

תאריך: 26/02/2020
ת. עברי: א' באדר תש"ף

פרוטוקול ועדת משנה מס' 202002

בתאריך: 23/02/2020 כ"ח בשבט תש"ף

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|------------|
| - יו"ר הועדה | ישראל גל |
| - מ"מ יו"ר הועדה | כהן נפתלי |
| - חבר | מיכלס גיל |
| - חבר | משה דאלי |
| - חבר | עשהאל עמית |

נציגים:

- | | |
|---------------------|-----------|
| - נציגת מנהל התכנון | חגית אלדר |
|---------------------|-----------|

סגל:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - מהנדס הועדה | אדרי צבי לוי |
| - מנהלת מחלקת רישוי | מירב הדרי |
| - מנהלת מחלקת תכנון | רות זק |
| - יועמ"ש העיריה | שלי קרייצר |
| - יועץ למחלקת הנדסה | רותם ארביב קופלניקוב |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------|--------------|
| - חברה | כוכבה קניסטר |
| - חברה | בלייר נירית |

נציגים:

- | | |
|---------------------------|----------------|
| - נציגת מנהל מקרקעי ישראל | אפרת לוינשטיין |
| - נציג שר האוצר | דניאל משה |

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת משנה מספר 202001 מיום 12/01/2020.

סעיף 1	תכנית בינוי: בינוי צומת סביון
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לשכונת צומת סביון

סוג תוכנית: תכנית בינוי

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
בהתאם	508-0255349
תואמת את	

בעלי ענין

יזם

החברה לפיתוח

מתכנן

יסקי מור סיוון אדריכלים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6486	לא				כן
6487	לא				כן
6489	לא				כן
7314	לא				כן

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 201902 מתאריך 30/01/2019 הוחלט:
רקע:

מדובר בתכנית עיצוב אדריכלית למגרשי המגורים והתעסוקה בשכונת צומת סביון. ע"פ הוראות התכנית התקפה, תנאי לקידום היתרי בנייה, הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלית. התכנית שהוגשה תואמת את עקרונות הבינוי בתב"ע.

לאשר את התכנית תוך התייחסות לנושאים הבאים:

- לעת הגשת בקשה ראשון להיתר, יש לצרף תכנית בינוי למגרש במלואו. ניתן להוציא היתר לכלל המרתפים עד מפלס 0.00 בבקשה אחת, בהמשך יש להגיש לפחות 50% מהמסד ומגדל אחד לפחות.
- תמהיל הדירות יהיה לפי 20% דירות קטנות וכ- 35% דירות 4 חדרים, כמקובל בכל הפרויקטים בקריית אונו.
- תכניות חתכים וחזיתות יוגשו ברמת פירוט המתאימה לתכנית עיצוב אדריכלי, עם דגש על החיבורים למרחב הציבורי.
- חדרי מדרגות/מעליות יציאה מחניונים יוצמדו לבניינים.
- חדרי טרפז תת קרקעיים בלבד במרחקים תקינים וסבירים למגרש הציבורי הגובל.
- אורור הטרפז והמרתפים לא יופנו לשטחים ציבוריים.
- יש לתכנן חלחול בהתאם להוראות התכנית.
- לקבוע 0.00 לבניינים לפי מפלסי הרחוב ללא מדרגות, ככל הניתן.
- ככל הניתן לא יהיו גדרות לכיוון השטחים הציבוריים הגובלים.
- להוסיף הנחיה לעניין הבליטות: לא יהיו בליטות של חלקי בניין מעבר לקונטור המבנה של הקומות מתחת (לא כולל המרפסות).
- יש להוסיף פירוט לגבי המגרש המשולב תעסוקה + מסוף.
- יש לתת מענה לפתרון חניות אופניים ואופנועים למסחר במפלס הרחוב.
- יש לפרט את השילוט באזורי מסחר ותעסוקה, יש לתכנן מצללה.
- במגרשים לבנייני ציבור יש להראות אופציה לחזיתות מסחריות.

14. תוכן תכנית לתוספת שטחי שרות למסחר, הרחבת שימושים, לפי סעיף 188, במגרשים לבנייני ציבור ובכלל זה דיור מוגן ודיור להשכרה.
15. תיקונים טכניים ע"פ הנחיות צוות הוועדה.

בישיבת משנה מיום 18/03/2019 התקבלה החלטה להבהרת סעיפים 2, 14 ולדיון בנושא היתרים בשטח הגלילי. הבהרות:

לחזור על החלטת הוועדה מיום 30/01/19, להבהיר את ההוראות וההתחייבויות ואת סעיפים 2, 14 :

להוראות וחתכים: מגרשים 92, 91 (קריה האקדמית אונו) - נוכח העובדה כי הבניין (למעט הקצה המערבי) הוא בגובה כולל של עד 25 מ', אין צורך בנסיגה בחזית לכוון הרחוב. גובה בחזית המסחרית לאורך חזית זו יהיה בין 4-8 מטר.
לסעיף 2: תמהיל הדירות יכלול כ- 50% דירות קטנות 3,4 חדרים, כאשר לפחות 20% דירות קטנות בהתאם לתכנית.
לסעיף 14: תוכן תכנית לגבי הנושאים הבאים:
- תוספת שטחי שרות למגרשי תעסוקה ומסחר.
- הרחבת שימושים במגרשים לבנייני ציבור, ע"פ סעיף 188 לחוק ובכלל זה דיור מוגן ודיור להשכרה.

היתרים בשטח הגלילי:

בתחום התכנית הועבר שטח בצפון התכנית "המשולש הצפוני" לתחום מרחב התכנון אך טרם הועבר לתחום המוניציפלי (מותנה בפינוי המחנה).
בטרם השלמת העברת השטח לתחום המוניציפלי של הרשות לא יונפקו היתרי בניה בשטח זה.

מובא לדיון לנושא שטחים ציבוריים בנויים.

התכנית הראשית מחייבת הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בכל מגרש, סעיף 4.6 בהוראות התכנית קובע כי "בכל היתר שיוגש למגרשי המסחר והתעסוקה יוקצב אחוז מסויים של שטחים ציבוריים מובנים מתוך כלל השטח העיקרי לצרכי ציבור, שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי"

המלצות

לעדכן את תכנית העיצוב האדריכלי ולקבוע כי יוקצו 3% שטחים ציבוריים בנויים - ברוטו, בכל מגרש בייעוד תעסוקה ומסחר. לאור פניית היזמים ולאור הימשכות תהליכי התכנון להכנת תכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי הכרחי להגשת בקשות להיתר, ככל שיוצא היתר בניה לבניית לא פחות מ 50% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש, עד לינואר 2021, במגרשים 92,91,87,86,84,83, לא תידרש מטלת בניית שטחי הציבור.

הצבעה

בעד: ישראל גל, כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

החלטות

לעדכן את תכנית העיצוב האדריכלי ולקבוע כי יוקצו 3% שטחים ציבוריים בנויים - ברוטו, בכל מגרש בייעוד תעסוקה ומסחר. לאור פניית היזמים ולאור הימשכות תהליכי התכנון להכנת תכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי הכרחי להגשת בקשות להיתר, ככל שיוצא היתר בניה לבניית לא פחות מ 50% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש, עד לינואר 2021, במגרשים 92,91,87,86,84,83, לא תידרש מטלת בניית שטחי הציבור.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 508-0831008
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: קריית אונו - צומת סביון מגרש 83

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 13,458.00 מ"ר (13.458 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
508-0255349	שינוי
508-0739003	שינוי
תמא/4/2	כפיפות
תמא/4/ב/4	כפיפות

בעלי ענין

יזם
אקרו שממ 08 שותפות מוגבלת

מגיש
אקרו שממ 08 שותפות מוגבלת

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6486	לא	לא	115	115	לא
6486	לא	לא	116	116	לא
6486	לא	לא	123	123	לא
6486	לא	לא	124	124	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	83	83		508-0255349

גרסת הוראות התכנית: 2 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת דיון

דיון בתכנית

מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה במגרש 83, תוך שיפורים בבינוי מוצע:

- הגדלת השטח העיקרי מעל הקרקע ב 6,070 מ"ר.
- הוספת שימוש למרפאות במגרש לתעסוקה ומסחר.
- שינוי גובהו המוחלט של המבנה מ- +86.0 מ, ל- 97.0 + מ' בכפוף לאישור רת"א והגדלת מס' הקומות בהתאם

הערות בדיקה

על מגרש 83 חלה תוכנית מס' 508-0255349 - שכונת צומת סביון ותכנית מס' 508-0739003 המאפשרות בניה לתעסוקה הקובעת 19,824 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 44,360 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. על המגרש התקבל היתר בניה לחפירה ודיפון.

התכנית מציעה תוספת שטחי בניה כמפורט לעיל, ללא תוספת חניות. שטחים ציבוריים בנויים, התכנית הראשית מחייבת הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בכל מגרש, עיריית קרית אונו הודיעה כי יזם שיוציא היתרי בניה ללפחות ממחצית שטחי הבניה העיקריים, תוך 20 חודש ממועד הזכיה, יהיה פטור מהקצאת שטחים אלו.

המלצות

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. הפקדת כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 ע"י יזם התכנית.
2. היטל השבחה יגבה כחוק.
3. תיקונים טכניים עם צוות הוועדה המקומית.
4. שטחים ציבוריים בנויים - יוקצו שטחים ציבוריים בנויים מסך שטחי הבניה המוצעים בתכנית כחלק היחסי לאותם שטחים שהוגדרו בתכנית הראשית. במידה ובהתאם להנחיית העיריה, כאמור, יזם לא יידרש להקצות שטחי בניה ציבוריים בנויים כי אז בתכנית המוצעת לא יוקצו שטחים ציבוריים בנויים.
5. לא תהיינה תוספת חניות מעבר למספר החניות שאושרו בבקשה להיתר מס' 20190241
6. להוסיף סעיף התכלות לתכנית. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך שנה מיום אשור התכנית התכנית זכויות הבניה התכנית תתבטל.

הצבעה

בעד :

ישראל גל, כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

החלטות

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. הפקדת כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 ע"י יזם התכנית.
2. היטל השבחה יגבה כחוק.
3. הגדלת השטחים העיקריים לכ- 7,000 מ"ר.
4. שטחים ציבוריים בנויים - יוקצו שטחים ציבוריים בנויים מסך שטחי הבניה המוצעים בתכנית כחלק היחסי לאותם שטחים שהוגדרו בתכנית הראשית. במידה ובהתאם להנחיית העיריה, כאמור, יזם לא יידרש להקצות שטחי בניה ציבוריים בנויים כי אז בתכנית המוצעת לא יוקצו שטחים ציבוריים בנויים.
5. לא תהיינה תוספת חניות מעבר למספר החניות שאושרו בבקשה להיתר מס' 20190241
6. להוסיף סעיף התכלות לתכנית. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך שנה מיום אשור התכנית התכנית זכויות הבניה התכנית תתבטל.
7. תיקונים טכניים עם צוות הוועדה המקומית

סעיף 3	תכנית מפורטת: 508-0721357
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: מלצ'ט 18 א' קרית אונו

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 408.00 מ"ר (0.408 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
110/ממ	משתנה על ידי

בעלי ענין

יזם

עידו שמואלי

מתכנן

יריב זוהר לוסטיג

כתובות מלצ'ט 18 כניסה א

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6493	לא	358	358	כן	כן

מטרת דיון

דיון בתכנית

מטרת התכנית

- הגדלת זכויות בניה ביחידת הדיור הדרומית במגרש בלבד : תוספת שטח עיקרי של 120 מ"ר לקומה א'.
- מתן אפשרות להסדרת מרתף קיים ע"י תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר.
- מתן אפשרות לכניסה חיצונית למרתף דרך חלל מדרגות משותף.
- מתן אפשרות להעמקת החצר האנגלית לרצפת המרתף.
- קביעת מספר קומות ליחיד הדרומית המגרש - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 201911 מתאריך 12/11/2019 הוחלט :
להוריד מסדר היום, לאור חוסר במסמכים, אישור סמכות ועדה מקומית.

רקע

התכנית חלה על מגרש י' בתכנית תממ/110 אשר אושרה בשנת 1973. על פי הוראות התכנית מותר לבנות על המגרש 3 יחיד טוריות על פי בינוי אחיד. על פי הוראות התכנית במגרש י' ניתן לבנות 3 יחיד מתוכן 2 יחיד בקוטג'ים ויחיד אחת הגובלת עם חלקה 66 כבית עם קומה אחת על פי תכנית הבינוי האחידה. בפועל נבנו על גבי המגרש 2 יחיד במקום 3 יחיד ויחיד הדרומית הקיימת היא בעלת קומת מרתף וקומת קרקע על פי היתר בניה משנת 1981.

יזם התכנית הגיש בקשה להיתר מס' 2018006 לתוספת בניה במגרש. הוועדה המקומית דנה בבקשה בישיבה מס' 201803 בתאריך 21/05/18 והחליטה: "לדחות הבקשה שכן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה יש לחשב את שטחי המרתף באחוזי הבנייה המותרים, כך שסה"כ השטחים חורג מהמותר ע"פ התכנית התקפה. **ניתן לשקול הגשת תכנית נקודתית למגרש.**" היזם הגיש ערר על החלטת וועדה מקומית. ועדת הערר החליטה בתאריך 8/10/18: "מאחר והערר קיבל את המלצת ועדת הערר ובכוונתו לקדם תכנית לצורך פתרון למצב אליו נקלע, ובהתחשב בעמדתה של הוועדה המקומית שמוכנה לסייע לקידום תכנית כאמור, כמובן תוך שהיא לא כובלת מראש את שיקול דעתה, למחוק את הערר".

- החלקה נכללת גם בתכנית מס' 508-0332262 - הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78 צמודי קרקע ורביעיות בקרית אנו:
- א. הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק שמטרתה לשמור על הצביון מרקם הבניה הקיים והמרחבים הפתוחים באזורים צמודי קרקע ורביעיות (מבנים בני 2 קומות בעלי 4 יח"ד) התכנית תהיה לפי סעיף 23 לתמא/38.
 - ב. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - לא תותר הוצאת היתרים לזכויות לפי תמא/38 ו- קא/413.
 - לא יותר פיצול ואיחוד מגרשים.
 - תותר תוספת ממ"דים לפי הנחיות מרחביות וכן חיזוק המבנה ללא תוספת זכויות בניה.
 - ג. תוקף התנאים לשלוש שנים או עד להפקדת התכנית לפי המועד המוקדם מביניהם.
- סעיף 77 ו- 78 מתייחס להוצאת היתרים ואינו מונע הגשת תוכניות.

המלצות

ככלל מדיניות הוועדה לא לאפשר תוכניות נקודתיות, אך בשל הנסיבות המיוחדות של המגרש, לאור החלטת ועדת ערר ומאחר ומטרת תכנית זו להתאים את זכויות בניה במגרש נשוא התכנית למגרשים האחרים ברחוב אין מניעה תכנונית לאשר את המבוקש ככל שתוגש תכנית דומה למגרשים ברחוב מלצ'ט הכלולים בתכנית תממ/110 ניתן יהיה לקדמה. עוד יודגש כי תב"ע נקודתית זאת לא מהווה תקדים לכלל קרית אנו. המדיניות שפורסמה תישמר.

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף להוראות התכנית כי היטל השבחה יגבה כחוק.
2. הפקדת כתב שיפוי לתביעות על פי סעיף 197 ע"י יזם התכנית.
3. תיקונים טכניים עם צוות הוועדה המקומית.

הצבעה

בעד: ישראל גל, כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

החלטות

ככלל מדיניות הוועדה לא לאפשר תוכניות נקודתיות, אך בשל הנסיבות המיוחדות של המגרש, לאור החלטת ועדת ערר ומאחר ומטרת תכנית זו להתאים את זכויות בניה במגרש נשוא התכנית למגרשים האחרים ברחוב אין מניעה תכנונית לאשר את המבוקש ככל שתוגש תכנית דומה למגרשים ברחוב מלצ'ט הכלולים בתכנית תממ/110 ניתן יהיה לקדמה. עוד יודגש כי תב"ע נקודתית זאת לא מהווה תקדים לכלל קרית אנו. המדיניות שפורסמה תישמר.

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף להוראות התכנית כי היטל השבחה יגבה כחוק.
2. הפקדת כתב שיפוי לתביעות על פי סעיף 197 ע"י יזם התכנית.
3. תיקונים טכניים עם צוות הוועדה המקומית.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 508-0757765
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: הסדרת מצב"רים ברחוב הכלנית 5 קרית אונו

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 2,619.00 מ"ר (2.619 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תמא/4/2	כפיפות
תמא/34/ב/4	כפיפות
קא/412	כפיפות
508-0334433	החלפה

בעלי ענין

יזם

וועדה מקומית לתכנון ובנייה אונו

בעלים

עיריית קרית אונו

מגיש

וועדה מקומית לתכנון ובנייה אונו

כתובות הכלנית 5

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6496	לא	לא	76	76	לא

גרסת הוראות התכנית: 4 **גרסת תשריט התכנית:** 3

מטרת דיון

דיון בתכנית.

מטרת התכנית

הסדרת מצב"רים (שטחים מבונים לצורכי ציבור) במבנה מגורים ומסחר ברחוב הכלנית ע"י:

1. הוספת שימושים צבורים על פי סעיף 188 בשטח המיועד למצב"ר.
2. השטח המיועד למצב"ר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה, מיקומו ושטחו יהיו בהתאם לנספח הבינוי המחיב

הערות בדיקה

רקע

התכנית הנדונה חלה על בניין הכלנית.

המבנה נכלל בתכנית התחדשות עירונית מתחם הרוגי מלכות בבל ויועד על פי תכנית זו להתחדשות עירונית באמצעות עיבוי (תמא/1/38). יעודו של המגרש על פי תכנית תקפות הוא למגורים ומסחר. המבנה נמצא בשלבי בניה אחרונים.

כמענה להגדלת מספר יח"ד בבנין בעקבות תמא/38 התכנית מקצה שטח למצב"ר (שטח מבונה לצרכי ציבור).

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה כי השטחים המיועדים על פי תכנית זו למצב"ר ירשמו על שם

עיריית קריית אונו במסגרת רישום הבית המשותף המחודש
2. תיקונים טכניים בתיאום עם צוות הוועדה.

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית
נעדרו: ישראל גל

החלטות

- להמליץ למחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :
- יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה כי השטחים המיועדים על פי תכנית זו למצב"ר ירשמו על שם עיריית קריית אונו במסגרת רישום הבית המשותף המחודש
 2. תיקונים טכניים בתיאום עם צוות הוועדה.

סעיף 5	תכנית מפורטת: 508-0358390
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: הסדרת הבינוי במגרש למתקנים טכניים ואספקת חשמל - פסגת אונו

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 10,422.00 מ"ר (10.422 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תממ/281	שינוי
מח/64	כפיפות
תמא/2/4	כפיפות
תמא/4/ב/34	כפיפות
מתא/16	כפיפות

בעלי ענין

יזם

וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו

מתכנן

אבישי גרינטל

בעלים

עיריית קרית אונו

מגיש

וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6370	לא	לא	29	29	כן
6370	לא	לא	73	73	כן
6370	לא	לא	81	81	לא
6370	לא	לא	86	86	לא

גרסת תשריט התכנית: 15

גרסת הוראות התכנית: 22

מטרת דיון

דיון חוזר להפקדת התכנית.

מטרת התכנית

1. תוספת שימושים למגרש 702 לפי תכנית תממ/281, תוך שינוי יעוד משטח למתקנים טכניים למתקנים הנדסיים בשל נוהל מבא"ת, ובכלל זאת תוספת שימוש למתקן תשתיות מקומי - תחמ"ש, וזאת לשם ביטול התחמ"ש הפתוח הקיים ובניית תחמ"ש במבנה סגור לצורך שיפור החזות ואיכות הסביבה.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למתקן תשתית.
3. תוספת שטח עיקרי תת קרקעי בהיקף של 800 מ"ר.
4. שינוי בגובה המבנה הנמכת המבנה ל- 13 מ' מעל פני הקרקע מ- 16 מ' במצב הקודם.
5. שינוי קווי בנין תוך הקלה מתמא/3 מ- 80 מ' מציר הכביש ל- 65 מ' מציר הכביש
6. ביטול דרישת סעיף 11.9.4.ה לתכנית תממ/281 המחייב הקמת חברת ניהול לפארק המדע

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 201705 מתאריך 02/08/2017 הוחלט :

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבות מיום 23/11/15 ו- 28/06/17 להפקיד את התכנית בתנאים, להמליץ לפני הוועדה המחוזית לאשר שינוי בקו בנין צפוני מ- 20 מ' ל- 5 מ' מגבול המגרש תוך הקלה במרחק מציר דרך 471 מ- 80 מ' ל- 65 מ'.

בישיבת ועדת משנה מספר 201704 מתאריך 28/06/2017 הוחלט :

לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.
לאשרר ההחלטה על הפקדת התכנית מיום 23/11/15 בסמכות מקומית.

בישיבת ועדת משנה מספר 201509 מתאריך 23/11/2015 הוחלט :

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. תכנון המבנה ע"י חברת החשמל ייעשה באופן שניתן יהיה למזער את מופע הבניין מעל הקרקע והעברת פונקציות ככל הניתן אל מתחת לפני הקרקע. התפלגות זכויות הבניה תוגדר בהתאם.
2. תכנון הבניין יעשה תוך הקפדה על חומרים עמידים, חזית אסטטית וטיפול בחזית החמישית (גג).
3. יש להוסיף הוראה בתכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת חוות דעת בדבר עמידה בתקן לנושא הקרינה.
4. תנאי להעברה לוועדה המחוזית, קבלת כתב שיפוי מחב' החשמל על תביעות לפי סעיף 197 וכל תביעה אחרת הקשורה בנושא, כולל תביעות של בעלי הקרקע, בתחום תממ"מ 281, ע"פ ניסוח יועמ"ש הוועדה.
5. התכנית תקבל תוקף בו זמנית עם תכנית מס' 508 - 0364760

רקע

במקום קיימת תחנת משנה של חברת החשמל מזה שנים רבות. לאור איכלוסה של השכונה ועל מנת לעודד קידום פיתוח אזור התעסוקה, תואמה עם חברת החשמל הקמת תחנת משנה חלופית במבנה סגור שיתן שרות לאזור, תוך שיפור החזות ואיכות הסביבה.
לתכנית הוכן מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה וההמלצות במסמך זה הוטמעו בתקנון התכנית.

המלצות

להפקיד את התכנית על פי התנאים שנקבעו בישיבות הוועדה מיום 02/08/17, 23/11/15 ו- 28/06/17.
תנאי להפקדת התכנית אישור הוועדה המחוזית לאשר שינוי בקו בנין צפוני מ- 20 מ' ל- 5 מ' מגבול המגרש תוך הקלה במרחק מציר דרך 471 מ- 80 מ' ל- 65 מ'.

הצבעה

בעד : כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

נעדרו : ישראל גל

החלטות

להפקיד את התכנית על פי התנאים שנקבעו בישיבות הוועדה מיום 02/08/17, 23/11/15 ו- 28/06/17.
תנאי להפקדת התכנית אישור הוועדה המחוזית לאשר שינוי בקו בנין צפוני מ- 20 מ' ל- 5 מ' מגבול המגרש תוך הקלה במרחק מציר דרך 471 מ- 80 מ' ל- 65 מ'.

סעיף 6	תכנית מפורטת: 508-0364760
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: קביעת מגרש ביעוד ציבורי בשער הקריה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 7,718,000.00 מ"ר (7718 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תממ/1/282	שינוי
קא/393	שינוי
קא/412	כפיפות

בעלי ענין

יזם

וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו

מתכנן

אבישי גרינטל

בעלים

עיריית קרית אונו

מגיש

וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6490	לא	לא	469	469	כן
6490	לא	לא	473	473	כן
6490	לא	לא	474	474	כן
6490	לא	לא	476	476	כן
6490	לא	לא	477	477	כן

גרסת תשריט התכנית: 6

גרסת הוראות התכנית: 8

מטרת דיון

דיון חוזר להפקדת התכנית.

מטרת התכנית

- הגדלת שטח למבנים לצרכי ציבור ע"י שינוי יעוד משטח למתקנים טכניים ושטח למסוף תחבורה לשטח למוסדות ציבור
- אחוד וחלוקה בהסכמה
- קביעת זכויות בניה של 250% משטח המגרש כשטח עיקרי מעל הקרקע.
- קביעת הוראות בינוי במגרש
- מתן אפשרות לעירוב שימושים בשטח לבנייני ציבור ע"י קביעת 20% מזכויות הבניה לשימושים מסחריים.

הערות בדיון

בישיבת ועדת משנה מספר 201704 מתאריך 28/06/2017 הוחלט :

לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.
לאשרר ההחלטה על הפקדת התכנית מיום 23/11/15 בסמכות מקומית.

בישיבת ועדת משנה מספר 201509 מתאריך 23/11/2015 הוחלט :

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. להגדיל את השטח העיקרי מעל הקרקע ל- 250% משטח המגרש.
2. גובה המבנה יהיה על פי הגובה המקסי' המותר בהתאם לתמ"מ/2 - רשות שדות התעופה.
3. התכנית תקבל תוקף בו זמנית עם תכנית מס' 0358390 - 508

בישיבת ועדת משנה מספר 201107 מתאריך 13/09/2011 הוחלט :

לאשר התכנית להפקדה.

רקע :

עקב העובדה שמסוף התחבורה הועבר, ע"פ דרישת המשרד להגנת הסביבה, למקום חלופי, והשטח המיועד למתקנים הנדסיים (תחמ"ש), יקבל מענה במקום חלופי, ע"פ תאום עם חב' החשמל, מוצע לשנות את יעודם של שני מגרשים אלה לשטח לבנייני ציבור המהווים חיזוק לסך שטחי הבניה העירוניים הנדרשים בעיר.
בהתאם להמלצת הוועדה המחוזית בדיון להפקדת תכנית המתאר רח"ק בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה 3.5 וגובה הבניה עד 10 קומות 40 מ'

המלצות

להפקיד את התכנית.

הצבעה

בעד :

כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

נעדרו :

ישראל גל

החלטות

להפקיד את התכנית.

סעיף 7	הפקעה: הפ 1/2020
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: הפקעה דרך ושצ"פ רחוב הכלנית
סוג תוכנית הפקעה
סמכות תוכנית ועדה מקומית
כתובות הכלנית
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6496	לא	לא	76	76	לא
6496	לא	לא	79	79	לא

מטרת התכנית
 לאשר הפקעה לשטח ציבורי פתוח ודרך על פי תכנית קא/402.

המלצות
 לאשר

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית
נעדרו: ישראל גל

החלטות
 לאשר

סעיף 8	תכנית חלוקה לצרכי רישום: ח 175
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020	

שם התכנית: החלפת שטחים רחוב הזמיר

סוג תוכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום

סמכות תוכנית ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
508-0521245	שינוי למפורטת משתנה על יד

כתובות הזמיר 16 - 18

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6491	לא	לא	113	113	כן
6491	לא	לא	119	119	כן

מטרת דיון

דיון בתכנית

המלצות

לאשר בכפוף לאישור מודד מבקר מטעם הוועדה

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

נעדרו: ישראל גל

החלטות

לאשר בכפוף לאישור מודד מבקר מטעם הוועדה

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190139\1	תיק בניין: 64872025
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020		

תאריך פתיחה: 12/03/2019

בעלי עניין:

מבקש

אשדר חברה לבניה

עורך

שנער עמי

מהנדס

דוד ישראל

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6487 חלקה: 2025 מגרש: 25

תוכניות: 508-0255349

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

שכונת צומת סביון, דיור למשתכן:

בנין 1: בנין משותף הכולל: קומת קרקע, 13 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף. ס"ה בבנין 62 יח"ד. (187 יח"ד במגרש כולו).

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 202001 מתאריך 12/01/2020 הוחלט:

להוריד מסדר היום מהנימוקים הבאים:

1. מאחר והמגרש אינו בתחום המוניציפלי של העיר, לא ניתן לספק תשתיות מים וביוב וסלילת כבישים, המהווים תנאים הכרחיים למתן היתר בנייה.

2. בשל התמשכות העברת שטחים לתחום העיר, בוחן מהנדס העיר שיפור תכנון ותוספת שימושים למרחב שלאורך כביש הגישה הצפוני. בהתאם לכך תובא החלטה לישיבת הוועדה הבאה לפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

מובא לדיון לאחר קבלת הבהרות ממשרד הפנים.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
ק.קרקע	מגורים		235.05	235.05							
קומה 1	מגורים		285.51	285.51							
קומה 2	מגורים		413.89	413.89							
קומה 3	מגורים		413.89	413.89							
קומה 4	מגורים		413.89	413.89							
קומה 5	מגורים		413.89	413.89							
קומה 6	מגורים		413.89	413.89							
קומה 7	מגורים		413.89	413.89							
קומה 8	מגורים		413.89	413.89							
קומה 9	מגורים		413.89	413.89							

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190139\1

המשך שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
קומה 10	מגורים		413.89	413.89							
קומה 11	מגורים		413.89	413.89							
קומה 12	מגורים		413.89	413.89							
קומה 13	מגורים		274.92	274.92							
קומה 1	גזוסטרא		37.32	37.32							
קומה 2	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 3	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 4	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 5	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 6	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 7	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 8	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 9	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 10	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 11	גזוסטרא		54.65	54.65							
קומה 12	גזוסטרא		54.65	54.65							
מעל הקרקע	ממ"ד		41.41	41.41							
מעל הקרקע	קומה מפולשת/ג						16.77				
מעל הקרקע	מבואות וחדרי מ						1091.44				
מעל הקרקע	אחסנה						55.29				
מעל הקרקע	מערכות טכניות						210.11				
מעל הקרקע	ממ"ד						756.79				
מעל הקרקע	מרפסת גג								191.62		
מעל הקרקע	*פרגולה								175.89		
סה"כ מעל			6028.15	6028.15			2130.40		191.62		
סה"כ מתחת											
סה"כ כללי			6028.15	6028.15			2130.40		191.62		

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת 27 יח"ד, 187 יח"ד במקום 160 יח"ד.
2. תוספת קומה, 13 קומות מעל קומת קרקע במקום 12 קומות.
3. הקלה בגובה הבניין 47.50 מ' במקום 42.0 מ'

- במגרש 3 בניינים.

בניין מס. 1 - 62 יח"ד, בניין 2 - 63 יח"ד, בניין 3 - 62 יח"ד. סה"כ 187 יח"ד. מבוקשת הקלה במס' יח"ד 187 במקום 160 (16.87%)

תמהיל הדירות למגרש כולו:

- 34 יח"ד קטנות (3 חד'), בשטח כולל של כ-74 מ"ר המהוות 18% מסך יח"ד. (21% מתוך 160 יח"ד המותרות בתב"ע)
- 46 יח"ד קטנות (3 חד'), בשטח כולל של כ-81 מ"ר המהוות 25% מסך יח"ד.
- 23 יח"ד (4 חד') בשטח כולל של 105 מ"ר המהוות 12% מסך יח"ד.
- 3 יח"ד (4 חד') בשטח כולל של 112 מ"ר המהוות 2% מסך יח"ד.
- 75 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 121 מ"ר המהוות 40% סך יח"ד.
- 6 יח"ד (5 חד') בשטח של 151 מ"ר המהוות 3% מסך יח"ד.
- ע"פ תמהיל זה מתקבלות 106 יח"ד המהוות 57% דירות הקטנות מ-120 מ"ר.
- שתי קומות מרתף המשותפות ל-3 הבניינים, המשמשות לחניה, מחסנים ומערכות, חושבו בבקשה זו.
- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

פרוטוקול ועדת משנה מס' 202002 מיום: 23/02/2020

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.

נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190139\1

שטח עיקרי למגורים מותר : 16,800 מ"ר
 עיקרי מבוקש למגורים : $5,387.9 + 5,997.9 + 5,389.7 = 16,774.9$ מ"ר
 עיקרי למרפסות מותר - 1,920 מ"ר
 עיקרי למרפסות מבוקש : $630.9 + 640.2 + 638.50 = 1,909.5$ מ"ר
 שירות על קרקעי מותר - 8,424 מ"ר
 שירות על קרקעי מבוקש : $2,130.9 + 2,230.6 + 2,130.4 = 6,491.9$ מ"ר
 שטח שירות תת קרקעי מותר - 16,000 מ"ר.
 שטח שירות תת קרקעי מבוקש - 10,278.0 מ"ר.
תנאים מתוך נספח העיצוב האדריכלי :
 - תמהיל הדירות בכל מתחם יכלול 50% דירות קטנות (3,4 חדרים) כמקובל בכל הפרוייקטים

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות
 אוורור חניונים וחדר טראפּו יובאו לאישור מהנדס העיר.
 היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

הצבעה

בעד : כחן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית
נעדרו : ישראל גל

החלטות

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות
 אוורור חניונים וחדר טראפּו יובאו לאישור מהנדס העיר.
 היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

פירוט הדרישות

- ראה גליון דרישות בבקשה 20190141
- תשלום היטל השבחה - הועבר 23.1.20
- תשלום אגרות בניה (לאחר השלמת שאר הדרישות)
- תשלום היטלי פיתוח (לאחר השלמת שאר הדרישות)
- תשלום היטלי תאגיד

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190376\1	תיק בניין: 64872023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020		

תאריך פתיחה: 04/11/2019

בעלי עניין:

מבקש

אשדר חברה לבניה בע"מ

עורך

שנער עמי

מהנדס

דוד ישראל

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6487 חלקה: 2023

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

צומת סביון, דיור למשתכן.

בניין 2: בניין משותף הכולל: קומת קרקע 13 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף. ס"ה בבניין 63 יח"ד. (189 יח"ד במגרש כולו).

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 202001 מתאריך 12/01/2020 הוחלט:

להוריד מסדר היום מהנימוקים הבאים:

1. מאחר והמגרש אינו בתחום המוניציפלי של העיר, לא ניתן לספק תשתיות מים וביוב וסלילת כבישים, המהווים תנאים הכרחיים למתן היתר בנייה.

2. בשל התמשכות העברת שטחים לתחום העיר, בוחן מהנדס העיר שיפור תכנון ותוספת שימושים למרחב שלאורך כביש הגישה הצפוני. בהתאם לכך תובא החלטה לישיבת הוועדה הבאה לפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

מובא לדיון לאחר קבלת הבהרות ממשרד הפנים.

שטח בניה מותר: 21294.00

שטחים

שטח אחר במ"ר			שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
מותר	מבוקש	קיים	מותר	מבוקש	קיים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מבוקש		
								265.50	265.50	מגורים	ק. קרקע
								337.14	337.14	מגורים	קומה 1
								489.11	489.11	מגורים	קומה 2
								489.11	489.11	מגורים	קומה 3
								489.11	489.11	מגורים	קומה 4
								489.11	489.11	מגורים	קומה 5
								489.11	489.11	מגורים	קומה 6
								489.11	489.11	מגורים	קומה 7

שטח בניה מותר : 21294.00

המשך שטחים

שטח אחר במ"ר			שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
מותר	מבוקש	קיים	מותר	מבוקש	קיים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מבוקש	קיים	
								489.11	489.11	מגורים	קומה 8
								489.11	489.11	מגורים	קומה 9
								489.11	489.11	מגורים	קומה 10
								489.11	489.11	מגורים	קומה 11
								489.11	489.11	מגורים	קומה 12
								328.47	328.47	מגורים	קומה 13
								40.48	40.48	גזוסטרא	קומה 1
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 2
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 3
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 4
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 5
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 6
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 7
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 8
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 9
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 10
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 11
								59.44	59.44	גזוסטרא	קומה 12
								9.16	9.16	גזוסטרא	קומה 13
					16.99						מפלס הקרקע
					1117.34						מבואות וחדרי מ
					75.72						אחסנה
					226.45						מערכות טכניות
					794.25			45.02	45.02		ממ"ד
	210.50										מרפסת גג
	199.80										פרגולה
	210.50				2230.75			7059.82	7059.82		סה"כ מעל
											סה"כ מתחת
	210.50				2230.75			7059.82	7059.82		סה"כ כללי

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת 7 יח"ד, 189 במקום 182 יח"ד.
2. תוספת קומה, 13 קומות מעל קומת קרקע במקום 12 קומות.
3. הקלה בגובה הבניין 47.50 מ' במקום 42.0 מ' - **במגרש 3 בניינים.**

בניין מס. 1 - 63 יח"ד, בניין 2 - 63 יח"ד, בניין 3 - 63 יח"ד. סה"כ 189 יח"ד. מבוקשת הקלה במס' יח"ד 189 במקום 182 (3.84%)

תמהיל הדירות למגרש כולו:

36 יח"ד קטנות (3 חד'), בשטח כולל של כ-74 מ"ר המהוות 19% מסך יח"ד. (20% מתוך 182 יח"ד המותרות בתב"ע)
 57 יח"ד (4 חד') בשטח כולל של 105 מ"ר המהוות 30% מסך יח"ד.
 28 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 126-121 מ"ר המהוות 14% מסך יח"ד.
 5 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 148 מ"ר המהוות 3% סך יח"ד.
 63 יח"ד (6 חד') בשטח של 164-136 מ"ר המהוות 33% מסך יח"ד.
 ע"פ תמהיל זה מתקבלות 93 יח"ד המהוות 49% דירות הקטנות מ-120 מ"ר.

-שתי קומות מרתף המשותפות ל-3 הבניינים, המשמשות לחניה, מחסנים ומערכות, חושבו בבקשה 20190375.

- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

שטח עיקרי למגורים מותר : 19,110 מ"ר

עיקרי מבוקש למגורים : $6,365.4 + 6,356.3 + 6,356.0 = 19,077.8$ מ"ר

עיקרי למרפסות מותר - 2,184 מ"ר

עיקרי למרפסות מבוקש : $706.9 + 703.5 + 703.5 = 2,114$ מ"ר

שירות על קרקעי מותר - 9,582 מ"ר

שירות על קרקעי מבוקש : $2,242.4 + 2,230.8 + 2,230.7 = 6,704$ מ"ר

שטח שירות תת קרקעי מותר - 18,200 מ"ר.

שטח שירות תת קרקעי מבוקש - 11,709 מ"ר.

תנאים מתוך נספח העיצוב האדריכלי :

- תמהיל הדירות בכל מתחם יכלול 50% דירות קטנות (3,4 חדרים) כמקובל בכל הפרוייקטים בקריית אונו, כאשר לפחות 20% יהיו של 3 חדרים בהתאם להוראות התכנית.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות

אוורור חניונים וחדר טראפו יובאו לאישור מהנדס העיר.

היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

הצבעה

בעד : כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

נעדרו : ישראל גל

החלטות

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות

אוורור חניונים וחדר טראפו יובאו לאישור מהנדס העיר.

היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

פירוט הדרישות

- ראה גליון דרישות בבקשה 20190375

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190377\1	תיק בניין: 64872023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020		

תאריך פתיחה: 04/11/2019

בעלי עניין:

מבקש

אשדר חברה לבניה בע"מ

עורך

שנער עמי

מהנדס

דוד ישראל

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6487 חלקה: 2023

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

צומת סביון, דיור למשתכן.

בניין 3: בניין משותף הכולל: קומת קרקע 13 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף. ס"ה בבניין 63 יח"ד. (189 יח"ד במגרש כולו).

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 202001 מתאריך 12/01/2020 הוחלט:

להוריד מסדר היום מהנימוקים הבאים:

1. מאחר והמגרש אינו בתחום המוניציפלי של העיר, לא ניתן לספק תשתיות מים וביוב וסלילת כבישים, המהווים תנאים הכרחיים למתן היתר בנייה.

2. בשל התמשכות העברת שטחים לתחום העיר, בוחן מהנדס העיר שיפור תכנון ותוספת שימושים למרחב שלאורך כביש הגישה הצפוני. בהתאם לכך תובא החלטה לישיבת הוועדה הבאה לפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

מובא לדיון לאחר קבלת הבהרות ממשרד הפנים.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
ק.קרקע	מגורים		265.50	265.50							
קומה 1	מגורים		337.14	337.14							
קומה 2	מגורים		489.11	489.11							
קומה 3	מגורים		489.11	489.11							
קומה 4	מגורים		489.11	489.11							
קומה 5	מגורים		489.11	489.11							
קומה 6	מגורים		489.11	489.11							
קומה 7	מגורים		489.11	489.11							
קומה 8	מגורים		489.11	489.11							
קומה 9	מגורים		489.11	489.11							
קומה 10	מגורים		489.11	489.11							

המשך שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
קומה 11	מגורים		489.11	489.11							
קומה 12	מגורים		489.11	489.11							
קומה 13	מגורים		328.47	328.47							
קומה 1	גזוסטרא		40.48	40.48							
קומה 2	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 3	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 4	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 5	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 6	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 7	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 8	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 9	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 10	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 11	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 12	גזוסטרא		59.44	59.44							
קומה 13	גזוסטרא		9.16	9.16							
מעל הקרקע	קומה מפולשת/ג					16.99					
מעל הקרקע	מבואות וחדרי מ					1117.34					
מעל הקרקע	אחסנה					75.72					
מעל הקרקע	מערכות טכניות					226.45					
מעל הקרקע	ממ"ד		44.66	44.66		794.25					
מעל הקרקע	מרפסת גג						210.62				
מעל הקרקע	*פרגולה						199.55				
סה"כ מעל			7059.46	7059.46		2230.75			210.62		
סה"כ מתחת											
סה"כ כללי			7059.46	7059.46		2230.75			210.62		

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת 7 יח"ד, 189 יח"ד במקום 182 יח"ד.
2. תוספת קומה, 13 קומות מעל קומת קרקע במקום 12 קומות.
3. הקלה בגובה הבניין 47.50 מ' במקום 42.0 מ'

- במגרש 3 בניינים.

בניין מס. 1 - 63 יח"ד, בניין 2 - 63 יח"ד, בניין 3 - 63 יח"ד. סה"כ 189 יח"ד. מבוקשת הקלה במס' יח"ד 189 במקום 182 (3.84%)

תמהיל הדירות למגרש כולו:

36 יח"ד קטנות (3 חד'), בשטח כולל של כ-74 מ"ר המהוות 19% מסך יח"ד. (20% מתוך 182 יח"ד המותרות בתב"ע)
 57 יח"ד (4 חד') בשטח כולל של 105 מ"ר המהוות 30% מסך יח"ד.
 28 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 126-121 מ"ר המהוות 14% מסך יח"ד.
 5 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 148 מ"ר המהוות 3% סך יח"ד.
 63 יח"ד (6 חד') בשטח של 164-136 מ"ר המהוות 33% מסך יח"ד.
 ע"פ תמהיל זה מתקבלות 93 יח"ד המהוות 49% דירות הקטנות מ-120 מ"ר.
 -שתי קומות מרתף המשותפות ל-3 הבניינים, המשמשות לחניה, מחסנים ומערכות, חושבו בבקשה 20190375.
 - השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו:
 שטח עיקרי למגורים מותר: 19,110 מ"ר
 עיקרי מבוקש למגורים: 6,356.0+6,356.3+6,365.4 = 19,077.8 מ"ר

עיקרי למרפסות מותר - 2,184 מ"ר
 עיקרי למרפסות מבוקש : $703.5 + 703.5 + 706.9 = 2,114$ מ"ר
 שירות על קרקעי מותר - 9,582 מ"ר
 שירות על קרקעי מבוקש : $2,230.7 + 2,230.8 + 2,242.4 = 6,704$ מ"ר
 שטח שירות תת קרקעי מותר - 18,200 מ"ר.
 שטח שירות תת קרקעי מבוקש - 11,709 מ"ר.
תנאים מתוך נספח העיצוב האדריכלי :
 - תמחיל הדירות בכל מתחם יכול כלול 50% דירות קטנות (3,4 חדרים) כמקובל בכל הפרוייקטים בקריית אנו, כאשר לפחות 20% יהיו של 3 חדרים בהתאם להוראות התכנית.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות
 אוורור חניונים וחדר טראפּו יובאו לאישור מהנדס העיר.
 היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

הצבעה

בעד : כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

נעדרו : ישראל גל

החלטות

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות
 אוורור חניונים וחדר טראפּו יובאו לאישור מהנדס העיר.
 היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

פירוט הדרישות

- ראה גליון דרישות בבקשה 20190375

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190381\1	תיק בניין: 64872021
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020		

תאריך פתיחה: 04/11/2019

בעלי עניין:

מבקש

אשדר חברה לבניה בע"מ

עורך

שנער עמי

מהנדס

דוד ישראל

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6487 מגרש: 2021

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

צומת סביון, דיור למשתכן.

בניין 4: בניין משותף הכולל: קומת קרקע 13 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף. ס"ה בבניין 62 יח"ד. (250 יח"ד במגרש כולו).

הערות בדיוק

בישיבת ועדת משנה מספר 202001 מתאריך 12/01/2020 הוחלט:

להוריד מסדר היום מהנימוקים הבאים:

1. מאחר והמגרש אינו בתחום המוניציפלי של העיר, לא ניתן לספק תשתיות מים וביוב וסלילת כבישים, המהווים תנאים הכרחיים למתן היתר בנייה.

2. בשל התמשכות העברת שטחים לתחום העיר, בוחן מהנדס העיר שיפור תכנון ותוספת שימושים למרחב שלאורך כביש הגישה הצפוני. בהתאם לכך תובא החלטה לישיבת הוועדה הבאה לפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

מובא לדיון לאחר קבלת הבהרות ממשרד הפנים.

שטח בניה מותר: 26559.00

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
ק.קרקע	מגורים		259.10	259.10							
קומה 1	מגורים		308.21	308.21							
קומה 2	מגורים		437.32	437.32							
קומה 3	מגורים		437.32	437.32							
קומה 4	מגורים		437.32	437.32							
קומה 5	מגורים		437.32	437.32							
קומה 6	מגורים		437.32	437.32							
קומה 7	מגורים		437.32	437.32							
קומה 8	מגורים		437.32	437.32							

שטח בניה מותר : 26559.00

המשך שטחים

שטח אחר במ"ר	שטח שירות במ"ר/אחוז	שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %		
מותר	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש		
					437.32	מגורים	קומה 9
					437.32	מגורים	קומה 10
					437.32	מגורים	קומה 11
					437.32	מגורים	קומה 12
					288.92	מגורים	קומה 13
					663.79	גזוסטרא	מעל הקרקע
		756.79			41.28	ממ"ד	מעל הקרקע
		16.63				קומה מפולשת/ג	מעל הקרקע
		1089.52				מבואות וחדרי מ	מעל הקרקע
		54.87				אחסנה	מעל הקרקע
		209.50				מערכות טכניות	מעל הקרקע
166.64						פרגולה	מעל הקרקע
211.92						מרפסת גג	מעל הקרקע
		316.53				מעברים	מתחת לקרי
		142.50				מבואות וחדרי מ	מתחת לקרי
		160.98				חניה/חניון	מתחת לקרי
		639.03				אחסנה	מתחת לקרי
		34.11				מערכות טכניות	מתחת לקרי
		13.49				מעלית	מתחת לקרי
211.92		2127.31			6371.82		סה"כ מעל
		1306.64					סה"כ מתחת
211.92		3433.95			6371.82		סה"כ כללי

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת 23 יח"ד, 250 יח"ד במקום 227 יח"ד.
2. תוספת קומה, 13 קומות מעל קומת קרקע במקום 12 קומות.
3. הקלה בגובה הבניין 47.50 מ' במקום 42.0 מ'

- במגרש 4 בניינים.

בניין מס. 1 - 62 יח"ד, בניין 2 - 63 יח"ד, בניין 3 - 63 יח"ד, בניין 4 - 62 יח"ד. סה"כ 250 יח"ד. מבוקשת הקלה במס' יח"ד 250 במקום 227 (10%)

תמהיל הדירות למגרש כולו:

46 יח"ד קטנות (3 חד'), בשטח כולל של כ-74 מ"ר המהוות 18% מסך יח"ד. (20% מתוך 227 יח"ד המותרות בתב"ע)
 46 יח"ד קטנות (3 חד'), בשטח כולל של כ-80 מ"ר המהוות 18% מסך יח"ד.
 47 יח"ד (4 חד') בשטח כולל של 106 מ"ר המהוות 19% מסך יח"ד.
 28 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 126-121 מ"ר המהוות 11% מסך יח"ד.
 7 יח"ד (5 חד') בשטח כולל של 148 מ"ר המהוות 3% סך יח"ד.
 76 יח"ד (6 חד') בשטח של 164-134 מ"ר המהוות 30% מסך יח"ד.
 ע"פ תמהיל זה מתקבלות 93 יח"ד המהוות 55% דירות הקטנות מ-120 מ"ר.
 -שתי קומות מרתף המשותפות ל-4 הבניינים, המשמשות לחניה, מחסנים ומערכות, חושבו בבקשה 20190378.
 - השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :
 שטח עיקרי למגורים מותר : 23,835 מ"ר
 עיקרי מבוקש למגורים : 23,803.5 = 5,708.0 + 6,360.9 + 6,349.3 + 5,385.2 מ"ר
 עיקרי למרפסות מותר - 2,724 מ"ר
 עיקרי למרפסות מבוקש : 2,708 = 663.8 + 703.5 + 703.2 + 638 מ"ר

שירות על קרקעי מותר - 11,951 מ"ר
 שירות על קרקעי מבוקש: $2,132.7 + 2,231.2 + 2,225.9 + 2,127.3 = 8,717$ מ"ר
 שטח שירות תת קרקעי מותר - 22,700 מ"ר.
 שטח שירות תת קרקעי מבוקש - 14,276.8 מ"ר.

תנאים מתוך נספח העיצוב האדריכלי:

- תמהיל הדירות בכל מתחם יכלול 50% דירות קטנות (3,4 חדרים) כמקובל בכל הפרוייקטים בקריית אונו, כאשר לפחות 20% יהיו של 3 חדרים בהתאם להוראות התכנית.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות
 אוורור חניונים וחדר טראפּו יובאו לאישור מהנדס העיר.
 היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, מיכלס גיל, משה דאלי, עשהאל עמית

נעדרו: ישראל גל

החלטות

לאשר הבקשה, לרבות ההקלות, בכפוף לדרישות המפורטות
 אוורור חניונים וחדר טראפּו יובאו לאישור מהנדס העיר.
 היתר הבנייה יוצא לאחר שיוך המגרשים לתחום המוניציפלי של העיר.

פירוט הדרישות

- ראה גליון דרישון בבקשה 20190378
- תשלום היטל השבחה
- תשלום היטלי פיתוח (לאחר השלמת שאר הדרישות)
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום אגרות בניה (לאחר השלמת שאר הדרישות)

סעיף 13	בקשה מקוונת: 20190389\1	תיק בניין: 64961002
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202002 תאריך: 23/02/2020		

תאריך פתיחה: 06/11/2019

בעלי עניין:

מבקש

אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ

עורך

יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערי

מהנדס

דוד ישראל

כתובת: רחוב בר יהודה 4

גוש וחלקה: מגרש: 1002

גוש: 6496 **חלקה:** 1002

תוכניות: 508-0238428

שימושים: בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה, פינוי בינוי, תכנית שינויים

מהות הבקשה

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	מותר	קיים	מבוקש	מותר
ק.קרקע	מגורים								
	סה"כ מעל								
	סה"כ מתחת								
	סה"כ כללי								

מבוקשים שינויים בשטחים:

סה"כ שטחים עיקריים 9504.37 מ"ר - שטחים מותרים 9509 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 3521 מ"ר - שטחים מותרים 3521 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע 5026.59 מ"ר - שטחים מותרים 5096 מ"ר

הבקשה תואמת להוראות התכנית.

מבוקש שינוי מיקום צובר גז

מבוקש שינויים בפיתוח כולל מפלסים, הגבהת גדרות וכן שורת עצים לשימור מבוטלת.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה כפוף לדרישות המפורטות

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, מיכלס גיל

החלטות