

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200001 ביום שלישי תאריך 21/01/20 כ"ד טבת, תש"ף בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| אדרי' רונן נדבורני | - מהנדס הועדה |
| אדרי' נדן לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |

מוזמנים:

- | | |
|------------------|--------------------------|
| עו"ד ברוך חייקין | - יועמ"ש המועצה |
| בנימין תעיזי | - בקשה מס' 20190067 |
| דניאל שטורם | - יזם "שירתם מרכזי מסחר" |
| גזית אלחרר | - מנה"פ "נחשון הנדסה" |
| אלעד גיבור | - אדריכל מגיבור אדריכלים |

נעדרו

חברים:

- | | |
|----------|--------|
| קרן פנקר | - חברה |
| דוד כץ | - חבר |

מוזמנים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |
|-----------------------|---------------|

נושא לדיון: מרכז מסחרי בשכונת "עתודות" במגרש מס' 71 שינוי ייעוד ממגורים למרכז מסחרי שכונתי

ניר:

אני אתן לכם רקע:

הגיע בחור שרוצה שקנה 2 מגרשים ב"עתודות" ורוצה להפוך אותם למגרש מסחרי בצמוד לשב"צ של המועצה והוא רוצה לקדם בשינוי תב"ע את ההצעה שלו שיציג – מדובר בדיון עקרוני.

***** נכנסים לחדר הישיבות המוזמנים: - דניאל שטורם, גזית אלחרר, אבי ואלעד גיבור.**

אדריכל אלעד גיבור:

אנחנו מדברים על מרכז מסחרי קטנטן שנועד לצרכים של התושבים בשכונה החדשה שעתידה לקום. בכניסה לשכונה החדשה הוא יהווה מקום לקניית מצרכים בסיסיים ליד הבית.

בתב"ע הנוכחית אין שום מסחר לתושבים.

אנחנו מציעים לעשות שינוי תב"ע למגרש מס' 71. לייצר איזה שהוא מקום מסחרי קטן לבילוי בשעות הערב. אנחנו רואים במקום איזה שהוא מתחם שנותן מענה אזורי. המבנה שלנו משתלב עם השכונה ובכך מהווה מוקד יותר זורם, מאשר למיקום מגרש בודד למגורים צמוד למבנה ציבורי.

עיקרון התכנון – התאמה למרקם השכונתי, משהו שמתאים לסביבה הקהילתי – מזמין.

יש פה מאפיין שיוצר משהו יותר קהילתי במבנה - מקום מפגש שכונתי לקהילה.

המבנה בעל 3 קומות, כדי לנצל את מלוא השטח לכמה שיותר מאפיינים ציבוריים.

אנחנו מדברים על חניון תת-קרקעי, כי אין לנו מספיק מקומות חנייה למעלה ומעליו איזה שהיא צרכנייה קהילתית ובקומה מעליו בתי קפה, משרדים לצרכי הקהילה בגלל הנוף ומעליו עוד קומת משרדים, כדי לתת עוד מקום המאפשר לעבוד קרוב לבית.

אלעד כהן:

מה המרחק מפה לקנטרי ולמרכז המסחרי שלנו?

אלעד גיבור:

לא רחוק.

דניאל:

אני היום בעצם מתעסק רק בהקמת מרכזים מסחריים שכונתיים בתוך הישובים בשומרון והמצב היום באורנית מבחינת מרכז מסחרי לא טוב. אין חנייה, צפוף וזה גם סוג של חלום שלי שהנושא יאושר. אני חושב שאורנית צמאה לזה ושזה משתלב עם המרכז החדש מחוץ לאורנית ולא חוטר תחתיו אלה אלטרנטיבה מבחינת המסחר שקיים - אני 12 שנה בתחום והקמתי הרבה מרכזים כאלה ביישובי השומרון.

אורנה:

מה המודל?

דניאל:

שאלה טובה, אני לא מוכר חלקים – אני נגד זה. אנחנו במודל של השכרות בלבד ואנחנו מנהלים אותם בעצמנו ולכן החזות של המרכז חשובה לנו.

אודי:

כמה חניות אמורות להיות שם?

דניאל:

בפועל 20 חניות – אנחנו כרגע רק בשלב של תב"ע.

אורנה:

מה רוחב הכביש שם?

דניאל:

מבחינת רוחב הכביש - התכנית עברה אישור יועץ תנועה - החנייה היא בתחום המגרש ולא בחוץ.

אורנה:

מבחינת החניות זה בעייתי מאוד, הן נתפסות ע"י העובדים ואלה שיגיעו למרכז יחנו במקביל ויפריעו לתנועה.

דניאל:

את מעלה נקודה חשובה – אנחנו כרגע בעניין התכנות לתכנון תב"ע.

בעז:

לפי תקן החנייה – אנחנו נמצאים בסיטואציה שלא יהיו מספיק חניות.

בנקודה זו, זה משהו מאוד בעייתי ויש עוד הרבה שאלות אחרות.

דניאל:

בסופו של דבר, המרכז יכניס עוד כספי ארנונה ליישוב ויספק עוד מקומות עבודה. במקומות שבנינו זה רק הוסיף ולא גרע.

ברוך:

כמה חניות תת קרקעיות יש לפי התכנון?

דניאל:

סדר גודל של 14 חניות.

ניר:

בעצם הזמנתי אתכם להציג את התכנית – הבעיה שמטרידה את כולם זה בעיית החניות.

אודי:

השכונה היא שכונת מגורים וככה היא אושרה

דניאל:

השתדלנו לבחור מיקום שלא יפריע לאף אחד.

אלעד גיבור:

אנחנו נצטרך לתת לזה פתרון.

אבי גיבור:

לדעתי, אלמנט מסחרי צנוע משרת את השכונה יותר מ- 2 יח"ד.

דניאל:

בקשר לתנועה – זה סוג של פרזנטציה ולא משהו שהוא "ייהרג ובל יעבור".

אבי גיבור:

אני רוצה להוסיף שהקונספט של הקמת אזור מסחרי – חוטא למטרה. בכל אזור מסוים אפשר ליצור מרכז שישרת את השכונה. המטרה שאנשים ילכו ברגל לקנות מצרכים ולא יצאו עם הרכב.

ניר:

חברים – תודה שבאתם.

***** המוזמנים :- דניאל, גזית, אבי ואלעד יוצאים מחדר הישיבות.**

אורנה:

התפיסה היא תפיסה חדשנית ולא מתאימה לאורנית. יחד עם זאת הקושי הוא שזה לא משהו שתוכנן מראש.

אלעד:

מדובר בתכנית שאושרה כולה למגורים בלבד מלפני שנים רבות ושהיו לה כל מיני מהמורות בדרך. גם מנסים להציג את המגרש כמגרש חריג – הוא אושר והיה תהליך של התנגדויות ובבית אל אישרו את זה.

אורנה:

על מה היו ההתנגדויות?
על צירים, הפרשות שטחים...

ברוך:

באיזה שנה אושרה התכנית?

רונן:

דיונים היו עוד בשנת 2006. התכנית אושרה להמלצה במקומית בשנת 2012 ואושרה לתוקף במת"ע בשנת 2017.

אלעד:

אנחנו מדברים על שכונה, שרוב המגרשים נמכרו כבר לתושבים והתושבים נמצאים בהליך של תכנון ועכשיו משנים את כללי המשחק – מחריגים את המגרש ומשנים לו את הייעוד. פיתוח השטח שם הוא כבר בישורת האחרונה והצירים של הכבישים צרים והם סכנה. עכשיו תוספת אלמנט נוסף שלא היו אמורים להיות שם שהמשמעות שלו לנקז תנועה, אתה יוצר מפגע על מפגע שלא ניתן יהיה להתגבר על המפגע. אני שומע שהם נגשו בעבר למועצה במתכונתה הקודמת ודחו אותם. בתוואי השטח ואני מבין את בעיית החנייה יהיה שם "מערב פרוע".

אנחנו יוצרים במו ידנו מפגע. יש הבדל בין תכנון מרכז מסחרי מראש לבין יצירה תוך כדי תנועה. אני רוצה להזכיר לכולנו שהחלו העבודות באזור התעסוקה החדש ושם יהי לנו בתי קפה, סופרים וכו'. דבר נוסף, היה ניסיון להקים המשך למרכז המסחרי בשטח של ינאי ז"ל וזה יכול להוות אחלה מקום באמצעות גשר מעל הכביש ואתה יכול לתכנן הכל מאפס.

רונן, נדמה לי שהיזם יצר אתך קשר.

רונן:

כן, רק שהוא לא חזר עם אישור בעלות על הקרקע.

אלעד:

עכשיו, באף מקום באורנית לא אושר מרכז מסחרי קטן. אתה יוצר תקדים לא טוב – הדרך שלנו זה לרכז במקום אחד עם מינימום הפרעה לנראות.

הנימוקים שבהם השתמש היזם זה כדי לנסות לסנוור אותנו. אנחנו צריכים לשמור על צביון צמודי קרקע. אני חושב שאנחנו צריכים לדחות על הסף את התכנית הזו – הרכבת יצאה כבר מזמן מהתחנה ואנחנו צריכים לא לאשר את שינוי התכנית, במישור הראשון מבחינת תושבי השכונה וצביון היישוב. ובמישור השני, אין הצדקה תכנונית למקם מרכז מסחרי ואנחנו ניתקל בעוד בקשות ואיך זה יגמר כולנו יודעים – תראו מה שקרה בשוהם.

אורנה/בעז/דורון:

מה קרה בשוהם?

אלעד:

זה התחיל כיישוב צמודי קרקע ואח"כ אישרו בנייה רוויה וכיום היא הפכה לעיר.

אורנה:

יש דברים מאוד נכונים שאמרת. יחד עם זאת הקונספט שלעשות מרכזים קטנים – ברמה האישית אני מאוד מתחברת אליו ויחד עם זאת באזור הזה, מה שמטריד אותי זה נושא החניות – אני לא רואה פתרון אלה להרחיב את הכביש.

אלעד:

יש תכנית מאושרת מלפני 15 שנה - מה פתאום עכשיו לשנות את התכנית?

ברוך:

התכנית נערכה מזמן ואחרי 15 שנה, הראיה התכנונית משתנה. מה אתה מצפה?

אורנה:

כל עוד אין שם אפשרות להרחיב את הרחוב – זה לא רלוונטי.

ניר:

אנחנו לא מקבלים היום החלטות ולא מאשרים את התכנית – מדובר בדיון עקרוני, רעיוני וראשוני.

מישהו עוד רוצה להתייחס לתכנית?

דורון:

יש חלק מהדברים שאני מסכים עם אלעד. אי אפשר שלא להתייחס למצוקת החניות ותוואי הדרך וגם עם התושבים שכבר רכשו את המגרשים.

בעז:

באופן כללי, אני אוהב בתי קפה שכונתיים. אני חושב שיש בעיה עם הקמת מרכז מסחרי, נושא של פריקת משאיות סחורות והבעיה הכי גדולה היא בעיית החניות.

תמר:

אחרי כל ההסתייגויות, צריך לבדוק את בעיית החניות – בגדול אני בעד - בתכנון נכון.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20190067			57	תעזי בני ומוניקה	אמנון ותמר 7 אורנית
2	20170051			606	כהן שלומי	השיטה 8 אורנית
3	20190047	9178		97 א'	חיים חגית ואלון	הארגמן 7 אורנית

מספר בקשה: 20190067	תיק בניין: 5700
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 21/01/2020	

סעיף: 1

מבקש:

• תעזי בני ומוניקה

עורך:

• ג'ובאני-ברקוביץ שמרית

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 303.60 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

כתובת הבניין: אמנון ותמר 7 אורנית

שטח מגרש: 506.00 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 57

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שטח הכוללת סגירת מרפסת+ הגדלת שטח החניה המקורה+ התקנת מעלון לקומה א' במדרגות חיצוניות.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין צדדי בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
2. באחוזי הבנייה בשיעור 5% - תוספת שטח 13.68 מ"ר.

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			
					13.74	227.64	מגורים		
				6.82			מקלט		
			11.00	19.00			חניה מקורה		
			11.00	25.82	13.74	227.64			
%בניה: 47.70%			36.82		241.38		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

במה מדובר?

נדין:

יש להם בקשה להקלה בשטח הבנייה שנובעת מסגירת מרפסות וזה בסמכות הוועדה לאשר הקלה עד 5%. בנוסף לזה יש להם מדרגות חיצוניות שעולות לקומה השנייה ואת זה לא ניתן לאשר עפ"י תב"ע 122/22. יש פה סעיף שמפרט מה מותר ומה אסור וזה אסור.

אלעד:

זאת אומרת שאין לנו סמכות בכלל?

נדין:

אין סמכות.

רון:

אני אוסיף שזה נדון בעבר והחלטת הוועדה הייתה שיש להגיש בקשה מתוקנת עם סימון המדרגות החיצוניות להריסה מכוון שאין בסמכות הוועדה לאשר וזאת אמורה להיות התכנית המתוקנת.

אודי:

מה המצב עכשיו בבית?

רון:

יש מדרגות חיצוניות בבית. המצב הקיים של הבית לא השתנה, הבקשה תוקנה והמבוקש לגבי המדרגות החיצוניות שונה.

אלעד:

נדמה לי שהוצא נגדו צו הריסה.

רון:

ישנה החלטת בית משפט להריסה או הסדרה והחל בניסיון להסדיר. עכשיו הוא הגיש תכנית מתוקנת עם שינויים הכוללת מעלון ע"ג המדרגות החיצוניות שלא נהרסו - אבל ללא קירות חיצוניים.

***** בנימין תעיזי נכנס לחדר הישיבות.**

ניר:

שלום, נשמח לשמוע מה אתם מבקשים.

בנימין:

אני מבקש לבנות מעלית לצרכים שלי והיא עולה 150,000 ₪.

ניר:

איפה אתם רוצה לבנות את המעלית?

בנימין:

בקיר החיצוני הדרומי.

ניר:

זה לא מעלית רגילה אלה מעלון למדרגות?

בנימין:

מעלון עולה 5,000 ₪. אני עובד בחברה שמייצרת רכבים שמופעלים ע"י הרמה ויש לי ניסיון בהידראוליקה.

הבעיה הייתה בקו הבנייה - לפי מה שהבנתי זה בגדר המותר ועם זה יצאתי לדרך.

הייתי פה עם בקשה דומה. אני מבהיר היום וגם בעבר שאין לי יחידת דיור. המטרה היא רק בשבילי.

אשתי ואני חולים סרטן. אני 32 שנים ביישוב הזה. הבקשה למדרגות הייתה, כי מי שמלווה אותי, מטפל או חברים -

לא צריכים לעבור את כל הבית - כי יש אישה חולה בבית.

ברוך:

אם המדרגות חורגות ב- 5% הקלה - זה לא בסמכות הוועדה.

בנימין:

אני מכיר את התקנון שאסור גרם מדרגות נוסף.

ניר:

רון, זה נכון שאם יבנה מדרגות ללא קירות מסביב - אפשר לאשר מדרגות נוספות פנימיות?

רון:

התשובה היא לא, לפי התב"ע מותר גרם מדרגות יחיד המשכי.

בנימין:

התכנית החדשה נמצאת בתחום ההקלה.

ברוך:

היו שני דברים בוועדה הקודמת אחד שהייתה חריגה של 13% הקלה והשני שהיה גרם מדרגות - אחד ולא שניים - אז

מה שונה מהבקשה הזו?

בנימין:

השונה הוא שאני נכה ב- 100% - בקרוב לא אוכל ללכת ואני מכין את עצמי.

ניר:

ברוך ואם הוא מגיש תב"ע נקודתית?

ברוך:

הבעיה שמחר זה יכול לשמש כיחידת דיור נוספת וזה ייצור תקדים - צריך לשקול את מכלול ההשלכות.

רון:

הוועדה יכולה לשקול בנסיבות רפואיות? התב"ע עצמה אינה מאפשרת ואין בה התייחסות לנסיבות רפואיות.

בנימין:

אני מבקש מעלון - זה כמו מעלית. זה עושה את אותה הפעולה.

ניר:

אנחנו רוצים לראות איך אנחנו יכולים לעזור - החוק מאוד מצומצם.

לגבי תב"ע נקודתית - אנחנו גוף ממליץ ולא גוף מאשר וזה גם תהליך מאוד יקר וגם לא בטוח שהוועדה תמליץ וזה

משמעותי.

ברוך:

אני גם לא בטוח שמעלית עפ"י התב"ע הנוכחית זה אפשרי.

אלעד:

מעלית חיצונית?

בנימין:

כן, מעלית חיצונית.

ניר:

מבחינתך, המעלית יכולה להיות גם בתוך הבית?

רון:

הפיר יהיה בחוץ אבל הכניסה למעלית תהייה מתוך הבית.

בנימין:

לפי מה שהצעתם – הפכתם את המעלית לא נגישה, בגלל סטיית המדרגות הפנימיות.

ניר:

בנימין, עוד משהו להגיד/לשאול?

בנימין:

לא, אני רוצה להגיד שכל בקשה שביקשתי זה בניקיון כפיים ואתם תקבלו איזה החלטה שתקבלו.

ניר:

רפואה שלמה ותודה שבאת.

***** בנימין תעזי יוצא מחדר הישיבות.**

החלטה:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה ולסרב להקלה בקו בניין לטובת מדרגות חיצוניות - לא בסמכות הוועדה ולהתנות מתן היתר בנייה בפרוק המדרגות החיצוניות בפועל ובאישור מח' הפיקוח.

הצבעה:

פה אחד

החלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה ולסרב להקלה בקו בניין לטובת מדרגות חיצוניות - לא בסמכות הוועדה ולהתנות מתן היתר בנייה בפרוק המדרגות החיצוניות בפועל ובאישור מח' הפיקוח.

החלטות

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה ולסרב להקלה בקו בניין ובתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- הריסת מדרגות בפועל ובאישור המפקח הינו תנאי למתן ההיתר
- תיקונים והשלמות בדף ראשון: מס' בקשה, מס' תיק בנין
- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- השלמה/ תיקון של אורך הגדרות (קיימות, מוצעות, סה"כ)
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- להוסיף בטבלת השטחים כל שטח הנגזר מהבקשה כולל חניה מקורה/לא מקורה פרגולה, מחסן וכו'
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתומה)
- תוכניות ק.ק. א.א. ומרתף: למספר מדרגות
- לסמן גבולות בכל המפלסים כנדרש
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- לצבוע גדרות מבוקשות וקיימות
- להוסיף קווי מידה
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.

- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט חניה מחייב לפי דפי המידע, פרט פרגולה, פרט מעקה תקני, פרט חזית מחייב)
- להוסיף פרישת גדרות
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך בקשה לבקשה להקלה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20170051	תיק בניין: 60602
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 21/01/2020	

סעיף 2:

מבקש:

• כהן שלומי

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: השיטה 8 אורנית

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 606

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שטח בקומת המרתף+ בריכת שחיה+ חדר מכונות.
הבקשה אושרה בתאריך 28.11.2017 ומבוקש חידוש החלטה.

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			
						113.37	מגורים		
				12.00			ממ"ד		
			18.69				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
			18.00				בריכת שחיה		
			4.50				חדר מכונות		
25.00			41.19	12.00		113.37			
%בניה: 37.79%			53.19			113.37	סה"כ:		

מהלך דיון

נדין:

מדובר בחידוש החלטה - המבקש לא הצליח לסיים את דרישות הוועדה להוצאת היתר.

ברוך:

ההחלטה הייתה תקפה לשנה ועברה יותר משנה?

נדין:

כן.

ברוך:

ללא שינוי מהבקשה הקודמת?

נדין:

לא.

החלטה:

לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 28.11.2017.

הצבעה:
פה אחד.

החלט:
לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 28.11.2017.

החלטות
לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 28.11.2017.

מספר בקשה: 20190047	תיק בניין: 11009701
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 21/01/2020	

סעיף 3:

מבקש:

• חיים חגית ואלון

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הארגמן 7 אורנית

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

שכונה: שכונת "נופית"

שטח בניה מותר: 174.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9178 מגרש: 97 א'

תכנית: 121/11

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת קומת מרתף+תוספת בקומת הקרקע+בקומה א'.
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 5% - תוספת שטח 13.99 מ"ר.

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			
					9.29	178.70	מגורים		
			102.19				מרתף		
			5.35				חניה מקורה		
30.00							חניה לא מקורה		
			6.37				פרגולה		
			5.00	12.00			ממ"ד		7
30.00			118.91	12.00	9.29	178.70			
%בניה: 64.82%			130.91		187.99		סה"כ:		

מהלך דיון

נדין:

הוא מבקש הקלה באחוזי הבנייה – 65% במקום 60%.

אורנה:

למה?

אודי:

הוא בנה לא לפי היתר בנייה ועכשיו הוא רוצה לאשר.

ברוך:

מה אפשר לפי התביע לאשר?

נדין:

לפי תביע 121/11 – אין לוועדה שום סמכות. זה הולך לפי החוק הירדני.

ברוך:

למה אין סמכות?

רונן:

כיוון שבהוראות תכנית 121/11 אין סעיף המקנה לוועדה סמכות למתן הקלה באחוזי בנייה, אך יחד עם זאת סעיף 37ב' בחוק הירדני מקנה סמכות לוועדה בתנאים מסוימים.

ברוך:

וזה חורג מ- 5%?

נדין:

לא זה 5%.

ברוך:

אז לא הבנתי – המגרש רגולרי ולכן לא ניתן לאשר?

נדין:

עפ"י החוק הירדני ניתן לאשר בתנאים מסוימים.

רונן:

ניתן לראות בבירור שרוב הבנייה תואמת להיתר והחריגה בשטח שנוצרה ברובה בשל הימנעות מבניית קירות מעוגלים ובנייתם בפועל כקירות ישרים.

החלטה:

לסרב להקלה – לוועדה אין סמכות מכוון שלא עומד בתנאי התב"ע והחוק הירדני.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לסרב להקלה – לוועדה אין סמכות מכוון שלא עומד בתנאי התב"ע והחוק הירדני.

החלטות

לסרב לבקשה להקלה - לוועדה אין סמכות לאשר בקשה שאינה עומדת בתנאי החוק הירדני סעיף 57ב'.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה