

מס' דף: 1

תאריך: 20/06/2019  
י"ז סיון תשע"ט

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

### פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20190006 ביום שלישי תאריך 18/06/19 ט"ו סיון, תשע"ט בשעה 16:00

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	555-0662296	דיון לצורך אישור	מאא/מק/1138 איחוד חלקות והסדרת קווי בנין, המסגר 8.	2

תכנית מתאר מפורטת : 555-0662296  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20190006 בתאריך : 18/06/2019

**שם:** מאא/מק/1138 איחוד חלקות והסדרת קווי בנין, המסגר 8.

נושא: דיון לצורך אישור

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 1,073.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
	13/55/3
	מאא/100
	מאא/מק/1018
	תמא/4/18
	תמא/34/ב/4
	תמא/2/4

### גבולות התכנית

איזור תעשייה

### בעלי עניין:

שלומי אקריש	♦ יזם:
לריסה גל	♦ מתכנן:
שלומי אקריש	♦ מגיש:

רחוב המסגר 8, אור יהודה

### גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6226

, 44, 43

### מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה המקומית לצורך אישור תכנית בסמכות מקומית להסדרת מצב קיים במגרש באמצעות איחוד חלקות והסדרת קו בנין למבנה תחנת דלק ולמכונת שטיפה למכוניות במרווח צדדי של המגרש.

### רקע תכנוני:

יעוד מגרש - תעשייה לפי תכנית התקפה מאא/100.

זכויות בניה - לפי מאא/100 למעט קווי בנין שקובעת תכנית זאת.

צורך באיחוד חלקות נגרם כחלק מהסדרת מצב לפי העמדת מבנה תחנת דלק ולפי תוספת מכונת שטיפה, שעבורה תכנית זו קובעת קו בנין "0".

התוכנית עברה דיון לצורך הפקדה בתאריך 14/08/2018, והופקדה בתאריך 29/03/2019. לא התקבלו התנגדויות.

מגישי התכנית מילאו את כל התנאים של הוועדה למתן תוקף.

בנוסף, הוגשה תוכנית בסמכות מחוזית לצורך הסדרת המסחר בתחנת הדלק כתנאי התחייבות לאישור תכנית זאת.

התכנית קבלה אישור עקרוני של יועץ התנועה של הוועדה, ולפי חוות דעתו מיקום מכונת השטיפה לא מפריע לתנועה באזור משאבות התדלוק. במגרש ממוקמת חניה תפעולית למסחר בלבד. מקומות חניה לא בתחום המגרש יוסדרו באמצעות כופר חניה.

התכנית כוללת עניין איחוד וחלוקה.

### מטרות התכנית

איחוד חלקות והסדרת קווי בנין.

### מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי קווי בנין: צידי מזרחי מ-4 מ' ל-0 מ', צידי דרומי מ-4 מ' ל-3.5 מ', קדמי מערבי מ-5 ל-4.4 מ'.
2. איחוד חלקות.
3. ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע.

### החלטות

לאשר את התכנית בתנאי פרסום למתן תוקף.

נא לשים לב- לא ייצא פרסום למתן תוקף לפני שימלאו תנאים הבאים:

1. תנאי של רמ"י אישור ע"ג התוכנית.
2. חתימת כל הבעלים בעניין הקרקע בטבלת הקצאה.
3. הגשת סט מתוקן ומסמכים נלווים לפי נוהל מבא"ת.

מס' דף: 4

תאריך: 20/06/2019

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 20190006 בתאריך: 18/06/19

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180235	336007	6228	2	4	זילברמינץ יוסף	הפלדה 7 אור יהודה	5
2	20190045	217002004	7216	111		ערן אגא	דיקלה 4 אור יהודה	7
3	20190051	335001	7211	20		יוסי כהן	סימטת הגן 1 אור יהודה	8
4	20190046	6223096	6223	96		יעקב נבון	עגיב כמוס 5 אור יהודה	10

<b>מספר בקשה: 20180235</b>	<b>תיק בניין: 336007</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 18/06/2019	

**מבקש:**

♦ זילברמינץ יוסף

שלם 3 רמת גן

♦ גדי ירון

שלם 3 רמת גן

♦ פרי ורד

אלעזר דוד 16 רעננה

**עורך:**

♦ חיים כהן

ולנברג ראול 6 תל אביב - יפו

**אחראי בקשה:**

♦ שירלין מרציאנו

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 80489827413

**כתובת הבניין: הפלדה 7 אור יהודה**

**שכונה: אזור תעשייה-רחוב הפלדה**

גוש וחלקה: גוש: 6228 חלקה: 2 מגרש: 4 יעוד: תעשייה

תכנית: 130

תאור בקשה

תעשייה מיוחדת שינוי יעוד

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג מתעשייה לתעסוקה.

בתאריך 17/01/2019 פורסמה הקלה לשימוש חורג:

בקשה לשימוש חורג מתעשייה לתעסוקה בכל קומות הבניין, במבנה תעשייה קיים בן 4

קומות מעל הקרקע וקומות מרתף, לתקופה של 5 שנים.

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			
						407.80	תעשייה/ומלאכה	0.00	
						489.35	תעשייה/ומלאכה	1.00	
						437.99	תעשייה/ומלאכה	2.00	
						437.99	תעשייה/ומלאכה	3.00	
						1773.13			
0.00% : %בניה					1773.13		סה"כ:		

**המלצת מהנדס הועדה**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון

דרישות ובתיאום מחלקת רישוי.

**החלטות**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון

דרישות ובתיאום מחלקת רישוי.

**מספר בקשה: 20190045** | **תיק בניין: 217002004**  
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 18/06/2019

**מבקש:**

♦ **ערן אגא**

כצנלסון 1 אור יהודה

**בעל הנכס:**

♦ ערן אגא

כצנלסון 1 אור יהודה

**עורך:**

♦ יקותיאל הילל

נתניהו יהונתן 5 אור יהודה מיקוד: 6037603

**מהנדס:**

♦ שחר צביקה

**אחראי בקשה:**

♦ מיכל יצחקוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 74882721754

**כתובת הבניין: דיקלה 4 אור יהודה**

**גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 111 יעוד: מגורים א'**

שטח עיקרי

178.00

תאור בקשה

הריסה + מבנה חדש

מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הריסת אסבסט קיים ובניית יחידת דיור במגרש דו משפחתי.

בתאריך 03/04/19 פורסמו הקלות:

1. הקלה בניוד זכויות מעליית גג לקומות תחתונות בשטח של כ- 20 מ"ר ובמסגרת הזכויות המותרות במגרש.

2. הקלה בגובה גדר מ-1.2 מ' ע"פ תב"ע ל- 1.6 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			
					178.00		מגורים	0.00	
					178.00				
<b>%בניה: 0.00%</b>					<b>178.00</b>		<b>סה"כ:</b>		

**ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה**

לאשר את הבקשה כולל ההקלות המבוקשות במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה כולל ההקלות המבוקשות במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

<b>מספר בקשה: 20190051</b>	<b>תיק בניין: 335001</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 18/06/2019	

**מבקש:**

הגשה 25/02/2019

**♦ יוסי כהן**

סימטת הגן 1 אור יהודה

**♦ אדווה כהן**

סימטת הגן 1 אור יהודה

**בעל הנכס:**

**♦ יוסי כהן**

סימטת הגן 1 אור יהודה

**♦ אדווה כהן**

סימטת הגן 1 אור יהודה

**עורך:**

**♦ אלדן דניאל**

הגליל 86 גני תקווה

**מהנדס:**

**♦ רוזנצווייט אנטולי**

**אחראי בקשה:**

**♦ מיכל יצחקוב**

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 43522511953

**כתובת הבניין: סימטת הגן 1 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 20 יעוד: לא מעודכן עדיין

תכנית: מ.א.א/100

שטח עיקרי

8.77

תאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הריסת מחסנים ומדרגות ברזל קיימים + תוספת בניה בקומת קרקע + תוספת בניה בקומה

בתאריך 18/03/19 פורסמה הקלה:

ניוד שטחים של כ- 17 מ"ר המותרים מעליית גג לקומות התחתונות במסגרת השטחים

המותרים 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			
				12.00	8.77	119.82	מגורים	0.00	
						48.22	מגורים	1.00	
				12.00	8.77	168.04			
<b>%בניה: 0.00%</b>			12.00		176.81		<b>סה"כ:</b>		

**ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ת**

לדחות את הבקשה מאחר ואינה תואמת את הוראות התב"ע לעניין האקוסטי.

**ה ח ל ט ו ת**

לדחות את הבקשה מאחר ואינה תואמת את הוראות התב"ע לעניין האקוסטי.

<b>מספר בקשה: 20190046</b>	<b>תיק בניין: 6223096</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 18/06/2019	

**מבקש:**

הגשה 16/02/2019

**יעקב נבון**

הרב ברלין 22 ירושלים

**בעל הנכס:**

יעקב נבון

הרב ברלין 22 ירושלים

**עורך:**

דן אלדן

הגליל 86 גני תקווה מיקוד: 5590000

**אחראי בקשה:**

שירלין מרציאנו

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 59223338523

**כתובת הבניין: עגיב כמוס 5 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 96 יעוד: מגורים א'

**שכונה: רמת פינקס**

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
636.74	548.54

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

**מהות הבקשה**

בניית 5 יח"ד בזכויות של 4 יח"ד המותרות.

2 קומות על הקרקעות וכן מרתף חניה ומרתפים ל-3 יח"ד.

בתאריך 03/03/2019 פורסמה הקלה:

הקלה לתוספת יחידת דיור, במקום 4 יחידות דיור עפ"י תב"ע ל-5 יחידות דיור במסגרת

השטחים המותרים עפ"י תב"ע, לבית מגורים חדש בעל שתי קומות וקומת מרתף.

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			
			488.54				מרתף	1.00-	
			36.00		329.31		מגורים	0.00	
			24.00		307.43		מגורים	1.00	
			548.54		636.74				
<b>סה"כ:</b>			548.54		636.74				
0.00% <b>%בניה:</b>									

**המלצת מהנדס הועדה**

לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

1. סטייה ניכרת בשטחי שרות במרתף- כל יח"ד יכולה לקבל עד 50 מ"ר מרתף והכניסה אך ורק מהדירה שמעל. כמו כן, לא ניתן לתכנן חניות במרתף.
2. מרתף המגורים אינו עומד בהגדרת מרתף על פי חוק.
3. הבקשה לא עומדת בתקנות חצר פתוחה.
4. גובה חלל גג הרעפים גבוה מן המותר.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

1. סטייה ניכרת בשטחי שרות במרתף- כל יח"ד יכולה לקבל עד 50 מ"ר מרתף והכניסה אך ורק מהדירה שמעל. כמו כן, לא ניתן לתכנן חניות במרתף.
2. מרתף המגורים אינו עומד בהגדרת מרתף על פי חוק.
3. הבקשה לא עומדת בתקנות חצר פתוחה.
4. גובה חלל גג הרעפים גבוה מן המותר.