

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200005 ביום שלישי תאריך 02/06/20 י' סיון, תש"ף בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| עו"ד שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |
|-----------------|-----------------|

נעדרו

חברים:

- | | |
|----------|--------|
| קרן פנקר | - חברה |
|----------|--------|

מוזמנים:

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

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20150078	2		77 א'	ביטון שלומית ושמעון	הליבנה 13 אורנית
2	20200040	9169		12-1	דזורייב בני	סמטת התפוח 6/1 אורנית
3	20200042	9169		11-2	בן עיון נילי ואייל	סמטת התפוח 4/2 אורנית
4	20200004			24-2	דביר שקד ויובל	האשל 16/2 אורנית
5	20190055	2		26-1	שפיקי רונן ולבנת	האשל 20/1 אורנית
6	20200064	9169		11-1	קריסטופרסון טופז ודניאל	סמטת התפוח 4/1 אורנית

מספר בקשה: 20150078	תיק בניין: 11007701
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200005 בתאריך: 02/06/2020	

סעיף: 1

מבקש:

• **ביטון שלומית ושמעון**

עורך:

• טהה והבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הליבנה 13 אורנית

שטח מגרש: 383.00 מ"ר

שכונה: שכונת "נופית"

שטח בניה מותר: 229.80 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 2 10 מגרש: 77 א'

תכנית: 121/11

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור הכוללת: מרתף+ממ"ד+מרפסת + פרגולות+בריכת שחיה+חדר מכונות+ שתי חניות מקורות+גדרות.
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.43% המהווים תוספת 5.48 מ"ר לשטח העיקרי.
ההקלה אושרה בוועדת תכנון ובנייה 20190002 בתאריך 19.02.2019 - מבוקש 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			
					235.28		מגורים		
			12.31				מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			5.38				כניסה מקורה		
			91.31				מרתף		
26.45							חניה מקורה		
			12.00				בריכת שחיה		
39.37							פרגולה		
65.82			133.00		235.28				
%בניה: 61.43%			133.00		235.28		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

זה תיק שכבר נדון אצלנו – זה בית בנוי שנבנה ללא היתר ובדיון קודם אישרנו לו את ההקלה. היות ופג תוקפה של החלטת הוועדה, הם רוצים לחדש אותה – אפשר לפתוח את הדיון מחדש.

בוועז:

בשביל מה אם כבר אישרנו לפני שנה?

אורנה:

למה הם לא מימשו עד עכשיו?

נדין:

כי הם היו צריכים להתארגן עם הכסף וגם בגלל הקורונה.

החלטה:

לאשר את חידוש ההחלטה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את חידוש ההחלטה.

החלטות

לאשר את חידוש ההחלטה.

מספר בקשה: 20200040	תיק בניין: 1501201
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200005 בתאריך: 02/06/2020	

סעיף: 2

מבקש:

♦ **דזורייב בני**

עורך:

♦ **בן עיון נילי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוח 6/1 אורנית

שטח מגרש: 292.50 מ"ר
 שטח בניה מותר: 175.50
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169 11 מגרש: 12-1
 תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: -ממ"ד+מרפסת+פרגולה+2 חניות לא מקורות+גדרות. מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 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			
					175.05		מגורים		
13.33							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			3.78				כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
11.86							פרגולה		
50.19			15.78		175.05				
%בניה: 59.85%			15.78		175.05		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

הם מבקשים הקלה 5% בקו בניין צדדי – בואו נפתח את התכנית.

דוד:

אני אמנע מלהשתתף בדיון, בגלל הכרות אישית.

נדין:

הממ"ד בולט מקו הבניין ב- 15 ס"מ.

אלעד:

מה יש מעבר לחומה?

נדין:

מגרש שכן (מגרש 11).

אורנה:

לפי התכנית, המשמעות על פניו, המרתף נראה כתוספת יח"ד - למה שניתן לו הקלה?

כמו מה זה נראה לכם?

בועז:

עוד יח"ד.

אורנה:

המשמעות של תוספת יח"ד שעל המועצה: בתים צפופים, יותר רווחה, יותר פינוי זבל וגזם.

אלעד:

עומס על התשתיות.

אורנה:

למה לאשר לו הקלה?

אלעד:

יש לו כניסה חיצונית למרתף?

נדין:

כן, עפ"י התב"ע, ניתן לבנות מרתף 50 מ"ר עם כניסה נפרדת.

אורנה:

אתה מחתימים אותם?

רונן:

כן – זה תנאי להיתר. יש לנו טופס מיוחד להתחייבות לאי פיצול יח"ד.

דורון:

בבקשה פה, המרתף עד 50 מ"ר או מעל 50 מ"ר?

רונן:

עד 50 מ"ר.

ניר:

נדין, רוני - תעשו יישור קו לגבי כניסות למרתף בשכונת עתודות – מה מותר?

נדין:

מותר לבנות מרתף עד 50 מ"ר עם כניסה נפרדת או מרתף בקונטור קומת הקרקע בלי כניסה נפרדת.

רונן:

בהתאם לתב"ע 121/15 ולתב"ע 121/21 ולהבהרות לגבי מרתפים בתב"ע 121/22.

ניר:

מישהו רוצה להגיד עוד משהו?

אלעד:

כן אני - אי אפשר לחשוד ב"כשרים". אין פה אינדיקציה לחשד לא חוקי בעתיד וגם אם היה חשד, שלא קיים פה - ממילא בטופס 4 אמורים לבדוק את זה וחזקה על מח' ההנדסה שיבדקו את הדברים.

אורנה:

הוא עשה שתי יח"ד בתוך הבית שלו.

בועז:

אורנה, אני בגדול – אין לי שום בעיה לאשר את זה. אני לא רואה בזה משהו מהותי-בעייתי.

שחר:

הכלל הוא כזה: "התושב לא מוחזק מראש עברייני והוועדה לא מוחזקת כטיפשה" – צריך לאזן בין הדברים.

אורנה:

מה ההמלצה שלכם? לאשר?

רונן:

בשקלול הדברים אין מניעה לאשר - ממליצים.

החלטה:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

הצבעה:

בעד: ניר, תמר, אודי, אלעד, בועז ודורון.

נגד: אורנה.

לא השתתף בהצבעה: דוד (בגלל הכרות אישית).

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

החלטות

לאשר את ההקלה בקו בניין ובתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- לעשות חתכים לפי הנחיות מח' הנדסה
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתימה בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להוסיף פרישת גדרות
- להוסיף החזית המשותפת ולציין חומר גמר (טיח אקרילי)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב

- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- 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 התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- 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: 20200042	תיק בניין: 1501102
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200005 בתאריך: 02/06/2020	

סעיף: 3

מבקש:

• בן עיון נילי ואייל

עורך:

• בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוח 4/2 אורנית

שטח מגרש: 292.00 מ"ר
 שטח בניה מותר: 175.20
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
 שטח אחר במ"ר

גוש וחלקה: 9169 מגרש: 11-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: -ממ"ד+גגון כניסה+מרפסת+פרגולה+2 חניות לא מקורות+גדרות.

מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 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			
					174.58		מגורים		
13.60							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			3.12				כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
4.14							פרגולה		
42.74			15.12		174.58				
59.79% : %בניה			15.12		174.58		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

מדובר בבקשה שהבעלים שלה הם גם עורכי הבקשה. הם מבקשים הקלה 5% בקו בניין.

אלעד:

זה שלהם עצמם?

ניר:

כן.

נדין:

מראה ומסבירה לחברי הוועדה ע"ג התכנית המוקרנת - ההקלה היא בקומה א'.

רון:

אפשר לראות בקומה הזאת את הקווקו של הקומה מעל בקו מרוסק בצבע אדום.

אלעד:

אני חושב שצריך לאשר את זה, כי זה זניח שבזניח, שבזניח.

מה אתם ממליצים?

נדין:

אנחנו ממליצים לאשר.

החלטה:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

הצבעה:

בעד: ניר, תמר, אודי, דוד, אלעד, בועז ודורון.
נגד: אורנה.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

החלטות

לאשר את ההקלה בקו בניין ובתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- לעשות חתכים לפי הנחיות מח' הנדסה
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקנ"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להוסיף פרישת גדרות
- להוסיף החזית המשותפת ולציין חומר גמר (טיח אקרילי)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- 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 התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן/הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20200004	תיק בניין: 1502402
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200005	בתאריך: 02/06/2020

סעיף: 4

מבקש:

• **דביר שקד ויובל**

עורך:

• לוי איתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשל 16/2 אורנית

שטח מגרש: 302.00 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 181.20
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 2-24

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מבואת כניסה מקורה + מחסן + פרגולה +
 2 חניות לא מקורות + גדרות + שינוי בינוי בקיר תומך מזרחי (לשטח הפתוח) 3.65 מ' במקום
 1.80 מ'.

מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 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			
					179.24		מגורים		
17.12							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			2.05				כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
			6.00				מחסן		
21.10							פרגולה		
63.22			20.05		179.24				
סה"כ:			20.05		179.24				
% בניה: 59.35%									

מהלך דיון

ניר:

מבקשים הגבהת קיר תמך והקלה 5% בקו בניין.

אלעד:

ההקלה של 5%, זה גובל עם הגדר של היישוב?

רוגן:

לא, בגבול המגרש המזרחי, פונה לשטח פתוח (מובלעת).

נדין:

ההפרש הזה נוצר מתכנית בינוי, כי בתכנית הבינוי נקבע ה- 0.00 של המגרש והגינה היא בד"כ במפלס הסלון ומפלס הקרקע בשטח פתוח הלא מפותח הוא נמוך יחסית ואז נוצר הפרש. תבי"ע עתודות לא מגדירה אופציות לדירוג כמו תבעו"ת אחרות

*** דביר יובל ושמואל (חמו) מצטרפים לישיבה:

ניר:

שלום, תציגו את עצמכם.

יובל:

דביר יובל וזה חמי שמואל.

ניר:

עברנו על הבקשה ועל ההקלות והתכנית כרגע מוצגת ע"ג המסך.

ניר:

תסביר לנו למה אתם צריכים את ההקלות ובמידה וההקלות לא יאושרו, מה יקרה לבית?

יובל:

הקלה 5% בקו בניין, בגלל שהמגרש שלנו יחסית צר וכדי שהבית שלנו יהיה ברוחב סביר. לגבי השינוי בבינוי, את הצד האחורי אנחנו רוצים אותו בקו ישר ולא מדורג.

אלעד:

כמה צר?

יובל:

9.28 מ'.

שמואל:

בסה"כ תכננו בית קונבנציונלי וללא מרתף.

ניר:

תודה רבה.

***** יובל ושמואל עוזבים את הישיבה.**

אורנה:

שימו לב, כולם מספרים את אותו הסיפור – בגלל שהמגרש צר וארוך.

רון:

ההקלה פה היא מהתב"ע ולא מסעיף 37.

אלעד:

אני חושב ש-15 ס"מ זה אפילו לא חריגה לכל האורך וזה בטל ב-60.

בועז:

אני לא רואה פה בעיה במקרה הספציפי הזה, אבל ברמה העקרונית באים לפה עם סיפורים של רוחב מגרש לפי סעיף 37.

אורנה:

באמת, אני חושבת שמבחינת התהליך, שאחרי שנקבע את המדיניות, צריכים לכנס את האדריכלים ולתת להם את המדיניות.

אלעד:

איך במגרש כזה יש לו דרוג?

רון:

מדובר במגרש קצה, הפונה לכוון מטע הזיתים.

אלעד:

הוא לא יכול לעשות חומה מדורגת בלי לגעת בגובה ה-0.00 של הפיתוח?

רון:

לגבי השינוי בינוי בקיר התמך - נובע מצורך הוא מבני. יש הפרשי גובה שצריך לגשר עליהם והפתרון הוא קיר תמך.

בועז:

אפשר לבקש ממנו שיצפה את הקיר באבן?

רון:

הוא מחויב לצפות באבן. אני ממליץ לדרג בחצי מטר, כי בעתיד תהיה שם שכונה – יש אפשרות שבעתיד יהיה שם מרחב ציבורי או מגרש גובל.

בועז:

הרי גם אם הוא יעשה את זה מדורג, זה יהיה 3.65 מ' בסופו של דבר. דווקא בנקודה הזאת אני לא רואה בעיה. אם יש לו שטח יותר גדול בגינה שלו ואם הוא מצפה את הקיר באבן אני לא רואה בעיה לאשר לו.

אלעד:

אתה צודק בתנאי אחד שלא ייווצר מצב שההקלה שנותנים לו תחריב את הגבהים של המגרשים האחרים.

רון:

הבעיה היא מבנית. חייבים לגשר על פערי הגבהים – קיר חייב להיות שם. מניסיונו, ככל שהקיר גבוה יותר, עולה גם הסבירות לבעיות לאורך זמן. ככל שהוא גבוה יותר, נוצרים יותר עומסים ומאמצים. אם אפשר להקטין את גובה קירות התמך זה כדאי לעשות את זה והיתרונות לפן הציבורי הם גדולים.

בועז:

במה?

רון:

בכך שאתה מונע מראה של קירות גבוהים סביב הפרט במרחב ומאפשר לרכך את הנראות הנוקשה של קיר גבוה ומאפשר גם שתילת צמחייה ירוקה בדירוג.

אלעד:

אני בעד לאשר את ההקלה - אתם ממליצים?

רון:

כן ולאפשר דירוג.

בועז:

מה אתם ממליצים?

רון:

אני ממליץ לאשר כיוון שנחוץ מעשית, אך לעשות איזה שהוא סוג של דרוג, כדי לרכך את השינוי בגובה הקיר.

החלטה:

לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלה בקו בניין.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלה בקו בניין.

החלטות

לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלה בקו בניין ובתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- דף ראשון: סימון מקרא בצבעים כולל פרגולות
- תיקון טבלת השטחים
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- להוסיף מפלסי פיתוח לפי תכנית הבינוי מעבר לגבולות המגרש
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט פרגולה, פרט מעקה תקני)
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- 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
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להוסיף קווי גובה בחניה בתוכנית פיתוח
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לציין מפלסים ברחוב
- לציין מפלסים בחניה
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעיי 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 התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- 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 ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190055	תיק בניין: 1502601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200005 בתאריך: 02/06/2020	

סעיף 5:

מבקש:

• שפיקי רונן ולבנת

עורך:

• לורברבוס צופית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשל 20/1 אורנית

שטח מגרש: 304.50 מ"ר

שכונה: עתודות

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

גוש וחלקה: 2 מגרש: 26-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+פרגולה+בריכה+חדר מכונות+2 חניות מקורות+גדרות+שינוי בבינוי - הגבהת קיר תמך מזרחי ל- 3.00 מ' במקום 1.80 מ'.

מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה 3% מהשטח המותר לבנייה המהויים תוספת 9.10 מ"ר.

191.80 מ"ר במקום 182.70.

2. בקו בניין לבריכה בגבול המזרחי שפונה למגרש פתוח - 1.00 מ' במקום 1.50 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			
					191.80		מגורים		
40.78							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			2.28				כניסה מקורה		
			111.13				מרתף		
			27.00				חניה מקורה		
			28.00				בריכת שחייה		
14.00							פרגולה		
54.78			180.41		191.80				
%בניה: 62.99%			180.41		191.80		סה"כ:		

מהלך דיון

נ"ר:

בואו נזמין את המבקשים.

*** רונן ולבנת שפיקי מצטרפים לישיבה:

נ"ר:

להזכיר לכולנו, נפגשו לפני כחודש ואתם מבקשים הקלות בבית. ההקלה בקו בניין אושרה וגם השינוי בבינוי. ההקלה באחוזי הבנייה לא אושרה.

רונו שפיקי:

אמרתם שיש לכם אישיו משפטי ושאתם צריכים לבדוק, לקבל החלטה. השינוי בעצם הוא שאנחנו משפחה גדולה, 5 ילדים ואנחנו תכננו בצורה כזו שהממ"ד בקומת הכניסה עמ"נ שכשנזדקן נגור בקומת הכניסה ולא נצטרך לעלות מדרגות וגם בגלל אבא שלי שהוא נכה.

ניר:

מה שיניתם?

רונו שפיקי:

אנחנו שינינו את התכנית – הוספנו הכנה למעלית, הורדנו את הממ"ד לקומת הכניסה עם שירותים ומקלחת עמ"נ שנוכל לטפל בהורים שלי.

ניר:

מה עוד השינוי שעשיתם?

רונו שפיקי:

באופן כללי, אני אצטרך לטפל באבא שלי. הוא צריך לבוא לגור אתנו כי אין ברירה.

ניר:

הם הולכים לגור בבית הזה?

רונו שפיקי:

באופן כללי, כן.

ניר:

במידה וההקלה לא תאושר, מה השינוי שתצטרכו לעשות?

רונו שפיקי:

אני מניח שאפנה לאדריכל והוא ימצא פתרון יצירתי.

ניר:

אתם מבקשים תוספת 9.00 מ"ר לצורך הנגשה?

רונו שפיקי:

נכון.

ניר:

ובמידה ולא תאושר ההקלה?

רונו שפיקי:

נצטרך לצמצם את הבית.

ניר:

דברים נוספים שהונגשו? – אתם צריכים לשכנע את הוועדה שהבית מונגש.

רונו שפיקי:

השינוי שעשינו עם המעלית, יש רמפה שעשינו מהיציאה מהבית.

נדין:

מה שנעשה פה, זה שהם פשוט הרחיבו את הדלתות של חדר האמבטיה שצמודות לממ"ד וחדר אמבטיה יותר גדול.

בועז:

איפה רואים את ה- 9.00 מ"ר?

נדין:

הבית כולו גדול יותר.

בועז:

מה השתנה בין התכנית שהייתה קודם בלי תכנון מעלית לתכנית הזו?

ניר:

בקומה השנייה יש פתח.

בועז:

האם התכניות הן תמונת ראי? מהותית מה השתנה?

רונו שפיקי:

התכניות הן די זהות פרט להגדלת הפתחים במקלחת ובשירותים גם למעלה.

בועז:

שחר, חו"ד מתי תוכל להיות?

שחר:

אני מעריך שבימים הקרובים.

ניר:

תודה רבה.

***** רונו ולבנת שפיקי יוצאים מהישיבה.**

ניר:

אני אגיד את דעתי - אני יודע שאני בדעת מיעוט. אני בעד לאשר להם בתנאים של אישור יועץ נגישות וגם לטופס 4.

אלעד:

גם אם אתה חושב שאנחנו לא מוסמכים לאשר? – צריך לחכות לחו"ד של שחר.

ניר:

אני לא צריך לדעת את חו"ד של שחר שיש לי סמכות לפי החוק.

גם אם אין תו נכה, מבחינתי אני בעד לאשר לכל מי שירצה להגיש בית מונגש. שמבקש להגיש את הבית.

החלטה:

להמתין לחו"ד היועמ"ש לגבי בית מונגש טרם תתקבל החלטה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

להמתין לחו"ד היועמ"ש לגבי בית מונגש טרם תתקבל החלטה.

החלטות

לדחות את הדיון בבקשה עד לקבלת חו"ד היועמ"ש לגבי בית מונגש.

מספר בקשה: 20200064	תיק בניין: 1501101
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200005 בתאריך: 02/06/2020	

סעיף 6:

מבקש:

קריסטופרסון טופז ודניאל

עורך:

בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוח 4/1 אורנית

שטח מגרש: 292.00 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 175.20 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 9 מגרש: 11-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרפסת + פרגולה + 2 חנייות לא מקורות + גדרות. מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 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			
					173.71		מגורים		
13.01							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
25.00							חניה לא מקורה		
11.86							פרגולה		
49.87			12.00		173.71				
%בניה: 59.49%			12.00		173.71		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

הם מבקשים הקלה 5% בקו בניין.

אורנה:

בדיוק אותו האדריכל – אותו הצימר.

נדין:

זה אב טיפוס.

ניר:

מישהו רוצה לשאול/להגיד?

בואו נצביע!

החלטה:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

הצבעה:

בעד: ניר, תמר, אודי, דוד, אלעד, בועז ודורון.
נגד: אורנה.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

החלטות

לאשר את ההקלה בקו בניין ובתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- תוכניות ק.ק. א.א. ומרתף: למספר מדרגות
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט פרגולה, פרט מעקה תקני)
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1: 50 בסוף ההגשה
- להוסיף פרישת גדרות
- להוסיף החזית המשותפת ולציין חומר גמר (טיח אקרילי)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להוסיף חתכים לפי הנחיות מח' הנדסה
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לציין מפלסים ברחוב
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- 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 התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי

- בישראל + הצהרת מתכנן
- 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 ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

רשמה : אילנה נגר-אלון

מאשר : ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה