

תאריך: 14/06/2020  
ת. עברי: כ"ב בסיוון תש"ף

## **סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 202003**

**בתאריך: 11/06/2020 י"ט בסיוון תש"ף**

### **מוזמנים:**

#### **חברים:**

ישראל גל  
אדר' צבי לוין

- יו"ר הוועדה  
- מהנדס הועדה

#### **סגל:**

עו"ד שחר בן עמי  
עו"ד אלון רום

- יועץ למנהל הנדסה  
- יועץ משפטי

**אישור פרוטוקולים:**

אישור פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 202002 מיום 10/03/2020.

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינוי ועיצוב אדריכלי	תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מגרש 303 אריאל שרון		עיריית קרית אונו	קרית אונו	4
2	בקשה מקוונת	20200107\1 ת.בנין: 61782303	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש: 6178 חלקה: 285 מגרש: 303 תכ': קא/322/ב	עיריית קרית אונו	קרית אונו	5
3	בקשה מקוונת	20200109\1 ת.בנין: 61782303	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש: 6178 חלקה: 285 מגרש: 303 תכ': קא/322/ב	עיריית קרית אונו	קרית אונו	7
4	בקשה מקוונת	20200083\1 ת.בנין: 6490643	מבנה ציבור, אחר	גוש: 6490 חלקה: 643 מגרש: 2801 תכ': קא/380/ב	עמותת הקריה האקדמית - קרית אונו (ע"ר)	רחוב נהר הירדן 2	9
5	בקשה מקוונת	20190050\1 ת.בנין: 61782105	בית משותף, בנייה חדשה	גוש: 6178 חלקה: 256 מגרש: 105 תכ': קא/322/ד/מח	שבירו רמי	קרית אונו	11

סעיף 1	תכנית בינוי: בינוי ועיצוב אדריכלי
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 202003 תאריך: 11/06/2020	

**שם התכנית:** תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מגרש 303 אריאל שרון

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**תוכניות מתיחסות**

יחס	מספר תכנית
בהתאם	קא/322/ב
תואמת את	

**בעלי ענין**

**יזם**

עיריית קרית אונו

**מטרת התכנית**

תכנית עיצוב אדריכלי למגרש לבנייני ציבור (303), הכוללת בית ספר יסודי וגני ילדים.

**הערות בדיקה**

ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, מוגשת תכנית עיצוב למגרש 303 בלבד (מרכזת את כל המבנים במגרש, המובאים להיתר בסעיפים הבאים).

**המלצות**

לאשר את תכנית העיצוב.

סעיף 2	בקשה מקוונת: 20200107\1	תיק בניין: 61782303
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 202003 תאריך: 11/06/2020		

תאריך פתיחה: 21/04/2020

בעלי עניין:

מבקש

עיריית קרית אונו

עורך

ליאור לייטמן

מהנדס

נחום ברר

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 285 מגרש: 303, חלקה: 2303

תוכניות: קא/322, קא/412, קא/322, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 38, תמ"א 2/4

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור-מבא"ת שטח מגרש: 9565.00 מ"ר

שימושים: מבנה ציבור תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, מגרש לבנייני ציבור:

הקמת בי"ס יסודי

שטח מגרש לזכויות בניה: 9565.00 שטח בניה מותר: 14423.00 אחוז בניה מותר: 150.8%

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 1-	שימוש עיקרי		39.31	39.31	0.4%						
ק.קרקע	שימוש עיקרי		582.17	582.17	6.1%						
ק.קרקע	קומה מפולשת/ג					18.72		1923			
ק.קרקע	מבואות וחדרי מ					36.14					
ק.קרקע	קומה מפולשת/ג					22.68					
קומה 1	שימוש עיקרי		510.32	510.32	5.3%						
קומה 1	ממ"מ					86.98					
ק.קרקע	ביתן שומר		8.50	8.50	0.1%						
קומה 2	שימוש עיקרי		510.32	510.32	5.3%						
קומה 1	מבואות וחדרי מ					36.14					
קומה 2	ממ"מ					86.98					
קומה 3	שימוש עיקרי		516.12	516.12	5.4%						
קומה 3	ממ"מ					86.98					
קומה 2	מבואות וחדרי מ					36.14					
סה"כ מעל			2127.43	2127.43	22.2%	410.76		1923			
סה"כ מתחת			39.31	39.31	0.4%						
סה"כ כללי			2166.74	2166.74	22.7%	410.76		1923			

הבקשה תואמת לתכנית החלה במקום

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה כפוף לדרישות המפורטות

## החלטות

לאשר הבקשה כפוף לדרישות המפורטות

## פירוט הדרישות

- הגשת תצ"ר בהתאם להוראות התכנית
- סימון העצים הקיימים במגרש, עקירה באישור קק"ל בלבד לאחר אישור מחלקת גינון. במידה ואין עצים במגרש, יש להגיש תצהיר בצרף תמונות מהמגרש
- אישור מח' גינון- יש לגשת למח' הגינון בטרם פנייה לפקיד היערות
- אישור פקיד היערות
- אישור מח' הנדסה, שפ"ע ע"ג תכנית הגשה
- אישור משרד הבריאות
- אישור הג"א
- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש
- אישור חברת בזק
- אישור חברת חשמל
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- הוראות לבסוס המבנה המבוססים על סקר קרקע
- אישור יועץ תנועה עבור נספח תנועה וחניה+מקום לחניית אופנים/קורקינטים
- אישור יועץ סביבה של הוועדה
- יוגש מסמך יועץ לנושא בניה ירוקה .
- אישור יועץ אקוסטי
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- אישור יועץ לנושא ניקוז ומי נגר (מלין)
- נספח פיתוח הכולל : ניקוז, שבילים, גבהי פיתוח קיימים ומתוכננים, תכנית נטיעות, פרישת גדרות (גדר מוסדית לאישור) ופרטי פיתוח
- פתרון למיזוג אויר
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- 3 העתקים להיתר + חתימות(מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, נגישות, בטיחות.
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- -----
- הבקשה כפופה לתיקונים - ברישוי הזמין
- סיום הליך הרישוי - ברישוי הזמין

סעיף 3	בקשה מקוונת: 20200109\1	תיק בניין: 61782303
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 202003 תאריך: 11/06/2020		

תאריך פתיחה: 21/04/2020

בעלי עניין:

מבקש

עיריית קרית אונו

עורך

ליאור לייטמן

מהנדס

נחום ברר

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 285 מגרש: 303

תוכניות: קא/322, קא/412, קא/322

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור-מבא"ת שטח מגרש: 9570.00 מ"ר

שימושים: מבנה ציבור תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, מגרש לבנייני ציבור:

הקמת גני ילדים בקומת הקרקע ו-2 קומות לשימוש משרדי עיריה

שטח מגרש לזכויות בניה: 9570.00 שטח בניה מותר: 14423.00 אחוז בניה מותר: 150.8%

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	מותר
ק.קרקע	שימוש עיקרי		572.51	572.51	6.0%			14423		
ק.קרקע	קומה מפולשת/ג					1923	289.87			
ק.קרקע	מבואות וחדרי מ						36.57			
ק.קרקע	ממ"מ						101.38			
ק.קרקע	מעלית						3.60			
קומה 1	שימוש עיקרי		921.15	921.15	9.6%					
קומה 1	ממ"מ						41.46			
קומה 2	שימוש עיקרי		491.45	491.45	5.1%					
קומה 2	ממ"ד						41.46			
קומה 1	מבואות וחדרי מ						36.57			
קומה 2	מרפסת לא מקור								385.13	
סה"כ מעל			1985.11	1985.11	20.7%	14423	550.91	1923	385.13	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי			1985.11	1985.11	20.7%	14423	550.91	1923	385.13	

הבקשה תואמת לתכנית החלה במקום.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה כפוף לדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל / בעלים / תצהיר עו"ד לנושא

- הגשת תצ"ר בהתאם להוראות התכנית

המשך בקשה מקוונת : 20200109\1

- סימון העצים הקיימים במגרש, עקירה באישור קק"ל בלבד לאחר אישור מחלקת גינון. במידה ואין עצים במגרש, יש להגיש תצהיר בצרף תמונות מהמגרש
- אישור מח' גינון- יש לגשת למח' הגינון בטרם פנייה לפקיד היערות
- אישור פקיד היערות
- אישור מח' הנדסה, שפי"ע ע"ג תכנית הגשה
- אישור משרד הבריאות
- אישור הג"א
- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש
- אישור חברת בזק
- אישור חברת חשמל
- אישור משרד הכלכלה לצובר גז (ישמר מרחק מיני של 5 מ' מקירות ממ"ד/ מקלט) יש לסמן בתכנית העמדה ובתכנית קומת הקרקע, כולל מידות, נפח ומרחק מהבניין.
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- הוראות לבסוס המבנה המבוססים על סקר קרקע
- אישור יועץ תנועה עבור נספח תנועה וחניה+מקום לחניית אופנים/קורקינטים
- אישור יועץ סביבתי של הוועדה
- יוגש מסמך יועץ לנושא בניה ירוקה .
- אישור יועץ אקוסטי
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- אישור יועץ לנושא ניקוז ומי נגר (מלין)
- נספח פיתוח הכולל : פתרונות ניקוז, שבילים, גבהי פיתוח קיימים ומתוכננים, תכנית נטיעות, פרישת גדרות(גדר מוסדית לאישור) ופרטי פיתוח
- פתרון למיזוג אויר
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- 3 העתקים להיתר + חתימות(מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, נגישות, בטיחות.
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- -----
- הבקשה כפופה לתיקונים - ברישוי הזמין
- סיום הליך הרישוי - ברישוי הזמין



סעיף 4	בקשה מקוונת: 20200083\1	תיק בניין: 6490643
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 202003 תאריך: 11/06/2020		

תאריך פתיחה: 09/03/2020

בעלי עניין:

מבקש

עמותת הקריה האקדמית - קרית אונו (ע"ר)

עורך

אודי גלעד

מהנדס

וייסמן נטלי

כתובת: רחוב נהר הירדן 2

גוש וחלקה: גוש: 6490 חלקה: 643 מגרש: 2801

תוכניות: קא/380, קא/412, קא/מק/114

יעוד: בניני ציבור שטח מגרש: 9550.00 מ"ר

שימושים: מבנה ציבור, משרדים, בנייני ציבור תאור הבקשה: אחר

מהות הבקשה

מגרש לבנייני ציבור, מבנה הקריה האקדמית.

תוספת מבנים יבילים זמניים

שטח מגרש לזכויות בניה: 9550.00 שטח בניה מותר: 14325.00 אחוז בניה מותר: 150.0%

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	מותר
קומה 1-	בניין D	697.89		697.89	7.3%	487.67		9550		
ק.קרקע	בניין D	758.72		758.72	7.9%	362.42				
קומה 1	בניין D	1034.47		1034.47	10.8%	277.82				
קומה 2	בניין D					220.59				
ק.קרקע	משרדים יבילים		120.40	120.40	1.3%					
סה"כ מעל		1793.19	120.40	1913.59	20.0%	860.83				
סה"כ מתחת		697.89		697.89	7.3%	487.67		9550		
סה"כ כללי		2491.08	120.40	2611.48	27.3%	1348.50		9550		

מבוקשת תוספת מבנים יבילים למתחם הקריה האקדמית.

המלצות המהנדס

לאשר הצבת המבנים בכפוף להסכם עם עיריית קרית אונו ולדרישות המפורטות

החלטות

לאשר הצבת המבנים בכפוף להסכם עם עיריית קרית אונו ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- הבקשה כפופה לתיקונים - ברישוי הזמין
- אישור מח' הנדסה
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- תו תקן למבנה

המשך בקשה מקוונת : 20200083\1

- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- אישור הג"א
- אישור משרד הבריאות למבנה המשמש את הציבור
- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש
- פתרון למיזוג אויר
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, נגישות, בטיחות.

סעיף 5	בקשה מקוונת: 20190050\1	תיק בניין: 61782105
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 202003 תאריך: 11/06/2020		

תאריך פתיחה: 14/01/2019

בעלי עניין:

מבקש

שבירו רמי

עורך

איצקין איל

מהנדס

דניאל אהרון

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 256 מגרש: 105

תוכניות: קא/322/ד/מח

יעוד: מגורים ד'

שטח מגרש: 6655.13 מ"ר

שימושים: בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, דיור למשתכן:

בניין 1: בניין משותף הכולל: קומת קרקע (לובי + מסחר), קומה טכנית, 26 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף. ס"ה בבניין 102 יח"ד. (185 יח"ד במגרש כולו).

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה מספר 201908 מתאריך 24/07/2019 הוחלט:

לאשר את הבקשות להיתר, ע"פ תמחיל הדירות שהוצג בדיון, לפחות 20% דירות שלושה חדרים, ו- 30% דירות ארבעה חדרים. ובתנאים הבאים:

1. תקן החניה יהיה התקן המקסימלי 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

2. התאמה למסמך עיצוב אדריכלי מאושר.

3. עיצוב החזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

ובכפוף לדרישות המפורטות

שטח מגרש לזכויות בניה: 6655.13

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	מסחר		255.99	255.99	3.8%						
קומה 1	מגורים										
קומה 2	מגורים		475.28	475.28	7.1%						
קומה 3	מגורים		395.56	395.56	5.9%						
קומה 4	מגורים		395.56	395.56	5.9%						
קומה 5	מגורים		395.56	395.56	5.9%						
קומה 6	מגורים		395.56	395.56	5.9%						
קומה 7	מגורים		395.56	395.56	5.9%						
קומה 8	מגורים		414.32	414.32	6.2%						
קומה 9	מגורים		414.32	414.32	6.2%						
קומה 10	מגורים		414.32	414.32	6.2%						
קומה 11	מגורים		414.32	414.32	6.2%						

**שטח מגרש לזכויות בניה : 6655.13**
**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	
							6.2%	414.32	414.32	מגורים	קומה 12
							6.2%	414.32	414.32	מגורים	קומה 13
							6.2%	414.32	414.32	מגורים	קומה 14
							6.2%	414.32	414.32	מגורים	קומה 15
							6.3%	418.20	418.20	מגורים	קומה 16
							6.3%	418.20	418.20	מגורים	קומה 17
							6.3%	417.92	417.92	מגורים	קומה 18
							6.3%	417.92	417.92	מגורים	קומה 19
							6.3%	417.92	417.92	מגורים	קומה 20
							6.3%	417.92	417.92	מגורים	קומה 21
							6.3%	417.92	417.92	מגורים	קומה 22
							6.3%	417.92	417.92	מגורים	קומה 23
							5.3%	352.68	352.68	מגורים	קומה 24
							5.0%	332.16	332.16	מגורים	קומה 25
							4.3%	283.76	283.76	מגורים	קומה 26
							3.1%	206.77	206.77	מגורים	קומה 27
							0.1%	5.96	5.96	מגורים	קומת גג
							0.6%	42.26	42.26	גזוסטרא	קומה 2
							1.0%	64.34	64.34	גזוסטרא	קומה 3
							1.0%	64.34	64.34	גזוסטרא	קומה 4
							1.0%	64.34	64.34	גזוסטרא	קומה 5
							1.0%	64.34	64.34	גזוסטרא	קומה 6
							1.0%	64.34	64.34	גזוסטרא	קומה 7
							0.8%	53.26	53.26	גזוסטרא	קומה 8
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 9
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 10
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 11
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 12
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 13
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 14
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 15
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 16
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 17
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 18
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 19
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 20
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 21
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 22
							0.8%	51.16	51.16	גזוסטרא	קומה 23
							0.6%	39.14	39.14	גזוסטרא	קומה 24
				4762.21						שטחי שירות	מעל הקרקע
	690.15									מרפסת לא מקור	מעל הקרקע
	65.87									פרגולה	מעל הקרקע
	110.55									בליטות	מעל הקרקע
	800.70			4762.21			176.9%	11772.64	11772.64		<b>סה"כ מעל</b>
											<b>סה"כ מתחת</b>
	800.70			4762.21			176.9%	11772.64	11772.64		<b>סה"כ כללי</b>

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

- במגרש שני בניינים. (הבניין הנוסף מוגש בבקשה 20190044).



סה"כ 185 יח"ד בהתאם לתב"ע.

-שתי קומות מרתף המשותפות לשני הבניינים, המשמשות לחניה, מחסנים ומערכות, מחושבות בבקשה 20190044.  
- מבוקש גגון, לקירוי המעבר לחללים המסחריים, מעבר לקו בניין.

- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

עיקרי מותר - 18,623

עיקרי מבוקש למגורים - 10292.89 + 8330.46 = 18,623.35 מ"ר (13.31 מ"ר הנותרים, נוצלו לשטחי מסחר)

עיקרי מבוקש למסחר (ע"ח שטחים מתא שטח 102) 255.99 + 235.18 = 491.17 מ"ר, בנוסף ל 778.38 במגרש 104 ס"ה  
שטח למסחר במגרשים 104 + 105 : 1269.55 מ"ר

עיקרי למרפסות מותר - 2,220,

עיקרי למרפסות מבוקש - 993.92 + 1223.76 = 2217.68

שירות על קרקעי מותר - 9,250

שרות על קרקעי מבוקש - 4762.21 + 4061.96 = 8824.17

שטח תת קרקעי מותר - 28,574.

שטח תת קרקעי מבוקש - 10555.41

מס יח"ד מותר : 185

מס' יח"ד מבוקש : 185 = 102 + 83

#### המלצות המהנדס

לחזור על החלטת הוועדה מיום 24/07/19 ולאשר הבקשה לרבות השינויים המבוקשים בכפוף לדרישות

#### החלטות

לחזור על החלטת הוועדה מיום 24/07/19 ולאשר הבקשה לרבות השינויים המבוקשים בכפוף לדרישות

#### פירוט הדרישות

- אישור תאגיד מי און
- חישובים סטטיים / הצהרת מהנדס כי אין שינוי בחישובים עקב שינוי התכנית
- אישור הג"א
- נספח בטיחות חתום ע"י יועץ בטיחות ומאושר ע"י כיבוי אש
- תשלום הטלי תאגיד
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לבחינת עמידה בתקנות
- תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של דרך מס' 1
- תנאי לאכלוס : חיבור התכנית למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה
- יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות שבמקרקעין שבנדון (קא/322/ד)