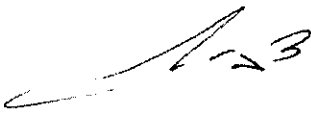


חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית קריית אונו

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

עורך חוות הדעת		
שם: אדרי צבי לוי מהנדס הועדה	תאריך: 03/11/2019 13/2/2020	חתימה: 
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 508-0721357	מגיש התכנית: עידו שמואלי	עורך התכנית: יריב זוהר לוסטיג
שם התכנית: מלציט 18 א' קריית אונו		סמכות: ועדה מקומית
כתובת: מלצט 18		גושים וחלקות: גוש : 6493 חלקות במלואן : 358
עיקרי התכנית ומטרותיה		
מטרת התכנית		הגדלת זכויות הבניה ביחיד הדרומית בלבד בחלקה 358 בגוש 6493. 1. מתן אפשרות להסדרת מרתף קיים ע"י תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר. 2. תוספת שטח עיקרי של 120 מ"ר לקומה א'. 3. מתן אפשרות לכניסה חיצונית מהמרתף דרך חלל מדרגות משותף. 4. מתן אפשרות להעמקת חצרות אנגליות לרצפת המרתף.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור		
לא רלוונטי		
התייחסות לתכנית המתאר הכללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)		
אין סתירה לתכנית המתאר		
<p>התכנית חלה על מגרש י' בתכנית תממ/110 אשר אושרה בשנת 1973.</p> <p style="text-align: center;">הערות לעריכת התכנית</p> <p>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 2 בקוטגים 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 וקטמת 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 וחליטה: "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 ועדה מקומית. ועדת הערר החליטה בתאריך 8/10/18 מאחר והעורר 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</p>		

<p>מראש את שיקול דעתה, למחוק את הערך."</p> <p>החלקה נכללת גם בתכנית מס' 508-0332262 - הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78 צמודי קרקע ורביעיות בקרית אונו:</p> <p>א. הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק שמטרתה לשמור על הצביון מרקם הבניה הקיים והמרחבים הפתוחים</p> <p>ב. באזורים צמודי קרקע ורביעיות) מבנים בני 2 קומות בעלי 4 יח"ד (התכנית תהיה לפי סעיף 23 לתמא.38/</p> <p>ב. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הוצאת היתרים לזכויות לפי תמא 38/1 - קא.413/ - לא יותר פיצול ואיחוד מגרשים. - תותר תוספת ממ"דים לפי הנחיות מרחביות וכן חיזוק המבנה ללא תוספת זכויות בניה. <p>ג. תוקף התנאים לשלוש שנים או עד להפקדת התכנית לפי המועד המוקדם מביניהם".</p> <p>סעיף 77 ו 78 -מתייחס להוצאת היתרים ואינו מונע הגשת תוכניות .</p>	
<p>התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות</p>	
<p>תמ"מ 6</p>	<p>אזור פיתוח עירוני</p>
<p>התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות</p>	
<p>תמ"א 35</p>	<p>מרקם עירוני</p>
<p>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור – לא רלוונטי אין בתכנית תוספת יח"ד</p>	
<p>המלצת אגף הנדסה</p>	
<p>להפקיד בתנאים הבאים:</p>	<p>לדחות מהסיבות הבאות:</p>
<p>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 מלציט הכלולים בתכנית תנמ/110 ניתן יהיה לקדמה. עוד יודגש כי תב"ע נקודתית זאת לא מהווה תקדים לכלל קרית אונו. המדיניות שפורסמה תישמר.</p> <p>מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	