

**פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה**

ישיבה מספר: 20200011 ביום שלישי תאריך 22/12/20 'ז טבת, תשפ"א בשעה 19:30

**השתתפו:**

**חברים:**

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

**סגל:**

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון     | - מזכירת הועדה                     |

**מוזמנים:**

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

**נעדרו**

**חברים:**

- |        |       |
|--------|-------|
| דוד כץ | - חבר |
|--------|-------|

**סגל:**

- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| אלישבע ליוש | - מהנדסת המועצה |
|-------------|-----------------|

**מוזמנים:**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| חני בריקמן            | - מבקרת       |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

מס' דף: 2

תאריך: 09/06/2021

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20200011  
בתאריך: 22/12/20

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200080	9169	55	54-2	כהן אלעזר ועירית	סמטת האפרסק 4/2 אורנית	3
2	20200148	2	10	82-1	מרקוביץ רונית וגיל (ע"י אנה)	הדגנית 3 אורנית	6

מספר בקשה: 20200080	תיק בניין: 1505402
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200011	בתאריך: 22/12/2020

**סעיף: 1**

**מבקש:**

• כהן אלעזר ועירית

**עורך:**

• לוי איתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת האפרסק 4/2 אורנית**

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

גוש וחלקה: 9169 55 מגרש: 54-2

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולות+2 חניות לא מקורות+גדרות+שינויי בגובה 0.00 - עלייה ב- 10 ס"מ (148.40 במקום 148.30).

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
  2. הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 5% - 4.75 מ' במקום 5.00 מ'.
  3. באחוזי הבנייה בשיעור 3% משטח המגרש המהווים תוספת 8.68 מ"ר - 184.18 מ"ר במקום 175.50 מ"ר להנגשת המבנה.
- הבקשה נדונה בוועדת תכנון ובנייה בתאריך 05.08.2020 והוחלט "לדחות את הבקשה עד להגשת תכנית לבית מוגש כולל אישור יועץ נגישות" - מצ"ב.

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			
					184.18		מגורים		
15.19							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			40.42				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
8.89							פרגולה		
49.08			52.42		184.18				
<b>%בניה: 62.97%</b>			52.42		184.18		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**נדין:**

מגרש בעתודות, הקלה בשטח 3% בגין נגישות והקלות בקווי בניין ויש להם אישור יועץ נגישות.

**אלעד:**

איך הם מתרצים את הבקשה להקלה?

**נדין:**

הם צריכים להגדיל את הבית פיזית עבור הצרכים המיוחדים של הילד האוטיסט. לגבי ההקלה בקווי הבניין - מותר לאשר עפ"י התב"ע.

**אלעד:**

ואין זה מתקשר עם הבקשה הקלה בקווי הבניין?

**נדין:**

אני הסברתי שכאשר מגדילים את הבית, זה גולש מקו בניין והם ביקשו הקלה בקו בניין.

**אלעד:**

האם התרשמת כבעלת מקצוע, שלא ניתן לתכנן בלי מימוש ההקלה.

**נדין:**

זה עניין של תכנון – לנו אין התנגדות.

**ניר:**

אני אשאל אחרת - אם אין את ההקלה בקווי בניין – הם יכולים לממש את הזכויות שלהם כולל הנגישות או שזה יהיה להם בלתי אפשרי או קשה מאוד?

**נדין:**

אני לא תכננתי להם את הבית, אני השתכנעתי מהתכנון שהוגש לנו.

**ניר:**

בסדר גמור.

**אורנה:**

אבל לא ענית על השאלה.

**נדין:**

למה?

**ניר:**

נדין לא בדקה ברמת פרטי הנגישות, אני צודק?

**נדין:**

אנחנו בודקים, אבל לא נכנסים לקרביים של התכנון.

תבינו, אפשר לכנס את הבית ולהיכנס לקווי בניין, אבל הבית יוקטן.

**אלעד:**

האם אפשר להסתדר, במתכונת הקיימת, בלי ההקלה?

**אביבית:**

אפשר תמיד לתכנן מבחינת שטח, אבל מבחינה תכנונית, כדי לממש את התכנון, צריך לזוז קצת עם קווי הבניין.

**ניר:**

נדין, נפתח את התכנית.

**נדין:**

מסבירה את מהות התכנית וההקלות המבוקשות.

**אורנה:**

ההנגשה בקומה הראשונה לא ברורה – אבל קיבלנו אישור. איפה יש פה הנגשה?

יש שרותי הורים וחדר עבודה, אין שם אפילו רוחב של הדלת וגם אין הנגשה בקומה השנייה.

**אביבית:**

השירותים בחדר לא אמורים להיות מונגשים. מה שאמור להיות מונגש זה חדר הורים ושירותים.

**אורנה:**

אבל זה חדר הורים מונגש ומדובר בילד?

**נדין:**

אני רוצה לציין שאתם, בכדי לאשר, בקשתם אישור והצהרת יועץ נגישות - לא בקשתם מאתנו לבדוק את המרכיבים.

**אורנה:**

ביקשנו, אבל אתם לא הסכמתם.

**ניר:**

סגרנו את נושא הנגישות, השאלה פה זה קווי הבניין.

**אורנה:**

אין שום הצדקה פה לקווי הבניין.

**אלעד:**

אלה אם כן, נקבל החלטה שאומרת, כל מי שיבקש לחרוג בקווי בניין, כדי לממש את ההקלה של 3% יקבל. זה צריך להיות משהוא אחיד – גורף, כן או לא?

**נדין:**

למה? זה תכנון ספציפי.

**אלעד:**

אני עונה לאביבית, להקטין את חדר ההורים ב- 0.25 ס"מ, לא משפיע כהוא זה על התכנון.

**אביבית:**

אני לא מסכימה, לפעמים התכנון תלוי בהרבה גורמים.

אבל למה אתה יוצא מתוך נקודת הנחה שכל מי שירצה את ההנגשה, יגיד שהוא לא יכול לממש אותה במסגרת גבולות המגרש? למה זה צריך להיות גורף? מי שצריך יבקש ונחליט.

**אלעד:**

לא בטוח שאנשים יודעים בכלל שיש להם את האפשרות.

**ניר:**

הצעת, לבקש ממגישי התכנית, שהם יוכיחו לנו, שהם חייבים לקבל את ההקלה בקווי הבניין.

**נדין:**

הם מבקשים גודל מסוים לחדרים, השטח המסוים וההקלה המבוקשת בקווי הבניין, זה פונקציה של השטח.

**בעז:**

לא ברור לי מה רוחב השירותים?

**דורון:**

רוחב השירותים הוא 1.20 מ'.

**בעז:**

לא ברור לי, מה פה מונגש – מה אנחנו מאשרים בכאילו?

**ניר:**

ביקשנו אישור מומחה נגישות וקיבלנו – נעבור להצביע.

**אילנה:**

מה עם הבקשה לשינוי גובה ה- 0.00?

**ניר:**

בכמה הוא רוצה להרים את הבית?

**נדין:**

ב- 10 ס"מ. זה לא הקלה, זה שינוי בינוי וזה לצורך אוורור ותאורה יותר אפקטיביים של המרתף.

**אביבית:**

למה הוא צריך להגביהה, בגלל הנגישות?

**נדין:**

לא, זה לצורך התשתיות ויותר אור ואוויר למרתף.

**אביבית:**

מה המשמעות עם הגג של השכן?

**נדין:**

הגג הוא שטוח ולא מרעפים ולא מגיע לגובה המקסימלי המותר ועדיין אין לו שכן. כשהשכן יגיש תכנית – נבדוק את זה. חוץ מזה, הם בחלק הגבוה של הרחוב ביחס לשכן ו- 10 ס"מ, זה הגבהה לגיטימית.

\*\*\*\*\*

**הצעה להצבעה**

**יקבע כמדיניות שכל מי שביקש הקלה בקווי הבניין בכדי לממש את ההקלה של 3% בגין הנגשת המבנה – יוכל לקבל את זה לגודל חריגה של 25 ס"מ.**

**הצבעה:**

**בעד – אלעד.**

**נגד – ניר, תמר, אודי, אביבית, אורנה, בעז ודורון.**

\*\*\*\*\*

**הצבעה לבקשה הנדונה:**

1. בעד הגבהת ה- 0.00 ב- 10 ס"מ – פה אחד.
  2. בעד לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה – פה אחד.
  3. בעד לאשר את ההקלות בקווי הבניין – אביבית, אודי, אלעד.
- נגד אישור ההקלות בקווי הבניין – דורון, בעז, תמר, ניר ואורנה.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ואת הגבהת ה- 0.00 ב- 10 ס"מ ולסרב לבקשות להקלה בקווי הבניין.

**החלטות**

**לאשר את הגבהת ה- 0.00 ב- 10 ס"מ ואת ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה ולסרב לבקשות להקלה בקווי הבניין.**

מספר בקשה: 20200148	תיק בניין: 11008202
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200011 בתאריך: 22/12/2020	

**סעיף 2:**

**מבקש:**

• **מרקוביץ רונית וגיל (ע"י אנה)**

**עורך:**

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: שכונת "נופית"**

**כתובת הבניין: הדגנית 3 אורנית**

שטח מגרש נטו: 290.00 מ"ר

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

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

גוש וחלקה: 2 10 מגרש: 82-1

תכנית: 121/11

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

סגירת מרפסת בקומה א' + פרגולה + מחסן.

מבוקשת הקלה בקו בניין צידי (נקודתי-9 ס"מ) בשיעור 3% - 2.91 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			
					5.29	163.71	מגורים		
				7.50			מקלט		
				15.03			מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
			5.88				מחסן		
			2.13	15.76			פרגולה		
25.00			8.01	38.29	5.29	163.71			
58.28% : %בניה			46.30		169.00		סה"כ:		

**מהלך דיון**

**נדין:**

בהעברת זכויות, התגלתה חריגה קטנה לתוספת במרפסת ולא מבוקשת הקלה בשטח, אבל במדידה של המגרש התגלתה חריגה קטנה, בחלק הצפון מזרחי של המגרש הקצת אלכסוני - בפינה.

**ניר:**

כמה מותר לנו לאשר?

**נדין:**

5% וזה פחות מ- 5%.

**אורנה:**

זה זניח לגמרי.

**הצבעה:**

לאשר – פה אחד.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה בקו בניין צידי.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה בקו בניין צידי 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
- פרגולה חייבת להיות אופקית
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתומה)
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים + קובץ ב-PDF
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

**רשמה: אילנה נגר-אלון**

**מאשר: ניר ברטל**  
**יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה**