכנן:** ברק ציפור
- ♦ אריה קוץ
- ♦ אריה צור
- ♦ ברני גטניו
- ♦ יצחק ראובן
- ♦ דני כץ

- רחוב הכלנית 1 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 2 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 3 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 4 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 5 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 6 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 7 , אור יהודה
- רחוב הכלנית 8 , אור יהודה
- רחוב איריס 1 , אור יהודה
- רחוב איריס 3 , אור יהודה
- רחוב איריס 5 , אור יהודה
- רחוב איריס 7 , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7218
31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 45, 49, 53, 55, 56

מטרת הדיון

מובאת לדיון התכנית התחדשות עירונית הממוקמת על שדרות עצמאות ורח' הכלנית, אור יהודה וזאת לצורך המלצה להפקדת התכנית בועדה המחוזית.

המתחם לפינוי בינוי משתרע על שטח של כ- 13.7 דונם בצומת הרחובות כלנית ושדרות העצמאות.

התכנית אשר מותאמת למגרש פינתי, מציעה הריסת 8 מבני מגורים עם 96 יחידות קיימות ובניית 7 מבני מגורים, בני קרקע +15 קומות, 512 יח"ד מוצע.
התכנית מציע גני ילדים ומעונות יום שטח יעוד משולב למבני ציבור ושפ"פ במרכז המתחם. בכל מבנה של גן ילדים תוכננו שלוש כיתות גן, שתי כיתות בקומת הקרקע וכיתת גן נוספת בקומה מעל (קומה א')

מטרות התכנית

התחדשות עירונית למתחם הכלנית וזאת ע"י :

1. הריסת 8 מבנים קיימים ובנייה של שבע מבני מגורים בני קרקע +15 קומות.
2. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
3. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין והוראת בינוי.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד
 - א. ממגורים למגורים ד'.
 - ב. ממגורים ליעוד מעורב שב"צ ושפ"פ.
2. קביעת הוראות בניה עבור :
 - א. תוספת 416 יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי.
 - ב. שינוי גובה הבניינים מ4 קומות קיימות לקומת קרקע +15 קומות מגורים, שלוש קומות מרתפי חניה.
 3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
 4. קביעת הנחיות סביבתיות
 5. קביעת זכויות בניה
 6. קביעת שימושים מותרים
 7. קביעת שלביות בניה
 8. איחוד וחלוקה
 9. קביעת זיקת הנאה

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

תכנית מתאר מפורטת : 552-0457382
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170005 בתאריך : 05/06/2017

שם: מאא/ 568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה
נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 5,660.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	מאא/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:

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

גושים/ חלקות לתכנית :

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

גוש : 7408
 79

מטרת הדיון

מובאת לדיון תכנית מתחם "הכיכר" רחוב יוסף חיים, אור יהודה ממוקם ממזרח לרחוב יוסף חיים. וזאת לצורך המלצה להפקדה בועדה המחוזית. שטח המתחם כ- 5.589 דונם. בשטח התוכנית מצויים כיום:

1. 3 מבני מגורים;
- א. מגרש מס' 198 בניין בן 4 קומות + קומת עמודים בן 16 יח"ד.
- ב. מגרש מס' 165 בניין בן 4 קומות + קומת עמודים בן 16 יח"ד.
- ג. מגרש מס' 1164 בניין בן 4 קומות + קומת עמודים בן 16 יח"ד.
2. שצ"פ במגרש מס' 167 בן 412 מ"ר.
3. חניה ציבורית במגרש מס' 169 בן 673 מ"ר.

על פי התוכנית המוצעת יוקם במקום פרויקט התחדשות עירונית ובמסגרתו יוקמו 260 יח"ד
ב- 4 בניינים בני 17 קומות,
כאשר ב-2 בניינים יהיו 65 יח"ד בכל אחד, בשלישי 81 וברביעי 49 יח"ד.
כמו כן יוקמו במגרש למבני ציבור 3 גני ילדים בבנין בן 2 קומות.
בנוסף יהיה מגרש לשטח ציבורי פתוח ומגרש למרחב ציבורי (כיכר עירונית).

מטרות התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסה מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה
חדשה.
תכנית איחוד וללא הסכמת הבעלים.

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

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

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

נושא: דיון לצורך אישור

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 התכנית לצורך אישור הצטרפות רשות מקומית אור יהודה כמגיש התכנית יחד עם חברה פרטית "מיריקל א.ב. השקעות בע"מ".

סטטוס התכנית.

התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 20160010 בתאריך 02/11/2016 לצורך המלצתה להפקדה הוועדה המחוזית.

החליטה הוועדה ברוב קולות להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. בהחלטה הזאת מופיעה הוועדה המקומית אור יהודה כמגיש והיזם.

התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 20160011 בתאריך 08/12/2016 בנושא תיקון טעות סופר של שם החברה המגיש והיזם לשם "מיריקל א.ב. השקעות בע"מ".

בהחלטה הזאת מופיעה הוועדה המקומית אור יהודה כמגיש והיזם.

התכנית הועברה לוועדה המחוזית להמשך הקידום בתאריך 28/02/17 ונמצאת בבדיקת תנאי הסף והשלמת דרישות.

עבר לוועדה המחוזית סט תכנית שבטעות לא מופיעה הוועדה המקומית אור יהודה כמגיש התכנית.

אחד מהדרישות תנאי הסף הוועדה המחוזית :

התכנית כוללת שטחים בבעלות עיריית אור יהודה בייעוד דרך אשר מסומנים לביטול ולשינוי ייעוד למגורים. יש לצרף את העירייה כמגישה.

מטרות התכנית

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

החלטות

מאחר ולדברי הצוות המקצועי הוועדה המקומית הצטרפה כמגישת התוכנית יחד עם היזם, ובשל טעות סופר הוגשה התכנית ללא צירוף הוועדה המקומית, מוצע כי היזם יערוך את מסמכי התכנית מחדש ויגיש אותן יחד עם הוועדה המקומית כמגישת התוכנית. ולפיכך, הדיון מתייתר.

מס' דף: 12

תאריך: 19/06/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20170005 בתאריך: 05/06/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170033	205100	7215	6		אבייב מרדכי	ההגנה 100 אור יהודה	13
2	20160070	206002	7214	35		גימבר גטנט ואסיה	סיני 7 אור יהודה	15
3	20170001	205100	7215	6		שם טוב מנחם	ההגנה 100 אור יהודה	17
4	20170020	120001	6485	164		לאדייב ניסון	הרדוף 1 אור יהודה	19

מספר בקשה: 20170033 | **תיק בניין: 205100**
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170005 בתאריך: 05/06/2017

מבקש:

הגשה 30/04/2017

אבייב מרדכי

ההגנה 100 דירה 12 אור יהודה

אבייב רוזה (גרישה)

ההגנה 100 דירה 11 אור יהודה

בעל הנכס:

אבייב מרדכי

ההגנה 100 דירה 12 אור יהודה

אבייב רוזה (גרישה)

ההגנה 100 דירה 11 אור יהודה

עורך:

הילל (חלילוב) קותי

יוני נתניהו 5 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההגנה 100 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7215 חלקה: 6 יעוד: מגורים ד'

תכנית: מאא/66

תאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסות מבניה קלה לא מקורות ל-2 דירות בקומה שנייה בבית משותף - הסדרת מצב קיים.

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			
							לא מעודכן עדיין		
						84.00	מגורים		
14.96							מרפסת לא מקורה		
						84.00			
		%בניה: 0.00%				84.00	סה"כ:		

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש הסדרת מצב קיים מרפסות לא מקורות ל 2 דירות בקומה שניה בבית משותף .

לפי דוח הפיקוח מתאריך 01/05/2017 הבקשה תואמת למצב בשטח (המבוקשים בנו את המרפסות)

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/ 100 .

יעוד המגרש (לפי מאא/66): מגורים ד'.

שטח המגרש: 1045 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה 32% לקומה.

קומות מותרות: 4.

שטח הבניין המקורי: 881.59 מ"ר.
שטח הבניין כולו בהיתרים: 988.17 מ"ר.
שטח קומה קרקע בהיתר: 228.39 מ"ר.
שטח מותר בקומה: 334.4 מ"ר.
שטח נותר בקומת הקרקע: 106.01 מ"ר.
שטח הבניין הבנוי בפועל אחרי תוספות לרוב הדירות 1226.56 מ"ר. (כולל דירה אחד עליה לגג)
שטח מותר לבנייה $4 * 32\% = 1280$ מ"ר.
שטח עיקרי נותר בבניין כולו לאחר כל הבנייה הלא חוקית – 53.44 מ"ר.
לפי היתר מס' 1046 משנת 84 נעשה תכנון לכל הקומות לתוספות במסגרת שיקום שכונות.
התכנון אינו אחיד לכל הדירות, בכל קומה יש תכנון שונה בשטח ובגודל התוספת.
אם כל התוספות היו מתבצעות ע"פ תכנון זה – לא הייתה חריגה מהשטחים המותרים.
בפועל הבניין אינו בנוי לפי היתרים, ולפיכך השטח הנותר אינו תואם לתכנון עתידי של תוספות.

שטחים מוצעים לדירות אלו:
מרפסות לשני יח"ד לא מקורות מוצע קומה א – 7.48 מ"ר * 2 = 14.96 מ"ר – **תאום למותר.**
הבניה קלה יש לדרוש תכנית פלדה ואישור קונסטרוקציה.

קווי בניין:
קו בניין קדמי 5 מ' – **הבניין בפועל בנוי בסטייה ניכרת מקו בניין קדמי.**
קו בניין אחורי 4 מ'.
קווי בניין צדדיים 4 מ'
המרפסות המוצעות בולטות מעבר לקו בניין קדמי – 3 מ' – מהווה סטייה ניכרת.

קיימות חתימות של חלק מבעל הזכות בנכס, נשלחו הודעות ע"פ תקנה 2 ב בתאריך 30/04/2017 לשאר הדיירים.
בתאריך 16/05/2017 התקבלו התנגדויות של דיירי בניין
1. המרפסת מסכנת את הדיירים.

הערות כלליות:
המרפסות המוצעות הינם מבניה קלה – קונסטרוקציה מאלומיניום – מהווה פגיעה עיצובית בבניין.
לסיכום: לדחות את הבקשה מאחר המרפסות המוצעות בולטות מעבר לקו בניין קדמי – מהוות סטייה ניכרת.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

1. לשמוע את התנגדויות.
2. לדחות את הבקשה מאחר המרפסות המוצעות בולטות מעבר לקו בניין קדמי – מהוות סטייה ניכרת.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את הבקשה מאחר המרפסות המוצעות בולטות מעבר לקו בניין קדמי – מהוות סטייה ניכרת.
כמו כן, מקבלים את ההתנגדות, הוועדה מסכימה שהמרפסות המוצעות מהוות פגיעה עיצובית בבניין, ומאחר והמבקשים העמידו קונסטרוקציה מפלדה על קיר דירת המתנגדים ללא הסכמתם.

מספר בקשה: 20160070	תיק בניין: 206002
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170005 בתאריך: 05/06/2017	

מבקש:

הגשה 20/09/2016

♦ **ג'מבר גטנט ואסיה**

סיני 7 דירה 37 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ **ג'מבר גטנט ואסיה**

סיני 7 דירה 37 אור יהודה

עורך:

♦ **הילל קוטי**

נתניהו יהונתן 5 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סיני 7 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7214 חלקה: 35 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מאא/100

שכונה: סקיא ב'

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
23.91	12.00

<u>תאור בקשה</u>	<u>מגורים</u>
תוספת בניה	

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים לדירה בקומה ג' בבניין משותף.

ביום 19/04/2017 פורסמה הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין צדדי, במקום 3 מ' ל 1 מ', ע"פ תקנות סטייה ניכרת, עבור תוספת בניה בקומה ג' מעל תוספות קיימות בבניין משותף. 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			
					23.91	57.01	מגורים		
			12.00				ממ"ד		
			12.00		23.91	57.01			
סה"כ:			12.00		80.92				
%בניה: 0.00%									

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש תוספת חדרים לדירה בקומה ג' מעל תוספות קיימות בבניין משותף.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 29/09/2016 הבקשה תואמת למצב בשטח המבוקש טרם בנוי (יש חריגות בחזית אחורית).

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש ממא/100.

יעוד המגרש: מגורים ג'.

שטח המגרש: 1835 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לקומה לפי 100 – 35% = 642.25 מ"ר.

לדירה מותר 80.28 מ"ר = 642.25/8.

קיימות חתימות של בעלי הזכות בנכס, ונשלחו הודעות בתאריך 14/09/2016 ע"פ תקנה 2ב לנותרים.

התקבלו התנגדויות:

אהרון ומרינה אהרונב – סיני 7 דירה 5 כניסה א -מהות ההתנגדות: מאחר והבניה היא מעל הגג שלו, מבקש שההיתר יותנה באישור מהנדס וקבלת ערבות בנקאית.

אלכסנדר וקרולינה טרכטנברג סיני 7 דירה 6 כניסה א- מהות ההתנגדות: הבקשה גורעת מזכויות הבניה וחוסמת את המרחב האווירי.

שטחים:

החישוב נעשה יחסית לדירה מאחר ולא נמצאו הנתונים עבור הבניין כולו.
שטח עיקרי קיים בהיתר 57.02 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע לדירה: 23.91 מ"ר.
סה"כ שטח דירה לאחר ההרחבה: 80.93 מ"ר = **תואם למותר**.
מוצע ממ"ד בשטח של 12 מ"ר = **תואם למותר**.
אין חריגה בשטחים.

קווי בניין:

קו בניין קדמי לכיוון רחוב סיני 5 מ' (לפי ממא/100)
קווי בניין צדדיים 3 מ'.
המבוקש הינו מעל הרחבות קיימות בהיתר, אך בחריגה מקו בניין צדדי – הממ"ד המוצע בדירה הינו מעבר לקו בניין – ניתן לאשר בהקלה.

ביום 19/04/2017 פורסמה הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין צדדי, במקום 3 מ' ל 1 מ', ע"פ תקנות סטייה ניכרת, עבור תוספת בניה בקומה ג' מעל תוספות קיימות בבניין משותף. התקבלו התנגדויות.

בתאריך 19/04/2017 מאלכסנדר וקרולינה טרכטנברג סיני 7 דירה 6 כניסה א- מהות ההתנגדות: הבקשה גורעת מזכויות הבניה וחוסמת את המרחב האווירי.

בתאריך 6/10/16 התקבלה התנגדות מאהרון ומרינה אהרונוב ע"י עו"ד ערן סגל, מסיני 7 דירה 5 כניסה א' – מהות ההתנגדות: התוספת המוצעת הינה על תקרת ביתם והם מבקשים ערובה כספית לנוק באם ייגרס, ואישור קונסטרוקטור לכך שהמבנה הקיים שלהם יכול לקבל את העומסים של התוספת המוצעת.

הערות כלליות:

יש לסמן קווי בנין וגבולות מגרש כחוק.
יש לתקן את טבלת שטחים.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה.
יש לקבל חוות דעת של מהנדס לנושא עומסים על התוספת הקיימת.
יש לזמן את המתנגדים.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

לשיקול דעת הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

דוחים את ההתנגדות מאחר והבניין ברובו בנה תוספות זהות במסגרת שיקום שכונות, אך מקבלים את בקשת המתנגד לקבלת חוות דעת של מהנדס לנושא עומסים על התוספת הקיימת.

כמו כן, נדרש הגשת ערבות בנקאית ע"פ החוק.

ולכן, מאשרים את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20170001	תיק בניין: 205100
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20170005 בתאריך: 05/06/2017	

מבקש:

הגשה 05/01/2017

♦ **שם טוב מנחם**

ההגנה 100 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ שם טוב מנחם

ההגנה 100 אור יהודה

עורך:

♦ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההגנה 100 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7215 חלקה: 6 יעוד: מגורים ד'

תכנית: מא/66

שכונה: סקיא ב'

שטח עיקרי 37.07 שטח שירות 12.15

תאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת לדירה בקומת הקרקע ובניית ממ"ד, והצמדת גינה משותפת .

ביום 23/04/2017 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד וקיר מגן כחלק ממרחב מוגן דירתי מעבר

לקו בניין צדדי ע"פ תקנות סטייה ניכרת במקום 4 מ' ל 2.48 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			
			12.15				ממ"ד		
					37.07	26.05	מגורים	1.00	1
			12.15		37.07	26.05			

סה"כ:	12.15	63.12	0.00%
--------------	-------	-------	-------

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש תוספת לדירה בקומת הקרקע ובניית ממ"ד, והצמדת גינה משותפת .

לפי דוח הפיקוח מתאריך 8/01/2017 הבקשה תואמת למצב בשטח (המבוקש טרם החל בניה)

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מא/100 .

יעוד המגרש (לפי מא/66): מגורים ד'.

שטח המגרש: 1045 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה 32% לקומה.

קומות מותרות: 4.

שטח הבניין המקורי: 881.59 מ"ר.

שטח הבניין כולו בהיתרים: 988.28 מ"ר.

שטח קומה קרקע בהיתר: 228.39 מ"ר.

שטח עליה לגג: 60.57 מ"ר.

שטח מותר בקומה: 365.75 מ"ר.

שטח עיקרי הבנוי בפועל אחרי תוספות לרוב הדירות 1226.56 מ"ר. (כולל דירה אחד עליה לגג)
שטח עיקרי מותר לבנייה $4 * 32\% = 1280$ מ"ר.
שטח עיקרי נותר בבניין כולו לאחר כל הבנייה הלא חוקית – 53.44 מ"ר.
לפי היתר מס' 1046 משנת 84 נעשה תכנון לכל הקומות לתוספות במסגרת שיקום שכונות.
התכנון אינו אחיד לכל הדירות, בכל קומה יש תכנון שונה בשטח ובגודל התוספת.
אם כל התוספות היו מתבצעות ע"פ תכנון זה – לא הייתה חריגה מהשטחים המותרים.
בפועל הבניין אינו בנוי לפי היתרים, ולפיכך השטח הנוסף אינו תואם לתכנון עתידי של תוספות.

שטחים מוצעים לדירה זו:

שטח עיקרי בדירה מוצע – 37.07 מ"ר.
שטח שירות ממ"ד מוצע – 12.15 מ"ר.
התוספת המוצעת הינה מתחת לתוספת קיימת (לא בהיתר) ובשטח התואם לתכנון של תוספות שיקום שכונות.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 5 מ'.
קו בניין אחורי 4 מ'.
קווי בניין צדדיים 4 מ' - יש סטייה ניכרת מקווי בניין צדדי.
התוספות של שיקום שכונות תוכננו מעבר לקו בניין, אך אין היתרים לתוספות המתוכננות (והקיימות בפועל)
הבקשה זו מהווה חריגה של 1.5 מ' מקו בניין צדדי.
מבוקש לבנות את הממ"ד ואת קיר המגן לממ"ד כחלק ממרחב מוגן דירתי מעבר לקו בניין צדדי ומתחת לתוספות
הקיימות בפועל ללא היתר במסגרת הקלה ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
כדי לאשר את הקיר כקיר המגן יש להתאים את הדלת לכיוון קיר המגן, ולבטל חלון בקיר המגן, ולבטל קיר מגן
פנימי – ולקבל אישור הג"א.

קיימות חתימות של חלק מבעל הזכות בנכס, נשלחו הודעות ע"פ תקנה 2 ב בתאריך 05/01/2017 לשאר הדיירים.
לא התקבלו התנגדויות

מוצע גדר חדשה בגובה 1.1 מ' – תואם למותר. (לפי תב"ע מאא/100) של הצמדת גינה משותפת יש לוודא שאין
התנגדויות וחתימה של 100% מבעלי הזכות בנכס.

ביום 23/04/2017 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד וקיר מגן כחלק ממרחב מוגן דירתי מעבר לקו בניין צדדי ע"פ תקנות
סטייה ניכרת במקום 4 מ' ל 2.48 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.

לסיכום:

1. לשיקול דעת הוועדה.
2. יש להסדיר תב"ע במגרש לזכויות בנייה וקווי בניין לצורך הסדרת כל חריגות הבנייה הקיימות במגרש.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

1. לשיקול דעת הוועדה.
2. יש להסדיר תב"ע במגרש לזכויות בנייה וקווי בניין לצורך הסדרת כל חריגות הבנייה הקיימות במגרש.

ה ח ל ט ו ת

1. לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
2. יש להסדיר תב"ע במגרש לזכויות בנייה וקווי בניין לצורך הסדרת כל חריגות הבנייה הקיימות במגרש.

שטחים :

שטח שירות מוצע 13.2 מ"ר - ממ"ד = תואם למותר.
אין בעיה בשטחים.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 5 מ'.
קווי בניין צדדיים 3 מ'.
קיימת בבליטה מקו בניין צדדי של 2.4 מ' – נתן לאשר בהקלה.
יש חריגה מקו בניין צדדי נתן לאשר בהקלה.
נשאר מעבר ברוחב של כ. 5 מ' – לא תואם לתקנים - יש לתקן ולהשאיר מרווח מינימאלי ע"פ דרישות החוק.

ביום 4/5/17 פורסמה הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין צדדי 2.4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת סעיף 4 א(1)(ג).
לא התקבלו התנגדויות.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.
יש לצבוע תכנית ע"פ חוק ממוחשב
יש להחתים את מפת המדידה.

לסיכום :

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

ה ח ל ט ו ת

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