

מס' דף: 1

תאריך: 15/05/2019
י' אייר תשע"ט

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20190005 ביום שלישי תאריך 14/05/19 ט' אייר, תשע"ט בשעה 16:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	ח-88-85-6508	דיון לצורך אישור	תשריט איחוד וחלוקה	2
2	555-0553297	דיון לצורך אישור	מאא/מק/1/564 - שדרוג מרכז מסחרי נווה רבין	3

תשריט איחוד וחלוקה : ח-88-85-6508
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20190005 בתאריך : 14/05/2019

שם: תשריט איחוד וחלוקה

נושא : דיון לצורך אישור

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 3,560.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	מא/א 100
כפיפות	מא/א 7

גבולות התכנית

א. תעשיה דרומי

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6508

, 88, 85

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה חדשה למגרשים באזור התעשיה הדרומי.

מטרות התכנית

הסדרת חלוקה חדשה לפי סעיף 138 לחוק תו"ב בין חלקות 88 ו-85 ע"י חלוקה ואיחוד, בהסכמת הבעלים ובסטיה מהתכנית בתוקף.

מהות התכנית

חלקות 88 ו-85 נמצאות בבעלות רשות הפיתוח.

לפי העתקים מרישום בפנקס הזכויות העדכנים :

1. בחלקה 88 קיימים חוכרים נשר ארגה בע"מ וגדישר חברה למסחר ושיווק.
2. בחלקה 85 חוכר (העברת שכירות ביירושה) - מועלם זוהר לתקופת 49 שנים. הערת אזהרה (סעיף 126) לשם מצסה סאלמה ומצסה רפאל.

בתאריך 13.3.2006 נחתם הסכם מכירה ורכישה ע"י הצדדים : נשר אנרגיה בע"מ, החוכר חלק מחלקה 88, והקונה - מצסה סאלמה ומצסה רפאל. לפי הסכם זה, נמכר חלק מחלקה 88 בשטח של כ-150 מ"ר (המסומן באות C-1) בתוספת זכויות בניה בשיעור של 3.78% מזכויות הבניה החלים על המקרקעין לפי תכנית מאא7 ו/או כל תכנית אחרת אשר חלה על מקרקעין להלן, הכל על פי תנאי החוזה.

תשריט חלוקה מבקש להסדיר את צורת המגרשים החדשים בלבד ולשנות את חלוקת השטחים באופן הבא :

1. חלקה 85 יהיה 1341 מ"ר במקום 1191 מ"ר מקורי.
2. חלקה 88 יהיה 3812 מ"ר במקום 3962 מ"ר מקורי.

תשריט חלוקה נערך לצורך הסדרת שינוי בפרצלציה בין חלקות 85 ו-86 לאישור רשות הפיתוח ותהליכים הסדרת בעלות לפי חוזה מכירה.
כפי שמגדיר התשריט, חלק שטח בגודל 20.73*7.23 מ' בשטח של 150 מ"ר נגזר משטח החלקה 88 ומצורף לחלקה 85 בהתאם לבצב הבנוי הקיים בחלק 88 בצורה שאינה רגולרית - לא בגבולות צדדיות של חלקה 85, אלא בתזוזה כ-13,6 מ' צפונה בסמוך לגבול האחורי הקיים של החלקה.

החלטות

לאשר תשריט חלוקה בתנאים.

תכנית מתאר מפורטת: 555-0553297
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 14/05/2019

שם: מאא/מק/1/564 - שדרוג מרכז מסחרי נווה רבין
נושא: דיון לצורך אישור
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 2,645.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 11

יחס	לתכנית
	552-0321372
	מאא/במ/3/90
	מאא/מק/1100
	תמא/ב/4/34
	תמא/2/4
	תמא/2/4/2

גבולות התכנית

רחוב יצחק רבין

בעלי עניין:

♦ מתכנן: דב קורן

רחוב שדרות רבין יצחק, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7408
, 88

מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה המקומית לצורך אישור תכנית בסמכות מקומית תוספת שטח להשלמת קומה שלישית + ניווד זכויות שטחי שירות מקומות מתחת לקומות למעל הקרקע.

רקע תכנוני:

יעוד מגרש - מסחר
תכנית מפקדת בוועדה מחוזית בתאריך 25/10/2018, התכנית הועברה לאישור השר – ואינה טעונה לאישור. לא היו התנגדויות לתכנית.
יעוד שטח - מסחר לפי תכנית התקיפה מאא/ 564
זכויות בניה - לפי מאא/מק/1/ 561 שטח עיקרי סה"כ 3022 מ"ר – תוספת 500 מ"ר בשטח עיקרי, שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 1260 מ"ר – תוספת 280 מ"ר בשטח שירות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ שטח בניה 9282 מ"ר.
תקן החניה הוא לפי מאא/564 (דהיינו: תקן ארצי בעת הגשת הבקשה להיתר). מבחינת מקומות חניה נדרשים:
בתכנית מאא/564 תקן החניה הארצי קבע:
מסחר-
יחס של 30:1 עד 500 מ"ר
יחס של 35:1 מעל 500 מ"ר
משרדים-
יחס של 40:1
נכון לעת אישור תכנית זו, תקן החנייה הארצי השתנה וכעת עומד על:
מסחר-
יחס של 40:1
משרדים-
יחס של 60:1
משמעות הדבר מבחינת מקומות חנייה- לא נדרש שטח נוסף לחניית בעבור תוספת השטח

המבוקשת.
תקן אופניים הוא לפי מאא/564.
התכנית לא כוללת עניין איחוד וחלוקה .

מטרות התכנית
הגדלת זכויות הבניה במגרש המרכז המסחרי.

מהות התכנית
עיקרי הוראות התכנית:
1. הגדלת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת ב-500 מ"ר.
2. העברת 280 מ"ר שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

החלטות
לאשר את התכנית בתנאים הבאים :
1. תנאי מילוי כל דרישות מהנדס הועדה ותיקונים טכניים.
2. השלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתאום עם מח' תכנון העיר .
3. הגשת סט מתוקן ומסמכים נלווים לפי נוהל מבא"ת .
4. הגשת כתב שיפוי .