

תאריך: 27.3.2023
מספר: 555-0958454

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
אור יהודה

א.נ.,

הנדון: תכנית - 555-0958454: מא/589 - פינוי בינוי מתחם המלבן - אור יהודה

הריני מתכבדת להודיע כי ועדת המשנה להתחדשות עירונית בישיבתה מס' 75 מיום 27.3.2023 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית ביוזמת הרשות המקומית והרשות להתחדשות עירונית, חלה על שטח מלבני בן כ-34 דונם, בשכונת קריית גיורא באור יהודה. השטח תחום בין הרחובות העצמאות, יוסף חיים, השוק ודוד אלעזר.

בתחום התכנית קיימים: 152 יח"ד, מרכז מסחרי ותיק ובו מבנים חד ודו קומתיים ("שוק הפריקסטים") וכן מבני ציבור קטנים. בשטח התכנית חלה גם תכנית מאושרת מא/160 אשר לא מומשה מעולם, תכנית זו הקנתה זכויות ל 176 יח"ד ו-180 יחידות דיור מוגן.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בכל שטחה ושינויים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, זאת לשם התחדשות המתחם באמצעות פינוי ובינוי של כל מבני המגורים ומבני השוק. התכנית מחולקת לשני מתחמי או"ח המחולקים ל-4 מתחמי מימוש.

התכנית מציעה: כ-22 דונם שטח קרקע למגורים ומסחר וכ-12 דונם שטח קרקע לצרכי ציבור. תוספת שטחי ציבור פתוחים, שטחים המיועדים למבני ציבור, כיכר עירונית, ומערכת מעברים ושבילים לנגישות לא מוטורית. מבחינת רשת הרחובות- הרחבתן של הדרכים המקיפות את המתחם ותוספת רחוב חדש המקשר בין רח' יוסף חיים לרח' דוד אלעזר.

התכנית מקצה זכויות בניה ל- 852 יח"ד חדשות במגוון גדלים וגבהי מבנים הנעים בין בניה מרקמית בגובה שבע קומות מעל חזית מסחרית, דרך מבני מגורים בגובה 10 קומות, ועד למגדלי מגורים בגובה כולל של 23 קומות.

התכנית בקשה פריצה של מגבלות הגובה הקבועות בתמא 4/2 מ-86 מעפ"י עד 110 מעפ"י. במליאת הוועדה המחוזית הוחלט להפקיד את התכנית ביום 26.7.21 עקב עמדתה של רת"א כי לא ניתן לאשר את פריצת הגובה, מבוקש לתקן את התכנית כך שלא תחרוג מהגובה המירבי המאושר עפ"י התמ"א-86 מעפ"י וכן להקטין את מספר יח"ד בהתאם.

בהתאם לכך, מחליטה הוועדה לתקן את החלטתה מיום 26.7.21:

1. סעיף 1 בנושא שטחי בניה מירביים, ייעודים, שימושים ומס' יח"ד יתוקן באופן הבא:
 - א. 67,700 מ"ר שטחים עיקריים למגורים + 8,532 מ"ר למרפסות.
 - ב. מס' יח"ד יהיה 711 יח"ד.
2. סעיף 2 בנושא בינוי יתוקן באופן הבא:

ביעוד מגורים יותר בינוי של עד 15 קומות בגובה מירבי של 86 מ' מעפ"י.
3. סעיף 6א הנוגע לאישור הוועדה למר"מ להקלה בגובה, יוסר.
4. תנאי להיתר בניה: סקר אסבסט.

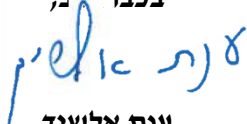
5. מסמכי התוכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה יעודכנו בהתאם, בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית.
6. תיקון הוראות התכנית בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי".
7. יתר התנאים עפ"י החלטת הוועדה מיום 26.7.21.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות /הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

בכבוד רב,

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 183-2023