

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200003 ביום רביעי תאריך 22/04/20 כ"ח ניסן, תש"ף בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|---------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הוועדה וראש המועצה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה |
| דוד כץ | - חבר |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| אדרי' רונן נדבורני | - מהנדס הועדה |
| אדרי' נדן לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |
| עו"ד שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| קרן פנקר | - חברה |
| בועז בגריש | - חבר |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	121/3/9/5	מגרש להשלמה הקיים בתכנית	3			3

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סעיף: 1	תכנית מפורטת: 121/3/9/5
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003 בתאריך: 22/04/2020	

שם: מגרש להשלמה הקיים בתכנית

שטח התוכנית: 3,800.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

יחס	לתכנית
שינוי	121/3/9
משתנה מ-	

שטח תכנית 121/3/9

בעלי ענין

- ♦ **יוזם:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה
- ♦ **עורך:** איילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים
- ♦ **בעלים:** דלתא להשקעות ומסחר קרני שומרון בע"מ
- ♦ הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו יהודה גפן
- ♦ **מודד:** שרונה אילן - מגרש 79
- ♦ **מתנגד:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה
- ♦ **מגיש:**

אורנית אורנית הותיקה

גושים וחלקות

חלקי גושים:

3

מגרשים לתכנית: 116, 116 א', בשלמותו

116 ב', 180, 181 בשלמותו

183, 185, 192 בשלמותו

80, 80 א' בשלמותו

מטרת הדיון

הסרת התנגדות לתכנית (מצ"ב מכתב הסרת ההתנגדות).

מטרות תכנית

שינוי ייעוד מגרשים להשלמה למגרשים למגורים.

מתנגדים:

- ♦ שרונה אילן - מגרש 79 הנורית 13 אורנית

מהלך דיון

נ"ר:

אני מזכיר לכם שהופיעו בפנינו שני הצדדים ודחינו את הדיון בחודש – שלחנו אותם לדבר ביניהם והשכנה שהתנגדה לשינוי התב"ע, הסירה את ההתנגדות שלה ועכשיו אין התנגדויות לתכנית כפי שהיא.

אלעד:

אני לא הייתי בשלב הזה של הישיבה ואין לי מושג במה מדובר ולכן אני לא יכול להביע עמדה כלשהי בנושא.

רונן:

מדובר בתכנית שנדונה בוועדה מקומית ועברה למחוזי, הוגשה התנגדות בזמן ההפקדה ולכן הועברה למקומית לדיון בהתנגדות. עכשיו היא הסירה את ההתנגדות ולכן מיותר המשך דיון.

דורון:

אז למה אנחנו צריכים לדון, אם המתנגדת הסירה את ההתנגדות?

נדין:

מכוון שהמתנגדת הסירה את ההתנגדות, אנחנו צריכים לשלוח את הפרוטוקול למת"ע שבו כתוב שההתנגדות לתכנית הוסרה ושהתכנית כפי שהיא תעלה למתן תוקף.

החלטות

- להעביר למת"ע התכנית למתן תוקף, עקב הסרת ההתנגדות לתכנית.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
6	החיתה 5 אורנית	אריאלי יוגב וליז	1002 א			20200001	1
9	החיתה 5 אורנית	אריאלי נבו ועינב	1002 ב			20200002	2
10	האשל 18 אורנית	כץ שגיא ואתי	25			20190078	3
12	אורנית אורנית	אזן מיכל ומשה	70 ב'		2	20190059	4
14	הפקאן 5/1 אורנית	זלאיט תומר ודורית	34-1		9169	20190058	5
16	אורנית אורנית	בוקר אפרת ורון	10-1		9619	20200029	6
18	הארגמן 23 אורנית	כהן עופר ורינת	70 א'			20190053	7

מספר בקשה: 20200001	תיק בניין: 100201
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003	בתאריך: 22/04/2020

סעיף: 1

מבקש:

• אריאלי יוגב וליז

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: החיטה 5 אורנית

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

שכונה: הגבעה

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

גוש וחלקה: מגרש: 1002 א

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

סגירת מרפסת בקומה א' + התאמה למצב בפועל, כולל שינוי בגובה הגג מההיתר המקורי - 7.79 מ' במקום 7.37 מ'.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.74% המהווים תוספת 5.22 מ"ר.

185.17 מ"ר במקום 180 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

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			
					48.05	137.12	מגורים		
				12.00			ממ"ד		
				47.42			מרתף		
30.00							חניה לא מקורה		
				20.76			פרגולה		
30.00				80.18	48.05	137.12			
%בניה: 61.72%			80.18		185.17		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

מדובר בשתי יחידות דיור צמודות קרקע, מבקשים לסגור את המרפסת בקומה א'.

נדין:

בית שהוא בנוי בחצאי מפלס. היום יש להם מרפסות לכל אחת והם רוצים להשלים בבנייה קלה עם גג מפנלים מבודדים בשיפוע מינורי.

ניר:

הסמכויות של הוועדה - מכח סמכות החוק או מסמכות התב"ע?

רונן:

לפי 37 ב' אין הצדקה, המגרש רגולרי ולפי התב"ע, זאת הסיבה שזה פה. מסמכות תב"ע 121/3/9.

אלעד:

למרות שאני מכיר את האנשים, אין לי בעיה להשתתף בדיון.

ניר:

מה התב"ע מגדירה?

נדין:

5%

ניר:

התב"ע פה מתירה לנו מתן הקלות עד 5% - מכח איזה נסיבות?

רונן:

לא מגבילה את שיקול הדעת.

אלעד:

לא מגבילה את שיקול הדעת?

ניר:

ודעתך המקצועית?

רונן:

דעתנו המקצועית היא שהבקשה יוצרת פגיעה בחזות הארכיטקטונית של המבנה. יחד עם החומר מפנלים מבודדים יוצר מן נטע זר.

ניר:

הדיון הוא על ההקלה ולא על הנראות. ההערות שלך הם לתכנון – דעתכם לחריגה?

רונן:

ההמלצה שלנו מתייחסת לצורה החזותית, לחזית הארכיטקטונית וחומר הבניה.

ניר:

ולחריגה שמבקשים תוספת שטח – אין לך בבעיה?

רונן:

לגבי תוספת השטח, מדובר בחזית שאינה פונה לרחוב. מצד שני צריך לראות את בתלת מימד מבחינת נראות. מה שיכול להקל, שהמרפסת פנימית וכלואה בין שני המבנים ויש לזה פחות השפעה, אבל עיקר ההשפעה היא בנראות.

אודי:

אם אומרים להם לצורך העניין לעשות מחומר אחר – אז ההקלה מאושרת?

רונן:

ההחלטה בידכם. בהתאם להוראות התכנית – ניתן.

אורנה:

אם הם יעשו שם רעפים ויקימו בית עץ יפיפה, אתם תמליצו?

אלעד:

אתה תמליץ?

רונן:

ככל ולא תהיה פגיעה בחזות הארכיטקטונית – להחלטתכם.

ניר:

גילוי נאות – ליז אריאלי היא סגנית יו"ר וועד הורים יישובית ויש לי אתה קשר עבודה אבל אני לא חושב שאני מנוע מלהצביע.

רונן, מה לדעתך?

רונן:

בשקלול כלל הדברים שנאמרו, ניתן להמליץ לוועדה לאשר את ההקלה בהתניה של שיפור המראה הארכיטקטוני באישור מהנדס המועצה והמטרה היא להשוות למצב הקיים.

ניר:

לאן פונה החזית?

נדין:

לשטח הפתוח.

רונן:

יש עוד דבר הקשור לבית הפינתי בקיר התמך הפונה לרחוב האשל.

בעלי הבית פנה אלינו בעקבות הבנייה שלנו בעתודות וטען שנגרם לו נזק לקיר התמך. בדקנו את הנושא ובפרט לקילוף טיח. המהנדס שתכנן להם את הקיר טוען שזה בגלל העץ הגדול שמשפיע. הבנאדם לא לוקח אחריות לטפל בקיר התמך שלו ואני רוצה להכניס להחלטת הוועדה את התנאי להסרת המפגע הבטיחותי - שואל את היועמ"ש אם זה אפשרי?

יועמ"ש שחר:

ברור שתכניס את זה – זו סכנה בטיחותית.

אלעד:

אתה לא יכול לקשור לבקשה הסרת מפגע עץ – יש חוקי עזר אחרים שמטפלים במפגעים כאלה. מפגע בטיחותי זה לא שיקול תכנוני.

שחר:

בוודאי שהוא יכול – מדובר בסכנה בטיחותית.

רונן:

הבנאדם מסיר אחריות מעצמו.

ניר:

מה הבעיה הבטיחותית?

רונן:

בקיר עצמו נוצרו סדקים וזה עלול להתפתח אם לא יטפל בזה.

ניר:

חברים בואו נצביע.

דוד:

אני מסכים לתוספת השטח ולתנאי של הטיפול במפגע הבטיחותי ומתנגד לתנאי לשיפור המראה.

אודי:

אני בעד שלוש התנאים -- אישור ההקלה, שיפור ארכיטקטוני וטיפול במפגע הבטיחותי.

אורנה:

מצטרפת להחלטה של אודי.

ניר:

מצטרף גם להחלטה של אודי ואורנה.

אלעד:

אם העמדה של הדרג המקצועי היא לקבל את ההקלה, אני לא רואה מקום לקבל את החלק השני של העמדה שלהם הקושרת בין ההקלה לבין שיפור המראה ובין עניין הטיפול בעץ ולקבל את ההקלה.

אני סבור שצריך לאשר את ההקלה ללא התניה כלשהי.

דורון:

אין לי בעיה לאשר את ההקלה ואת הדרישה לשיפור התכנון ואם קובע המהנדס שיש פה סיכון אז יש מקום להתניה.

שחר:

זאת הזדמנות לעשות סדר אם מדובר בבטיחות – המועצה הייתה צריכה לטפל בזה מזמן.

החלטה:

לאשר את ההקלה בתנאים:

שיפור התכנון בתאום עם מהנדס המועצה ובתנאי הטיפול במפגע הבטיחותי.

הצבעה:

בעד אישור ההקלה, הדרישה לשיפור המראה האסתטי והטיפול במפגע הבטיחותי:

אודי, אורנה, ניר ודורון.

בעד אישור ההקלה והטיפול במפגע הבטיחותי – **דוד.**

בעד אישור ההקלה ללא כל התניה נוספת – **אלעד.**

הוחלט:

לאשר את ההקלה בתנאי שיפור המראה האסתטי בתאום עם מהנדס המועצה ובתנאי הטיפול במפגע הבטיחותי.

מספר בקשה: 20200002	תיק בניין: 100202
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003	בתאריך: 22/04/2020

סעיף: 2

מבקש:

• אריאלי נבו ועינב

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: החיטה 5 אורנית

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

שכונה: הגבעה

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

גוש וחלקה: מגרש: 1002 ב

תכנית: 121/8 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

סגירת מרפסת בקומה א' + התאמה למצב בפועל כולל שינוי גובה הגג מההיתר המקורי, 7.79 מ' במקום 7.37 מ'.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 0.75% המהווים תוספת 2.25 מ"ר.

182.26 מ"ר במקום 180.00 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

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			
					46.72	135.54	מגורים		
				12.00			ממ"ד		
				47.12			מרתף		
30.00							חניה לא מקורה		
				19.78			פרגולה		
30.00				78.90	46.72	135.54			
60.75% : %בניה			78.90		182.26		סה"כ:		

מהלך דיון

בשיתוף עם בקשה מס' 2020001 (סעיף מס' 1).

מספר בקשה: 20190078	תיק בניין: 1502500
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003 בתאריך: 22/04/2020	

סעיף 3:

מבקש:

• כץ שגיא ואתי

עורך:

• פרנקל נירית

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: עתודות

כתובת הבניין: האשל 18 אורנית

שטח מגרש נטו: 581.00 מ"ר

שטח מגרש: 581.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 348.60 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 25

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור חדשה צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+2 חניות מקורות+פרגולה +בריכת שחיה+חדר מכונות+גדרות. מבוקש שינויים בתכנית הבינוי, כולל הנמכת גובה ה- 0.00 ב- 0.30 ס"מ והגבהת קיר תומך מזרחי ל- 3.00 מ' במקום 1.80 מ'.

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			
					338.82		מגורים		
			12.00				ממ"ד		
			125.75				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
49.50							בריכת שחיה		
5.00							חדר מכונות		
23.40							פרגולה		
77.90			167.75		338.82				

58.32%	%בניה:	167.75	338.82	סה"כ:
--------	--------	--------	--------	-------

מהלך דיון

ניר:

מדובר בבקשה להיתר, ראשונה בשכונת עתודות ולכן אתן קצת רקע על התב"ע של עתודות... לאחר הסקירה עובר לבקשה:

בחלק הצפון מזרחי של השכונה במגרש אחרון בשטח של 581 מ"ר אפשר לבנות שתי יח"ד והוא מבקש לבנות יח"ד אחת.

דורון:

הוא פונה לגדר היישובית?

נדין:

זה שטח פתוח.

אלעד:

מה הסיבה התכנונית שבגינה רוצה להגביה את החומה?

נדין:

כי השטח הפתוח נמוך יותר מ- 1.80 מ' וזה קיר תומך מסביב.

אלעד:

אני הבנתי שהוא רוצה להגביה את ה- 0.00.

נדין:

הוא רוצה להנמיך ב- 30 ס"מ מתכנית הבינוי, בכדי לצמצם את ההפרש בין מפלס המגרש לבין השטח הפתוח המזרחי שהוא הרבה יותר נמוך.

שגיא כץ (מבקש):

השטח עצמו בנוי בירידה וצריך לעשות קיר תומך – אין אפשרות אחרת.

אלעד:

אז לא הקלה.

רונן:

אין פה הקלה, יש פה שינוי בינוי נקודתי שנדרש במקרים מסוימים.

אלעד:

מה חווי"ד הצוות המקצועי?

רונן:

ממליצים לאשר – נדרש מבחינה מעשית.

ניר:

למה אתה רוצה להנמיך את ה- 0.00?

שגיא:

כדי שיהיה נגיש – פחות מדרגות וזה לא פוגע בתשתיות.

רונן:

בדיוק – להפחית מדרגות.

אלעד:

אני מניח שבדקתם שאין בעיות עם התשתיות?

רונן:

בדקנו ואין בעיה עם התשתיות.

החלטה:

לאשר את הבקשה לשינוי בינוי הנקודתי.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את הבקשה לשינוי בינוי הנקודתי.

מספר בקשה: 20190059	תיק בניין: 1507002
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003 בתאריך: 22/04/2020	

סעיף 4:

מבקש:

♦ **אזן מיכל ומשה**

עורך:

♦ פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אורנית אורנית

שטח מגרש: 415.00 מ"ר

שכונה: כללי

שטח בניה מותר: 249.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 2 1 מגרש: 70 ב'

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחדת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+מרפסת לא מקורה+ בריכת שחיה+חדר מכונות+מחסן+2 חניות מקורות+גדרות.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
2. מיקום חדר מכונות מחוץ לקו בניין.
3. שינוי בינוי - הנמכת ה- 0.00 ב- 0.55 ס"מ.
4. הגבהת גדר מזרחית מ- 1.85 מ' ל- 3.63 מ'.

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			
					225.33		מגורים		
2.87							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			4.36				כניסה מקורה		
			111.16				מרתף		
			29.00				חניה מקורה		
			6.00				מחסן		
28.80							בריכת שחיה		
31.67			162.52		225.33				
%בניה: 54.30%			162.52		225.33		סה"כ:		

מהלך דיון

נדין:

אנחנו רואים את הירידה המאוד דרסטית בקצה הרחוב לכוון המזרחי, ביציאה מן השכונה. הבקשה להנמיך את ה- 0.00 ביחס למוגדר בבינוי היא מאוד מוצדקת. לגבי מיקום הבריכה וחדר המכונות, אנחנו חושבים שאין שום בעיה. זה לא גובל עם שכנים ולא מפריע לאף אחד. המגרש הוא סופר אי רגולרי ואין מקום אחר למקם את הבריכה.

אלעד:

לאן היא פונה, איפה ממוקמת?

נדין:

בחזית שפונה לרחוב.

רונן:

מאחורי החומה.

אורנה:

זה המגרש היחידי האי רגולרי בשכונה?

עמרי פוזניאק (אדריכל הבקשה):

יש עוד כמה.

נדין:

הם מבקשים להגביה את החומה שגובלת עם רחוב האשל, עם השטח הירוק ועם שביל הביטחון.

ניר:

מה הסיבה שבקשתם הקלה בבריכה?

עמרי:

שיפור תכנון – מעבר קרוב יותר הביתה.

אורנה:

יש איזה שהוא תקנון לגדר?

רונן:

חיפוי אבן – בהוראות יש הגבלה של 1.80 מ', אך מקנה סמכות לוועדה לאשר חריגה עפ"י

שיקול דעתה.

אורנה:

אני מנועה מלהצביע בתיק, כי אני מכירה אותו ברמה עסקית.

דורון:

אני בעד חזית אחידה.

אודי:

גם אני בעד חזית אחידה.

החלטה:

לאשר את ההקלות ואת שינוי הבינוי הנקודתי.

הצבעה:

בעד: ניר, אודי, דוד, אלעד, דורון.

מנועה מלהצביע: אורנה

הוחלט:

לאשר את ההקלות ואת שינוי הבינוי הנקודתי.

מספר בקשה: 20190058	תיק בניין: 1503401
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003 בתאריך: 22/04/2020	

מבקש:

• זלאיט תומר ודורית

עורך:

• אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפקאן 5/1 אורנית

שטח מגרש: 292.50 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 175.50 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 53 מגרש: 34-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת פתוחה+פרגולות+שתי חניות מקורות+גדרות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.9% - תוספת 8.52 מ"ר. 184.02 מ"ר במקום 175.50 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

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			
					184.02		מגורים		
6.70							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			91.27				מרתף		
			26.05				חניה מקורה		
46.10							פרגולה		
52.80			129.32		184.02				
%בניה: 62.91%			129.32		184.02		סה"כ:		

מהלך דיון

נדין:

מבוקשת הקלה מינורית של 2.9% תוספת של 8.52 מ"ר.

אורנה:

מה הסיבה?

נדין:

המגרש צר וארוך.

במגרש צר וארוך, כדי למקם את כל הפונקציות במבנה, גם בקומת הקרקע וגם בקומה עליונה ולחבר בין החדרים במגרש צר וארוך, צריך לעשות מסדרון ושטחו הינו שטח עיקרי המהווה תוספת.

אלעד:

מה גודל המגרש?

תומר זלאיט (המבקש):

11.00 מ"ר X 26.00 מ"ר.

אלעד:

זה מלבני או מרובע?

נדין:

מלבני. במגרש רחב החלל מרובע ובגלל שהמגרש צר וארוך, הקשר הפיזי מגדיל את הבית ומוסיף שטח לבית וזאת הסיבה לבקשה להקלה בכדי לחבר אותם בצורה הגיונית.

רונן:

במגרש צר וארוך, יש יותר בזבוז שטח בחללים.

אלעד:

אבל באורנית כל המגרשים המלבניים נתקלים בבעיה זו.

רונן:

בהמשך של רחוב האגוז, בתב"ע 121/16 אושרו 70%.

אלעד:

אתה יכול להצביע על משהו תכנוני חריג במגרש שמצדיק את ההקלה?

רונן:

במקרה זה הוועדה רשאית לאשר הקלות עד 5% וההחלטה היא שלכם.

אלעד:

דיברנו על זה שהוועדה צריכה בדיקה.

תומר:

באופן יחסי, נכון שהסטנדרט באורנית לגודל מגרש הוא 300 מ"ר, אבל בגלל שהמגרש צר וארוך, אנחנו נשארים עם חדרים פחות פונקציונליים וזה יצריך לתכנן את הבית מחדש.

עשינו את כל המאמצים כן לעמוד ב- 60% ואני מבקש להשאיר את התכנון הזה.

אלעד:

אם יש בעיה לאשר בהתאם לתב"ע היום, אתה מוכן לחכות לישיבה הבאה עד לבירור הנושא או שנקבל החלטה היום ?

תומר:

משאיר לשיקולכם.

אלעד:

לדעתי, כדאי לו לחכות. המגרש הוא רגולרי ולא ברור בקריטריון של החוק לגבי הפירוש להגדלת אחוזי הבנייה.

רונן:

מבחינת חו"ד מקצועית – לא רואים בעיה. המגרש צר וארוך וניתן לראותו כלא רגולרי.

ניר:

אני לא רואה בעיה לאשר לו במסגרת מגרש לא רגולרי, אבל אני מקבל את ההחלטה לחכות עד לבירור/חידוד בדבר סמכות הוועדה למתן הקלות.

החלטה:

לדחות את הדיון עד לחידוד הסעיף בתב"ע בדבר סמכות הוועדה למתן הקלות.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לדחות את הדיון עד לחידוד הסעיף בתב"ע בדבר סמכות הוועדה למתן הקלות.

1501001 : תיק בניין	מספר בקשה : 20200029	סעיף 6:
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20200003 בתאריך : 22/04/2020		

מבקש:

• בוקר אפרת ורון

עורך:

• זוהר מיכל

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: עתודות

כתובת הבניין: אורנית אורנית

שטח מגרש נטו: 304.50 מ"ר

שטח מגרש: 304.50 מ"ר

שטח בניה מותר: 182.70 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9619 11 מגרש: 10-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+פרגולות+בריכת שחיה+חדר מכוונות+

2 חניות מקורות+גדרות.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין לבריכה 1.20 מ' במקום 1.50 מ'.

2. החרגת חדר מכוונות תת קרקעי מקו הבניין.

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			
					182.35		מגורים		
			4.84				חדר מכוונות		
			12.00				ממ"ד		
			49.98				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
			19.20				בריכת שחיה		
17.34							פרגולה		
17.34			116.02		182.35				
סה"כ:			116.02		182.35				
%בניה: 59.89%									

מהלך דיון

נ"ר:

בקשה לדיון בהקלות שנשלחה מחוץ לסדר – מסכימים לדון בה?

חברי הוועדה:

מסכימים.

נ"ר:

מבקשים הקלות, לבריכה ולחדר המכוונות.

יש שם שכן?

רון:

בצד אחד.

נדין:

והשכן כבר חתם ע"ג התכנית.

אלעד:

אם הוא הסכים – סבבה.

ההסכמה קונקרטית להקלה הזו?

רונן:

כן.

החלטה:

לאשר את ההקלות.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את ההקלות.

מספר בקשה: 20190053	תיק בניין: 1507001
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200003 בתאריך: 22/04/2020	

סעיף 7:

מבקש:

• כהן עופר ורינת

עורך:

• אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הארגמן 23 אורנית

שטח מגרש: 415.00 מ"ר
שטח בניה מותר: 249.00
אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: מגרש 70 א'
תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת פתוחה+פרגולה+2 חניות לא מקורות+גדרות. מבקשים הגבהת ה- 0.00 ב- 0.50 ס"מ ביחס לבינוי.

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			
					245.97		מגורים		
9.72							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			121.90				מרתף		
			7.90				חניה מקורה		
15.00							חניה לא מקורה		
48.97							פרגולה		
73.69			141.80		245.97				
59.27% : %בניה			141.80		245.97		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

בקשה נוספת לדיון בהקלות שנשלחה מחוץ לסדר – מסכימים לדון בה?

חברי הועדה:

מסכימים.

ניר:

מבקשים הגבהת ה- 0.00 בכ- 50 ס"מ.

רונן ונדין הסבירו מקודם שהם בעד, שזה מסדר את החזית ברחוב.

אלעד:

רונן, תסביר שבדקת שאין פגישה בשכן, אין פגיעה בתשתיות הציבוריות וכו'.

רונן:

בדיוק הוא שאמרת.

דורון:

אפשר לראות את התכנית?

רונן:

כך.

נדין:

אתם רואים את הבית בצד שמאל של משפ' און ואם הוא מגביה את ה- 0.00 כמו שהוא מבקש, הוא מתאזן עם הבית השכן, כי השכן עשה מעקה גג גבוה במסגרת המותר.

הדירוג ברחוב הוא כל 50 ס"מ והמגרשים יורדים בשיפוע חריג וזה מאוד מוצדק להגביה את הבית.

רונן:

כאן יש טעם לאשר את ההגבה.

אלעד:

נראה לי שכל המגרשים יבקשו להגביה את הבית - כמה בתים יש כאלה?

רונן:

לפי תכנית הבינוי הרוב פטור - יש מקרים מסוימים כמו זה, שיש דווקא טעם לבוא ולשקול.

דורון:

למה לו להגביה את מעקה הגג?

הוא רוצה להגביה את ה- 0.00, כי מאחוריו, בחלק הדרומי, יש לו שביל ביטחון שהוא גבוה מהגינה שלו.

אלעד:

ומכל מקום, לכם כאנשי מקצוע יש לזה הצדקה?

רונן:

כן.

החלטה:

לאשר את שינוי הבינוי.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את שינוי הבינוי.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה