

מס' דף: 1:

תאריך: 13/05/2021
ב' סיון תשפ"א

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20210005 ביום שלישי תאריך 11/05/21 כ"ט אייר, תשפ"א בשעה 16:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	555-0815563	דיון לצורך הפקדה	מא/584 - אור יהודה - אמת סביון	2
2	555-0907188	דיון לצורך הפקדה	מא/מק/1150 המפעל 10, היוצרים 16- איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין	4

תכנית מתאר מפורטת : 555-0815563
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20210005 בתאריך : 11/05/2021

שם: מאא/584 - אור יהודה - אמת סביון
נושא: דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 15,495.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 23 **גרסת תשריט:** 19

יחס	לתכנית
	555-0473405
	מאא/164
	מאא/במ/12/164
	מאא/במ/12/164
	מאא/מק/1000
	מאא/מק/1000/א
	מאא/מק/1000/ב
	תמא/4/ב/34
	תמא/4/2

גבולות התכנית
התכנית ממוקמת בלב העיר במתחם המהווה מרכז עירוני ראשי של העיר בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון.

בעלי עניין:

♦ יזם:	יצחק בוכריס
♦ מתכנן-עורך ראשי:	רן קליק
	אבנר ישר
	בארי בן שלום
	גיל שגיא
	אירית גיל
	שבתאי גונן
♦ מגיש:	יצחק בוכריס
	עיריית אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7215
54
גוש : 7240
90, 104, 103, 102, 80, 78, 77, 61

מטרת הדיון

דיון לצורך הפקדת התכנית בוועדה מחוזית .

מטרות התכנית

פיתוח המתחם הגובל בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון, הכולל שטחים ציבוריים ושטח למסחר ולתעסוקה, ותכנונו על פי עקרונות תכנון לעירוניות בת קיימא, הכוללת יצירת בינוי מלווה רחוב, קביעת מגרש חדש למבנה ציבור, שיפור קישוריות תנועת הולכי הרגל במתחם ובסביבתו ויצירת כיכר עירונית פעילה הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה, שצ"פ, מבנה ציבור וחניון תת קרקעי חלף חניה עילית.

החלטות

להפקיד את התכנית בוועדה המחוזית בתנאי הבאים :

1. מילוי כל דרישות מהנדס הועדה ותיקונים טכניים.

מס' דף: 3

2. השלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתאום עם מח' תכנון עיר .
3. המלצה לוועדה המחוזית על התאמת זכויות למבנה ציבור בהתאם לתכנית מאא/1002 למבני ומוסדות ציבור כלל עירונית, הכוללת קומה תת קרקעית לחניה, תכנון גישה למרתף חניה של מבנה ציבור.
4. הגשת כתב שיפוי .
5. אישור נספח תנועה ע"י יועץ תנועה של הוועדה.
6. הגשת טבלת הקצאה ואיזון.
7. הגשת סט מתוקן ומסמכים נלווים לפי נוהל מבא"ת .

תכנית מתאר מפורטת : 555-0907188
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20210005 בתאריך : 11/05/2021

שם: מאא/מק/1150 המפעל 10, היוצרים 16- איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין
נושא: דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 2,870.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
	13/55/3
	מאא/100
	מאא/521
	מאא/מק/1018
	תמא/4/34/ב
	תמא/4/2
	תמא/4/2/2

בעלי עניין:

♦ **מתכנן-עורך ראשי:** דניאל אלדן
♦ **בעל הקרקע:** קרן קיימת לישראל
♦ **מגיש:** אליהו יגודה

רחוב המפעל 10, אור יהודה
רחוב היוצרים 16, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6226
53, 52,

מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה המקומית לצורך דיון הפקדת תכנית

מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בנין.
3. ניווד זכויות בניה עיקריות בין הקומות העל קרקעיות.
4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות.

מהות התכנית

1. איחוד חלקות 52+53 בגוש 6226.
2. שינוי קווי בנין לאחר איחוד החלקות לפי קו הבניין המסומן בתשריט.
3. ניווד שטחי שרות ושטחים עיקריים בין הקומות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
5. שינוי הוראות תכסית מ-40% עד-60% ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
6. מתן פתרון לחניה הנדרשת לצורך תוספת בניה מחוץ לגבולות החלקה.

החלטות

מאשרים ברוב קולות להפקיד את התוכנית. מדובר בהחלטה שהתקבלה בניגוד לעמדת הצוות המקצועי בוועדה. בהתאם לפסיקה בעת קבלת החלטה שמנוגדת לעמדת הצוות המקצועי, על חברי הוועדה לנמק את החלטתם. ולהלן נימוקי החלטת חברי הוועדה :
בעבר ניתנו אישורים דומים לעסקים שונים לבנייה בתוכנית על קו בניין אפס ולכן, בעקבות תקדימים אלו, יהיה קשה להסביר מדוע איננו מוכנים לאשר דווקא בתוכנית זו את קו הבניה אפס.

בנוסף, לאחר הבניה על קו בניין אפס, עדיין נותר שטח מספיק גדול ורחב של מדרכה ציבורית להולכי רגל.

בנוסף, קו בניין אפס שם תואם את אופי הסביבה הקרובה, שגם שם קיימים עסקים ומבנים על קו בניין אפס.

בנוסף, חברי הועדה ראו לנגד עיניהם את שינוי אופי האזור בעתיד הלא רחוק, מאחר וקו הרכבת הקלה, כלומר הקו הסגול, יעבור סמוך לאזור זה במרחק של כ-300 מטרים ולכן, חברי הועדה סבורים, כי האזור יקבל פנים חדשים כולל שינוי יעודים, כולל שינוי אופי המבנים וכל זאת בתוכנית עתידית, שככל הנראה תהא באזור.

בנוסף לאמור לעיל, מכיוון שעל ידי המבקש כבר בוצעו בשטח עבודות שיש בהן כדי לקבוע עובדות בשטח, חברי הועדה רואים לנכון לאשר את הבקשה למרות העבודות המבוצעות ולאחר בחינת מבחן המגרש הריק.

מס' דף: 6

תאריך: 13/05/2021

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/21

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200161	205122	7215	97		בנק הפועלים	סעון אליהו 122 אור יהודה	7
2	20190119	130011	7217	67		פיתוח 38 ויזום תבונה וחדשנות בע"מ	ירושלים 11 אור יהודה	8
3	20190034	7000200	6487	114	200a	משכנות גשם הארץ בע"מ	שכונת בית בפארק אור יהודה	10
4	20190035	7000200	6487	115	200B	משכנות גשם הארץ בע"מ ע"י לירן ציציק	שכונת בית בפארק אור יהודה	12
5	20200327	5000105	7263	3	105	דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ	רחוב 16 אור יהודה	14
6	20200221	5000105	7263	3	105	דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ	רחוב 16 אור יהודה	15

מספר בקשה: 20200161	תיק בניין: 205122
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/2021	

מבקש:

הגשה 05/07/2020

בנק הפועלים

המסגר 40 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

מנהל מקרקעי ישראל
מנחם בגין 125 תל אביב - יפו

עורך:

סלמה ציפי
אלישע 5 כפר סבא

אחראי בקשה:

מיכל יצחקוב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4457444204

כתובת הבניין: סעדון אליהו 122 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7215 חלקה: 97 יעוד: מסחר

תכנית: מאא/154

שטח שירות

14.00

תאור בקשה

תוכנית שינויים

אחר

מהות הבקשה

שינוי שימוש ושינויים פנימיים בבניין ותוספת חדר מדרגות חירום.

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			
			14.00			80.83	תעסוקה	1.00-	
						1081.60	תעסוקה	0.00	
						550.26	תעסוקה	1.00	
			14.00			1712.69			
0.00% : %בניה			14.00		1712.69		סה"כ:		

המלצת מהנדס הועדה

- לזמן את המתנגדים.
- לאשר את הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה פה אחד, הוועדה שמעת את המתנגדים, עם זאת, לאור פניית חברת אמות השקעות בע"מ, הטוענת שהיא חוכרת בנכס, שלא קיבלה פרסום על אפשרות להגיש התנגדות ועל הדיון, הועדה קובעת כי לאמות ינתנו 14 יום ממועד פרסום החלטה זו, ככל ותוגש התנגדות, הועדה תדון בה בדיון נוסף. ככל שלא תוגש התנגדות, הועדה תקיים דיון ותקבל החלטה לאור הדיון שהתקיים היום.

מספר בקשה: 20190119	תיק בניין: 130011
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/2021	

מבקש:

הגשה 03/06/2019

* פיתוח 38 ויזום תבונה וחדשנות בע"מ

יפו 216 ירושלים

בעל הנכס:

* רוזנקראנץ יגאל

יגאל אלון 96 תל אביב - יפו

עורך:

* חימוביץ יעקב

ויצמן 16 גבעתיים

אחראי בקשה:

* שירלין מרציאנו

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 9067188687

כתובת הבניין: ירושלים 11 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 67 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מ.א.א. 100

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
תמ"א 38	1185.07	586.05	12	

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ובו 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38/3. תוספת ממ"דים ל- 16 דירות קיימות ומרפסות ל- 8 דירות מצד דרום.

תוספת 8 דירות ב- 2 קומות, 2 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומה חלקית, סה"כ מוצעות 12 יח"ד. סה"כ הבניין לאחר החיזוק: 7 וחצי קומות ו 28 יח"ד.

בתאריך 10/12/2020 פורסמו הקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 3/38:

- חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד:
- חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7.5 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.
- קווי הבניין הקדמי והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', קו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

פרסום הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

- הקמת ממ"דים בהבלטה מקו בניין קדמי- מערבי עד למרחק 0 מ' מגבול מגרש.
- הקמת ממ"דים בהבלטה מקו בניין קדמי- מזרחי עד למרחק 1.56 מ' מגבול מגרש.

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			
	2		206.48		156.73	60.70	מגורים	0.00	
		4	50.00		6.63	374.64	מגורים	1.00	
		4	50.00		6.63	374.64	מגורים	2.00	
		4	50.00		6.63	374.64	מגורים	3.00	
		4	50.00		6.63	374.64	מגורים	4.00	
	4		69.41		399.96		מגורים	5.00	
	4		69.41		399.96		מגורים	6.00	

מס' דף: 9

	2		40.75		201.90		מגורים	7.00	
	12	16	586.05		1185.07	1559.26			
סה"כ:			586.05		2744.33				
0.00% : %בניה									

המלצת מהנדס הועדה

- 1. לזמן את המתנגדים
- 2. ניתן לאשר את הבקשה

החלטות

הועדה רואה מקרה זה כמקרה מתאים לגישור בבית לגישור של המרכז לשלטון מקומי ולכן, אנו ממליצים לשני הצדדים לפנות לגישור. הועדה תשוב ותדון בבקשה בנוכחות הצדדים, היזם והמתנגדים, תוך 3 חודשים מדיון זה.

תיק בניין: 7000200

מספר בקשה: 20190034

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/2021

מבקש:

הגשה 12/02/2019

* משכנות גשם הארץ בע"מ

אתגר 5 טירת כרמל

בעל הנכס:

* ר.מ.י

דרך בגין 121 תל אביב - יפו

עורך:

* גיא מילוסלבסקי

בן גוריון דוד 59 בני ברק מיקוד: 5141200

אחראי בקשה:

* שירלין מרציאנו

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 69504958654

כתובת הבניין: שכונת בית בפארק אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6231 חלקה: 176 מגרש: 200A יעוד: דרך מאושרת

תכנית: תמל/ 1005

שטח עיקרי

24908.45

שטח שירות

25717.89

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים ומסחר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מגרש 200A - בניין בעל 2 קומות מסחר ומעליהן 4 מבני מגורים בני 11 קומות, הבניה תמוקם

מעל 2 קומות מרתפי חניה.

בתאריך 29/03/2019 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שרות בשטח של כ- 2520 מ"ר, משטחים המותרים בקומות מרתף לקומת הקרקע.

2. הקלה לשינוי שימוש שטחי השרות המיועדים לשטחי שירות עבור מגורים, לצורך שימוש לשטחי שירות עבור המסחר, בשטח של כ- 2520 מ"ר. (מהווה סטייה ניכרת)

3. הקלה בהגדלת מס' יח"ד בחלקה מ- 152 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע ל- 197 יח"ד המהווה הגדלה של כ- 30% מהמותר (שבס)

4. הקלה בשטחי בניה מ- 17320 מ"ר עיקרי לפי תב"ע ל- 20784 מ"ר עיקרי, ומ- 8360 מ"ר שירות עפ"י תב"ע ל- 10032 מ"ר שירות, המהווה תוספת של עד 20% שטחי בניה עיקרי ושירות (כחלון)

לא התקבלו התנגדויות.

הקלות מספר 1 ו- 2 פורסמו, אך בתכנית המתקנת סודרו השטחים כך שאין צורך בהקלות אלו.

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			
			6976.20				מרתף	2.00-	
			7209.81				מרתף	1.00-	
			770.62				מגורים	0.00	
			2181.52		2675.58		מסחר	0.00	
			794.01		919.69		מגורים	1.00	
			548.64		1752.53		מסחר	1.00	

מס' דף: 11

			743.34		1734.97		מגורים	2.00	
			743.34		1734.97		מגורים	3.00	
			743.34		1734.97		מגורים	4.00	
			743.34		1734.97		מגורים	5.00	
			743.34		1734.97		מגורים	6.00	
			633.44		1883.84		מגורים	7.00	
			633.44		1883.84		מגורים	8.00	
			633.44		1883.84		מגורים	9.00	
			633.44		1883.84		מגורים	10.00	
			633.44		1883.84		מגורים	11.00	
			353.19		1466.60		מגורים	12.00	
			25717.89		24908.45				
סה"כ:			25717.89		24908.45				
%בניה: 0.00%									

המלצת מהנדס הועדה
לאשר את הבקשה
החלטות
לאשר את הבקשה

7000200 תיק בניין:

מספר בקשה: 20190035

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/2021

מבקש:

הגשה 12/02/2019

* משכנות גשם הארץ בע"מ ע"י לירן צ'צ'יק

אתגר 5 טירת כרמל

בעל הנכס:

* רשות מקרקעי ישראל

דרך בגין 121 תל אביב - יפו

עורך:

* גיא מילוסלבסקי

בן גוריון דוד 59 בני ברק מיקוד: 5141200

אחראי בקשה:

* שירלין מרציאנו

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 49386494601

כתובת הבניין: שכונת בית בפארק אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6231 חלקה: 176 מגרש: 200A יעוד: דרך מאושרת

תכנית: תמל/ 1005

שטח עיקרי

שטח שירות

27372.26

28447.40

תאור בקשה

בניה חדשה

מסחר ותעסוקה

מהות הבקשה

מגרש 200B- בנין 1 על שתי קומות מסחר ומעליהם 5 קומות תעסוקה. הבניה תמוקם על 2

קומות מרתפי חניה.

בתאריך 29/03/2019 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות בשטח של כ- 2000 מ"ר, משטחים המותרים בקומות

מרתף לקומת הקרקע.

2. הקלה לשינוי שימוש שטחי השרות המיועדים לשטחי שירות עבור תעסוקה,

לצורך שימוש לשטחי שירות עבור המסחר, בשטח של כ- 2000 מ"ר.

3. הקלה במפלס עליון של המבנה מ- 25.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע ל- 33.25 מ'

ממפלס הכניסה הקובעת.

4. הקלה בתוספת קומה מ-6 קומות המותרות עפ"י תב"ע ל-7 קומות ממפלס

הכניסה הקובעת ובאישור רת"א.

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			
			7800.64				מרתף	2.00-	
			8150.29				מרתף	1.00-	
			3249.30		2774.38		מסחר	0.00	
			2547.49		4448.04		מסחר	1.00	
			1366.11		4335.05		משרדים	2.00	
			1366.11		4335.05		משרדים	3.00	
			1366.11		4281.89		משרדים	4.00	
			1366.11		4281.89		משרדים	5.00	
			1235.24		2915.96		משרדים	6.00	
			28447.40		27372.26				

מס' דף: 13

סה"כ:	27372.26	28447.40	%בניה: 0.00%
-------	----------	----------	--------------

המלצת מהנדס הועדה
לאשר את הבקשה
החלטות
לאשר את הבקשה

מספר בקשה: 20200327	תיק בניין: 5000105
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/2021	

מבקש:

הגשה 08/12/2020

♦ **דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ**
החושלים 8 הרצליה

עורך:

♦ **ערן דוד שקד**
מצדה 7 בני ברק

מהנדס:

♦ **רון משלומי**

אחראי בקשה:

♦ **פזית קולט - מנהלת מחלקת הרישוי**
סוג בקשה: בקשה לנספח עיצוב ופיתוח
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: רחוב 16 אור יהודה

שכונה: שכונת איילון - תמל/1046

גוש וחלקה: גוש: 7263 חלקה: 3 מגרש: 105 ; חלקה: 91 מגרש: 105 יעוד: מגורים ג';
גוש: 6223 חלקה: 225 מגרש: 105 ; חלקה: 228 מגרש: 105 ; חלקה: 30
מגרש: 105 ; חלקה: 29 מגרש: 105 יעוד: מגורים ג';
גוש: 247 חלקה: 10 יעוד: לא מעודכן עדיין;
גוש: 6223 חלקה: 23 יעוד: לא מעודכן עדיין

תכנית: תמל/1046

תאור בקשה

נספח עיצוב ופיתוח נספח עיצוב ופיתוח

מהות הבקשה

תכנית עיצוב אדריכלי מגרש 105 תמל/1046

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		
סה"כ:							0.00%	בניה:	

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף להשלמת דרישות מהנדסת העיר, השלמת תיקון מסמכי התכנית ובכפוף לאישור ההקלות בבקשות להיתרי הבניה.

החלטות

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף להשלמת דרישות מהנדסת העיר, השלמת תיקון מסמכי התכנית ובכפוף לאישור ההקלות בבקשות להיתרי הבניה.

מספר בקשה: 20200221	תיק בניין: 5000105
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 11/05/2021	

מבקש:

הגשה 26/08/2020

♦ **דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ**
החושלים 8 הרצליה

עורך:

♦ **ערן דוד שקד**
מצדה 7 בני ברק

מהנדס:

♦ **רון משלומי**

אחראי בקשה:

♦ **מיכל יצחקוב**

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות/ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 8789616145

כתובת הבניין: רחוב 16 אור יהודה

שכונה: שכונת איילון - תמל/1046

גוש וחלקה: גוש: 7263 חלקה: 3 מגרש: 105 ; חלקה: 91 מגרש: 105 יעוד: מגורים ג';
גוש: 6223 חלקה: 225 מגרש: 105 ; חלקה: 228 מגרש: 105 ; חלקה: 30
מגרש: 105 ; חלקה: 29 מגרש: 105 יעוד: מגורים ג'
תכנית: תמל/1046

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
בניה חדשה	15804.51	8614.74	

מהות הבקשה

הקמת 8 בנייני מגורים בני 7-8 קומות.

בתאריך 11/09/2020 פורסמו הקלות:

1. הקלה במספר יחידות דיור: תוספת במספר יחידות הדיור בשיעור של כ- 28.5% המהווה 40 יח"ד בהקלה בהתאם להוראות לפי סעיף 2 (9) (ד) (1) בתקנות סטייה ניכרת, שבס. סך יחידות הדיור המבוקשות 180 יח"ד במקום 140 יח"ד המותרות ע"פ תכנית. מכיוון שהוראת שעה כחלון אינה בתוקף ניתן לאשר בהקלה עד 20% המהווים 28 יח"ד מעבר למותר על פי תכנית – מוצעות 168 יח"ד - תואם למותר במסגרת הקלה.
2. הקלה בתוספת קומות: תוספת של 2 קומות בהקלה מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 2 (8) (ד) לתקנות סטייה ניכרת. במקום 6 קומות המותרות ע"פ תכנית ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת.
3. הקלה בגובה מבנה: תוספת של 7 מ' מעל הכניסה הקובעת. במקום 20 מ' המותרים ע"פ תכנית ל- 27 מ' מעל הכניסה הקובעת.

בתאריך 07/01/2021 פורסמו הקלות:

1. הקלה במיקום פליטות האוויר מהחניונים מארובה שתותקן על גגות המבנים למעבר זיקת הנאה במפלס הקרקע.
 2. הקלה בגובה מפלס כניסה קובעת במקום 20 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה המותרים ע"פ תב"ע עד ל- 40 ס"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			
			8614.74				מרתף	0.00	

מס' דף: 16

					15804.51		מגורים	1.00	
			8614.74		15804.51				
0.00% : %בניה			8614.74		15804.51		סה"כ:		

המלצת מהנדס הועדה
לאשר את הבקשה
החלטות
לאשר את הבקשה