

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20210001 ביום שלישי תאריך 19/01/21 ו' שבט, תשפ"א בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| חני בריקמן | - מבקרת |
| עו"ד שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|---------------|--------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אביבית אבורוס | - חברה |
| דוד כץ | - חבר |

מוזמנים:

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

מחויץ לסדר היום - עדכון סקר חנייות סגורות ביישוב

מר ניר ברטל:

לא זוכר אם זה בישיבה האחרונה או אחת לפניה, אמרתי שעשינו סקר של חנייות ועשינו. שאול ויוסי פקח ההנדסה, והם מצאו 50 חנייות שהן סגורות. הם היו אז בשלב שבאמצע הסקר, ויש לי פה את הסיום, שבעצם אנחנו עומדים על 111 חנייות.

מר דורון טישלר:

ניר, סגורות זה שבנו מחסן או משהו כזה בחנייות?

מר ניר ברטל:

יש פה גם חלוקה של איזה ...

מר דורון טישלר:

יש פה מישהי שפרסמה בפוסט שעמדה ברחוב ומישהו שם לה את זה.

מר בועז בגריש:

איפה? באיזה רחוב זה?

מר דורון טישלר:

היא לא כתבה.

מר בועז בגריש:

לא, כי יש מישהו כזה ברחוב האלון. ששם מדבקות לאנשים על השמשות, שחונים ...

מר דורון טישלר:

הוא הדביק לה בדבק ... הייתי תובע את אמא שלו.

מר ניר ברטל:

אז לשאלתך, דורון, יש 11 יחידות שבעצם החנייה הפכה להיות יחידת דיור. בנו בתוך החנייה. 36 שבנו שם מחסן. 11 ששמו אדניות, שבעצם מונעות כניסת רכבים. 5 עשו שם דק ובעצם הפכו את זה למרפסת. ועוד 48 שהחניות היו סגורות באיזה תריס או משהו, שלא יכלו להיכנס לראות מה יש בפנים, אבל מן הסתם זה לא משמש לחנייה. מה זה?

מר דורון טישלר:

דוגמאות של סלפי.

מר ניר ברטל:

לא תמיד אפשר, אבל אין בעיה.

גב' אלישבע ליוש:

התחלנו לשלוח את הרחפן.

מר ניר ברטל:

יש להם סמכות להיכנס ולבדוק.

גב' אורנה רייטר:

כן, הם יכולים להיכנס ולבדוק.

מר ניר ברטל:

אז זהו, רק שתכירו מה המצב. זה בערך 150 חנייות. לא כולן זוגיות. חלקן חנייות בודדות.

גב' אורנה רייטר:

השאלה הראשונה שלי הייתה איך מתקדמת האכיפה בנושא חנייה. אז קיבלתי תשובה, אבל חלקית. מדובר על סקר, סליחה, אלישבע, מדובר על סקר בכל אורנית? כי אז לא ידעת להגיד.

מר ניר ברטל:

על כל אורנית. עברו את כל ה-110 רחובות של כל אורנית.

גב' אלישבע ליוש:

כן, עברו בכל הבתים.

גב' אורנה רייטר:

אוקיי.

מר דורון טישלר:

בעצם, כל אלה שמופיעים פה ברשימה, חוץ מלאכוף את זה שאסור היה להם לסגור את החנייה, אי אפשר לעשות איתם כלום. כי אנחנו הרי לא יכולים לחייב להחנות בתוך החניות.

מר ניר ברטל:

אי אפשר לחייב, אבל אפשר לדרוש או לחייב שהחנייה תהיה פנויה ונגישה לרכב.

מר דורון טישלר:

כן, כן, זה ברור.

מר ניר ברטל:

עכשיו תסתכל, ה-11 הראשונים שזה יחידת דיור, לא רוצה להגיד מה עושים מאיפה לאיפה. אבל זה ממש חריג.

מר דורון טישלר:

זה האמא של החוצפה.

גב' אלישבע ליוש:

מי שהפך את זה ליחידות דיור.

גב' אורנה רייטר:

מה התהליך? מה הולך להיות מבחינת לו"ז, קצב?

מר ניר ברטל:

את האמת שאני בדילמה. אשמח לשמוע מה אתם חושבים.

גב' אורנה רייטר:

מה תוכנן?

מר ניר ברטל:

אז אני בדילמה. עוד אין תוכנית מגובשת, אבל נשמח לשמוע מה אתם חושבים.

גב' אורנה רייטר:

אז מה נעשה עד עכשיו?

מר ניר ברטל:

סקר.

גב' אורנה רייטר:

רק סקר. מה רוצים לעשות עם הסקר?

מר ניר ברטל:

הנה הבאתי את זה להתייעצות ודיון.

מר דורון טישלר:

אומר ניר שצריך לגבש החלטה. כרגע חשוב לו לשמוע את הדעה שלנו.

גב' אורנה רייטר:

אני לא מבינה. יש מה שנקרא חוקי עזר, לא? או זה קשור בחוקי עזר או חוקי בנייה. השאלה, זה דיון האם לאכוף חוק או לא לאכוף חוק? זה הדיון?

עו"ד עודד בקרמן:

זו מדיניות אכיפה. יש לכם מדיניות אכיפה?

גב' אורנה רייטר:

מה זה מדיניות אכיפה? יש חוק.

עו"ד עודד בקרמן:

כמובן שיש חוק.

גב' אורנה רייטר:

מדיניות אכיפה זה האם לאכוף או לא לאכוף? על זה אנחנו מדברים?

עו"ד עודד בקרמן:

לא, מדיניות אכיפה זה תעודף של אכיפה. כי עבירות בנייה זה מכת מדינה. יש בכל הארץ המון עבירות בנייה. את יכולה לאכוף עבירת בנייה שמישהו שם את המזגן במקום לא נכון, את יכולה לאכוף עבירת בנייה שמישהו בנה ארבע יחידות דוור. שניהם זה עבירות, אבל המשקל של זה נמוך והמשקל של זה גבוה יותר.

מה שרשויות עושות, קובעות מדיניות אכיפה. כי יש גבול למשאבים שהרשות יכולה להקצות לכל עבירה ועבירה ויש כמות מוגבלת של פקחים. אי אפשר לאכוף את הכל בבת אחת. ולכן, קובעים בדרך כלל מדיניות אכיפה של דברים חמורים יותר וחמורים פחות. משהו בדרגה נמוכה ביותר. מדיניות אכיפה בדרך כלל נעשית על ידי התובע העירוני, בדרך כלל גם עם היחידה הארצית. היה להם בזמנו מנגנון שהם היו בכל רשות ורשות הם סייעו. והם קובעים מדיניות אכיפה סדורה.

גב' אורנה רייטר:

אז תביא לדיון מדיניות אכיפה.

עו"ד עודד בקרמן:

אתם צריכים לגבש את המדיניות שלכם ותחליטו אם אתם חושבים שזה ברף הענישה החמור או לא.

מר ניר ברטל:

כשתגובש מדיניות האכיפה, מי אמרת מגבש? התובע העירוני?

עו"ד עודד בקרמן:

בדרך כלל זה התובע העירוני והיחידה לאכיפת ... גם מאושר נראה לי במועצה. זה גם מפורסם, אם אני לא טועה.

מר ניר ברטל:

אם אני זוכר נכון יש, פורסם פעם, יש לנו איפשהו באתר מדיניות אכיפה.

דובר:

כן, היה לפני כמה שנים שעשו בכל הרשויות בערך, היחידה הארצית, סיוע ...

מר בועז בגריש:

סיוע למה?

גב' אורנה רייטר:

מדיניות אכיפה.

דובר:

לגבש מדיניות אכיפה. כל רשות ורשות, כל ועדה וועדה. בחנו מה העבירות השכיחות יותר בכל ועדה, על מה לשים את המוקד.

גב' אורנה רייטר:

בסדר. אז צריכים להגיש מדיניות ולדון עליה. אבל שתהיה מדיניות מוצעת. התובע העירוני, הנדסה, מי שצריך.

מר ניר ברטל:

מאה אחוז. דורון, בועז? חושבים אחרת, משהו נוסף?

מר בועז בגריש:

אני חד משמעית בכל הכוח, לא מעניין אותי מה יש ברשויות אחרות, אנשים לא יכולים לעשות מה שהם רוצים. לא מעניין אותי, זה לא נותן חזקה לאף אחד, זה שהוא נמצא שם 20 שנה ולא עשו עם זה שום דבר. ואני אומר בצורה הכי קשוחה שהמועצה יכולה להיכנס. יש לנו פה מצוקה של חנייה גם ככה. ולבוא עכשיו להגיד לאלה, אם יש משהו שמוביל אותנו פה בוועדה, לפחות בקדנציה הזאת, זה ללכת ופעם אחת לנסות לייצר איזושהי מדיניות אחידה כלפי כולם ופעם שנייה זה לבוא ולראות איך אנחנו לא מקלים במקום שלא צריך על העבריינים. זה יש להם בשביל זה את יום כיפור וראש השנה.

מתירים להתפלל, עם העבריינים. לא פה. ובן אדם שפה עכשיו חורג, או עושה מה שבראש שלו, מבחינתי חד משמעית. להרוס, ללכת אתו לבית משפט, מנייה, לתבוע אותו על מה שצריך. אני יודע שזה אולי כן נעים ולא נעים. זה לא מעניין אותי. ואתה יודע מה? גם אם יהיה לי שכן כזה שיעשה חניית בימבה,

מר ניר ברטל:

מה זה חניית?

מר בועז בגריש:

חניית בימבה. חנייה מכווצת כזאת, אתה ידוע, שאוטו אם הוא נכנס אתו הוא מגרד את האוטו. והוא עשה את זה בשביל לצאת באיזושהי פשרה עם המועצה. אני אומר לך, לא מעניין אותי. אם הוא היה מגיע לוועדה ואני פה, הייתי מצביע נגדו אפילו שהוא ברחוב שלי. ואני אומר כאילו בקטע הזה, שאנשים לא יכולים לעשות מה שהם רוצים.

זו התנהגות שמצפצפת, מזלזלת, בוטה, והם משפריצים על כולנו פה. ומשפיעים על איכות החיים של כולנו, בסופו שלדבר. אתה נכנס לרחוב השיטה. בית נדמה לי השני או השלישי בצד ימין, והיה גם אפילו מחסן, בלי בושה, באות משאיות, פורקות, מעמיסים. אתה נוסע ברחוב הזית, אחד יש לו חנייה בגובה של לא יודע מה, 9 מטר. עשה אפילו גלריה בפנים. לא מחנים בכלל את המכוניות שלהם בפנים. תשלם. שישלמו כופר חנייה. וניתן, נקבע תעריף שיהיה להם כדאי לפרק.

דוברת:

לא, על חנייה שהפכה להיות יחידת דיור.

עו"ד עודד בקרמן:

גם ליחידה. אתה משלם ליחידה.

מר בועז בגריש:

לא, אני לא רוצה ארנונה. מה שמך, סליחה?

עו"ד עודד בקרמן:

עודד. לא, אני אומר, גם אם זה, צריך לשלם.

מר בועז בגריש:

לא, לא, זה לא מעניין אותי מה הוא צריך לשלם. הוא ישלם את הקנס יותר יקר ממה שהוא צריך לשלם אם הוא היה משלם ארנונה.

גב' אורנה רייטר:

בועז, השאלה הייתה האם עכשיו לדון במדיניות האכיפה, או שראש המועצה יביא מדיניות לדיון. הצעה למדיניות.

מר בועז בגריש:

אני רוצה שהדעה שלי תהיה אחת.

גב' אורנה רייטר:

אתה רוצה שהוא יביא מדיניות מאוד אחידה.

מר בועז בגריש:

מאוד ברורה וקשוחה בנושא הזה. חד משמעית.

מר ניר ברטל:

דורון, אתה תומך?

מר דורון טישלר:

כן.

מר ניר ברטל:

אורנה, משהו עוד המלצות לאיך תיראה המדיניות?

גב' אורנה רייטר:

לא. אני רוצה לראות מדיניות מוצעת על ידך ואז ...

מר ניר ברטל:

לא, הוא אמר שהתובע העירוני מגבש.

גב' אורנה רייטר:

אבל זה על ידך.

מר ניר ברטל:

לא, התובע העירוני מגבש.

גב' אורנה רייטר:

אוקיי. התובע העירוני לא שייך אליך. בסדר.

מר בועז בגריש:

אני לא הייתי רוצה שמישהו יקבע לאורנית את המדיניות.

גב' אורנה רייטר:

שיביאו מדיניות למועצה.

דובר:

לתובע, הפיקוח, המהנדסת, יראו מה ויעלו את זה למועצה.

מר בועז בגריש:

את מעורבת שם.

גב' אלישבע ליוש:

אני כן, מעורבת.

מר ניר ברטל:

כן, כן, היא מעורבת.

גב' אלישבע ליוש:

אלו הממצאים. עכשיו צריך להחליט מה עושים או לא עושים ואם עושים מה עושים, ומה קודם למה. זה הכל.

מר בועז בגריש:

את כבר מגובשת או שאת עוד לא? באמת אני שואל.

גב' אלישבע ליוש:

תראה, אני יכולה לאכוף גם את כולם. צריך להחליט עד כמה, זו רעידת אדמה. בסוף זה מגיע לפתחכם.

מר בועז בגריש: אז מה? הגיע הזמן.

גב' אלישבע ליוש:

אתם תצטרכו להצביע ולהחליט.

מר בועז בגריש:

הגיע לנו לפה לוועדה מישהו שבנה בריכה עם עמודים וחרג. הוא יפרק. זה שהוא בא וקובע עובדות, עם כל הכבוד. אי אפשר

לתת לאנשים לעשות מה שהם רוצים.

דובר:

יש לכם מדיניות אכיפה?

מר ניר ברטל:

יש. מ-2017.

גב' אורנה רייטר:

מעולה.

מר בועז בגריש:

אתם זוכרים את ההוא מרחוב הסביון, עם הבריכה?

עו"ד עודד בקרמן:

אין לזה עניין, דרך אגב, ...

מר ניר ברטל:

סגירת חנייה פרטית באמצעות דלת נגללת ושער מרתף, ללא שינוי ייעוד, ללא תוספת שטח, שהסגירה הינה למטרות חנייה

בלבד. ושום חלק משאר הבית לא חודר לתוך השטח הציבורי. הקמת מחסום חשמלי או אחר בבתים פרטיים בתנאי שהמחסום

נמצא בתחום השטח ושפתיחתו ...

מר בועז בגריש:

אבל עם זה אין לנו בעיה.

מר ניר ברטל:

לא, יש לך בעיה.

עו"ד עודד בקרמן:

לא, זה לא המקרה שלך.

מר בועז בגריש:

למה? אם אני יודע על מישהו שמפעיל מחסן, זה שהוא שם תריס גלילה והוא סגור במשך כל היום לא הופך את זה לחנייה. חנייה לקרטונים, כן.

גב' אורנה רייטר:

אני לא מבינה, ניר. זו מדיניות שיש למועצה והמועצה אמורה לאכוף אותה, נכון? יש מדיניות.

עו"ד עודד בקרמן:

התובע העירוני.

מר ניר ברטל:

הנה, סדרי עדיפות בתפעול בחוק.

גב' אורנה רייטר:

אז מה אנחנו עכשיו בעצם? קוראים את המדיניות קרי המערכת? מחליטים לשנות? מאשררים?

מר ניר ברטל:

טוב, מעולה. אז יש לנו מדיניות. אם מישהו רוצה להעיר עליה, יכול להיכנס להעיר. אני אתעמק בה גם יותר. מישהו עוד רוצה להוסיף משהו? אודי?

גב' אורנה רייטר:

שאלה מבחינת לו"ז. יש מדיניות, מתי מממשים?

מר ניר ברטל:

דורון ובוועז ...

גב' אורנה רייטר:

לא, שנייה. אם יש מדיניות חייבים לאכוף אותה? אם יש מדיניות צריכים לנהוג לפיה? (מדברים ביחד) אני לא מדברת על הפקה, אני מדברת על המועצה כמועצה. יש מדיניות, מה?

עו"ד עודד בקרמן:

המועצה לא מפקחת. יש את הוועדה המקומית. לוועדה המקומית יש פקחים. הפקה התפקיד שלו זה לזהות חריגות בנייה, לפתוח תיקי פיקוח ולהעביר את זה לתובע העירוני. התובע העירוני הוא עורך דין שהוסמך על ידי היועץ המשפטי. יש לו שיקול דעת עצמאי. והוא בהתאם לתיקי הפיקוח שמעבירים לו, בהתאם למדיניות, הוא מגיש כתבי אישום כנגדם. במידה והתיק בשל וניתן להגיש.

גב' אורנה רייטר:

זאת אומרת החל ממחר בבוקר צריכים לאכוף את זה.

עו"ד עודד בקרמן:

אם יש פקה, כן.

מר ניר ברטל:

יש פיקוח. הפיקוח בעצם נעשה.

מר בועז בגריש:

לא, לא, ניר. לא. איך?

עו"ד עודד בקרמן:

אני לא יודע כמה פקחים יש לכם.

מר בועז בגריש:

סליחה, איך? הם מפעילים שם את המחסנים האלה. אני אקח אותך לסיור.

מר ניר ברטל:

אני אחדד לך. הפקחים, מה שהם עושים, הולכים ומאחרים את העבירות. בסדר? ברגע שאותרה עבירה, כמו שעודד הסביר, התיק עובר לתובע העירוני. התובע שלנו קוראים לו גל מנשה. ואז הוא מחליט מה עושים עם זה. אומר 'אוקיי, יש לי פה מספיק ראיות, יש פה עבירה', מגיש כתב אישום בבית משפט.

או שאומר חסר לי פה תמונה, שרטוט, אומר לפקח לך תמדוד עם מטר, תביא לי תמונה, תעשה לי משהו. או שהוא אומר 'את זה אני סוגר, אין לי שום סיכוי בבית משפט, השופט יזרוק אותי מכל המדרגות', או שהוא אומר 'לא, זה בעצם עומד בחוק, יש סייג כזה וכזה'. נכון? תיארתי נכון בגדול?

עו"ד עודד בקרמן:

גרוסו מודו כן.

מר ניר ברטל:

יש את הפיקוח שהוא בודק. מגיש את החומר לתובע. והתובע הוא עצמאי. הוא אמור לפעול בהתאם למדיניות אכיפה. נכון? תקן אותי איפה אני טועה, עודד.

מר בועז בגריש:

לו היה המצב כמו שתיארת אותו, המשך המשפט היה לא זו אף זו, כנגד כל אלה תלויים תיקים בבתי משפט.

מר ניר ברטל:

יפה. אז אנחנו סיימנו את השלב, באתי ועדכנתי אתכם שסיימנו את שלב הפיקוח. עשינו סקר בכל הרחובות בכל אורנית. אלה הממצאים. ועכשיו רגע לפני שממשיכים בשלב של מעבירים את החומר לתובע העירוני, שזה בוכטה של תיקים, 111 תיקים, בדרך כלל זה מפרנס שנתיים שלוש.

מר בועז בגריש:

כמה כסף אנחנו רואים מזה?

מר ניר ברטל:

לא יודע. לא, מי שמחליט קנסות זה השופט. בדרך כלל הקנסות על הפרות בנייה פה הן 2,000, 3,000, 5,000 שקל. זה מה שבית המשפט מטיל.

מר בועז בגריש:

ומה, אנחנו לא יכולים לתבוע על זה שהבן אדם עכשיו עשה את החריגות האלה כלום?

גב' אורנה רייטר:

לא, יש תהליך. יש מדיניות. יש תהליך.

עו"ד עודד בקרמן:

האינטרס של הוועדה זה פחות הכסף. הכסף זה הרתעה. האינטרס של הוועדה זה להחזיר את המצב לקדמותו.

גב' אורנה רייטר:

נכון. לעשות חנייה. שבן האדם יחנה בחנייה.

מר בועז בגריש:

אבל בסופו של דבר קנסות זה גם תקציב. מה לעשות? תשאל את ראש המועצה, נכון? קנסות זה חלק מהתקציב.

מר ניר ברטל:

יש בתקציב סעיף הכנסות מקנסות, נכון.

מר בועז בגריש:

ברור. אנחנו משחקים אותה. זו לא המטרה אבל זה אמצעי. ואתה יודע מה? עם נבל תתנבל. אני אומר את זה בצורה מפורשת. בן אדם לא יכול לבוא ולעשות לך ככה בפרצוף, אני לא מוריד את אצבע. אבל תדמיין.

עו"ד עודד בקרמן:

אני מסכים אתך. אבל כשאני אומר מדיניות אכיפה, אתם צריכים לזכור שיכול להיות שאם היום הוא הולך לפה, אז מחר הוא לא הולך למשהו אחר. זו כביכול מדיניות האכיפה. זה המשקל של מדיניות האכיפה. אם יש לכם 20 פקחים שיכולים להשתלט על כל עבירות הבנייה,

מר בועז בגריש:

מס' דף: 9

enough it's enough. לא, זה אפילו לא טיעון. כי אם יש בעיה, אנחנו נשכור כמה מכפר קאסם למשך שבוע ונשלים את העבודה הזאת. תעשה לי טובה. זה לא רציני בכלל לטעון את זה. מה זאת אומרת הם לא יעשו משהו אחר? זה איכות החיים של כולנו פה. חד משמעית.

מר ניר ברטל:

בועז, דורון, אמרתם. אני חושב שאורנה ...

גב' תמר צדוק:

יש לי שאלה, הערה. המדיניות הזו היא אתה אומר מ-2017? ומה נעשה בזמן עכשיו?

מר ניר ברטל:

בדיוק מה שתיארתי. עשינו את סקר החניות.

עו"ד עודד בקרמן:

המדיניות הזאת זו פעילות האכיפה של התובע העירוני. כל שנה התובע העירוני מגיש כתבי אישום. הוא צריך לדווח כל שנה ליועץ המשפטי. כמה כתבי אישום הוגשו?

גב' תמר צדוק:

רגע, שנייה. אנחנו בשנת 2021.

מר ניר ברטל:

לא, המדיניות היא כל הזמן. היום למשל היו 10 משפטים בבית המשפט. בסדר? 10 תיקים, אני אפילו לא יודע איזה, באיזה נושאים. הפקה מצא, ישב עם התובע העירוני, החליטו להגיש. היום היו המשפטים. פיזית בסוף הגיעו רק שני תושבים. עוד שמונה בבידוד, חולים. נדחה להם ליוני-יולי.

עו"ד עודד בקרמן:

התיקים האלה בדרך כלל למתמשכים.

מר ניר ברטל:

אבל כן נעשית עבודה. הייתה תקופה שהיינו בין תובעים עירוניים. אחד עזב, עד שהגיע חדש, אז החדש הגיע, קיבל בוכטה של 30 תיקים שמחכים לו. ישבו, אמרו זה למשפט, זה כן, זה לא. אני לא מתערב.

גב' תמר צדוק:

זה אלה?

מר ניר ברטל:

רגע, אז אני אסביר. אלה עשינו את שלב עבודת הפיקוח. הפקחים הסתובבו בכל אורנית, בכל הרחובות. ואלה הממצאים שהם עשו רק לגבי בדיקה על חניות. הבאתי עכשיו את הממצאים, כי זה משמעותי. גם מבחינת העבודה, גם מבחינת מה שזה יעשה מבחינת האנשים. יש פה 11 אנשים שבנו יחידות דיוור בחנייה. זה לא איזה מישור שהרגע עשה מדרגות מבחץ וחרג ב-10 ס"מ מקו בניין, דברים שנתקלנו פה.

זה רוחבי, זה כל היישוב, אז אמרתי אני רגע מביא את זה לידיעה ורגע להתייעצות לפני שממשיכים קדימה. אם יגידו לי 'לא, ניר, תעצור, בואו נחשוב אולי להכשיר את השרץ, שכולם יעשו שינוי תב"ע', או להגיד 'כנס בהם בכל הכוח'. זה הדיון.

גב' אורנה רייטר:

אתה לא ענית על השאלה מה נעשה במשך השנתיים האחרונות, שנתיים פלוס אחרונות, בנושא הזה של מדיניות האכיפה בנושא של החניות.

מר ניר ברטל:

אני כן ענית.

גב' אורנה רייטר:

לא ענית.

מר ניר ברטל:

אני כן.

גב' אורנה רייטר:

אמרת שנעשה. זה נעשה בחודש האחרון.

מר ניר ברטל:

לא, מה פתאום? את יודעת כמה זמן לוקח לעבור את כל היישוב?

גב' אורנה רייטר:

חצי שנה. מה נעשה בשנה וחצי קודם? שאלה אליך.

גב' אלישבע ליוש:

אלי? הייתי פה?

גב' אורנה רייטר:

לא, לא, לבדיקה. לבדיקתך. כי מדיניות צריכה להיאכף.

מר ניר ברטל:

תודה. עוד משהו, תמר?

גב' תמר צדוק:

רק לומר שזה בהיקפים כאלה, או בכלל, ראוי להזהיר לפני שפועלים.

דובר:

אתה יודע, גם בהנחיות כתוב שאתה צריך לפנות אליהם, לתת להם הזדמנות ...

עו"ד עודד בקרמן:

לא, כל אחד יש לו שימוע. לפני הגשת ...

גב' אורנה רייטר:

שימוע, יש תהליך. כרגע לא עשו בתהליך שום דבר. רק ראו.

מר ניר ברטל:

אודי, משהו?

מר אודי וילד:

אני חושב שהמטרה העיקרית פה בסיפור הזה זה קודם כל להעביר מסר. בעצם זה שאנחנו נגיד שמתחילים לאכוף ומתחילים להקפיד על הדברים האלה, זה צריך להעביר איזשהו מסר לאנשים. יש לנו מצוקת חנייה ביישוב. אם החוק דורש אחד, אז לפחות את הדברים האלה נעשה. זה לא אומר שאנחנו צריכים לעצור בזה, אגב. צריכים להמשיך הלאה, בעוד דברים. אבל זה איזשהו אבן בוחן שהיא מאוד משמעותית. ובאמת, תשמע, זו כמות. זה לא מעט. אני מניח שלהתמודד עם יחידות הדיור יהיה קשה. אבל על אחת כמה וכמה, בסוף זה יגיע לקנסות.

דובר:

אבל אתה מבין שיש פה מדרג בין מקרים למקרים. מתייחסים לכל ה-140 והם ממש לא שווים, לא זהים. מדרג של מקרים.

גב' אורנה רייטר:

48 יכול להיות שזה כלום. יכול להיות שהחנייה סגורה.

מר אודי וילד:

אבל אז אין לנו מה לעשות, אגב. אם זו חנייה והוא לא מכניס את האוטו, אין לנו מה לעשות.

גב' אורנה רייטר:

נכון.

מר אודי וילד:

אבל אני מניח שיש פה הרבה עם חניות ...

גב' אורנה רייטר:

גם בדק ודשא הוא יכול להכניס את האוטו על דק ודשא.

מר אודי וילד:

אין בעיה, שיסדר את זה בפנים. שיסדר את זה. אין לנו משהו אחר לעשות. אבל בעיני זה מעביר את המסר שאנחנו במצוקה ואנחנו רוצים להתחיל לטפל בזה.

מר ניר ברטל:

טוב. אלישבע. בהתאם צריך מחר לחזור לשאול ויוסי. שימשיכו להתקדם, ישבו עם גל התובע. יוציאו התרעות, כמו שתמר אמרה נכון. ובהמשך מי שלא מפנה בהתאם להתרעה, להמשיך באכיפה. צריך להשלים פה גם את הנתונים של 48 שאנחנו לא יודעים מה יש בפנים. יכול להיות שיש שם רכב והכל בסדר.

וגם צריך לשים לב שיש פה חלק שזה רק אדניות, או שם דשא סינתטי ויש שם חצר. ויש כאלה שממש בנו. מן הסתם הבנייה היא כנראה עבירה טיפה יותר משמעותית. כי בעצם אתה מגביל את זכויות הבנייה, אחוזי הבנייה, בלי היתר וכדומה. מאשר מישוה ששם שם רק כמה אדניות לצמחים או שם גזעי עצים לקמין או משהו. אורנה?

גב' אורנה רייטר:

כן, יש לי כמה שאלות, לא בטוח שהכל צריך עכשיו. מה שלא צריך עכשיו אפשר להעלות לישיבת מליאה. אני שואלת כי אני פשוט לא יודעת. אני אשאל את השאלות ברצף ואז תגידי לי אם אפשר,

עו"ד אלעד כהן:

רגע, אנחנו סיימנו?

גב' אורנה רייטר:

לא, לא סיימנו.

עו"ד אלעד כהן:

אנחנו בישיבה עדיין?

גב' אורנה רייטר:

כן. דור ההמשך בכביש החיצוני. דור ההמשך זו שכונה חדשה שנבנית, ויש שם בעיה של יציאה מהשכונה. לקבל עדכון מה הולך להיות עם זה. זה דבר אחד. הנושא הנוסף זה לקבל עדכון על הפיתוח בעתודות ותחנת הסניקה. הייתה איזו מורכבות. בסוף כן היה מכרז של תחנת הסניקה. זה מה שאני זוכרת. וכל נושא תשתיות הביוב, לקבל מה התוכניות, מה רוצים לעשות. השאלה אם זה לפה?

עו"ד עודד בקרמן:

זה לא ...

גב' אורנה רייטר:

לא? אז להעלות את זה לישיבת מועצה כנושאים. אוקיי, תודה.

מר ניר ברטל:

דרך אגב, אלישבע, אם יש דברים שיש לך התייחסות, רוצה להגיד, דברים שאת עוסקת בהם יומיום.

גב' אלישבע ליוש:

מהסוף להתחלה. לגבי נושא הביוב, ידוע שהביוב פה הוא מאוד בעייתי, ביוב ישן, צינורות ישנים. אני הפעלתי את דוד ילוז, מתכנן מים וביוב בכיר וותיק, שיעשה לנו תוכנית אב לכל היישוב, עם נגזרות נקודתיות. כרגע אס.א.אס לאזור עתודות, בגלל השכונה החדשה. אבל בעתיד זה יהיה כלל יישובי. גם למים וגם לביוב וניקוז. זה לגבי הסיפור של הביוב. לגבי תחנת סניקה, יצא מכרז, הוא בשלביו הסופיים.

שנייה. הפעלת אותו, מתי בערך תהיה איזושהי תמונה?

גב' אורנה רייטר:

הוא התחיל לעבוד. זה לוקח זמן. הוא סורק, הוא ...

גב' אורנה רייטר:

חצי שנה? ארבעה חודשים?

גב' אלישבע ליוש:

לא יודעת להגיד לך. אני אפגש אתו שבוע הבא.

מר בועז בגריש:

רגע, אני רוצה עוד משהו בעניין הזה. גם חלק מהנושא שעלה...

גב' אורנה רייטר:

שנייה, שנייה. אנחנו נשמח לעדכון.

גב' אלישבע ליוש:

בשמחה, הוא רק התחיל לעבוד.

גב' אורנה רייטר:

בסדר. מתי תהיה תוכנית וככה, להשאיר אותנו בתמונה.

מר בועז בגריש:

אורנה, יש בעיה קשה עם הנושא של תשתיות הביוב ביישוב.

עו"ד אלעד כהן:

בעיקר בוותיקה.

מר בועז בגריש:

וזו באמת פצצה מתקתקת. זה יתפוצץ איפשהו. וזה עלה גם בוועדת ביקורת שישבנו ודיברנו. וגם בוועדת מכרזים, כחלק מהעניין של אולי כן תאגיד מים, לא תאגיד מים. אני לא מדבר עכשיו על מה ...

עו"ד עודד בקרמן:

שמחתי להכיר, להתראות.

מר בועז בגריש:

בקיצור, יש פה בעיה מאוד קשה בנושא של התשתיות. חייבים להיכנס פה לאיזושהו מהלך בדבר הזה. זה לא משהו שיכול להישאר ועל הבאב-אללה יום אחד אנחנו, כי אנחנו נתמודד עם זה ומתמודדים עם זה כבר עכשיו במלא פיצוצים.

גב' אורנה רייטר:

בועז גם במקום שאם תהיה בעיה, זה יהיה אצלו.

מר בועז בגריש:

זה פשוט ישטוף אותי.

גב' אלישבע ליוש:

דבר ראשון שקיבלתי מרועי כשהגעתי לחפיפה זה הדבר הזה. הביוב, הביוב, הביוב. פמפם לי מכל כיוון. הבנתי את החשיבות. בגלל זה הוצאתי את דוד ילון, עוד לפני שידעתי איך אני מתקצבת אותו, הוצאתי אותו לעבודה. אני מבינה את החשיבות. זה בעבודה. זה אחד.

אני אתן לכם עדכון עם ההתקדמות, כשיהיה בשר ומה להביא. זה אחד. שתיים, לגבי תחנת סניקה, יצא מכרז. הוא בשלבי הסופיים. הוא כרגע נמצא אצל היועמ"ש כדי לאשר שבאמת המסמכים שהבן אדם הגיש תואמים ועומדים בקריטריונים. ברגע שהיועמ"ש שחרר בן עמי יאשר את זה, אנחנו מפרסמים את זכייתו. כי למעשה היה ...

מר בועז בגריש:

מציע אחד.

גב' אלישבע ליוש:

מציע אחד, בדיוק. ולגבי כביש, מה הייתה השאלה? לגבי דור ההמשך. צריך לראות את התוכניות. את מוזמנת, אם את רוצה, ביום ...

גב' אורנה רייטר:

לא, אני חושבת ששווה שאולי באחת הישיבות המועצה לקבל סקירה. כי יש שם מורכבות. אני יודעת שיש הרבה תושבים שמאוד לחוצים מהסיפור הזה. כי גם היום, היום כיכר התבור, כשהיו צריכים לעשות שם כיכר.

מר דורון טישלר:

התבור ממשיכה למטה לדובדבן ולבית ספר יובלים. זה הולך להיות עורק ראשי ביישוב.

גב' אורנה רייטר:

מטורף. מטורף שם. עכשיו אין בתי ספר. אבל בבקרים תוכננה שם כיכר, לא?

מר דורון טישלר:

יש שם כיכר. אי אפשר לזוז. זה התבור-החרמון.

מר בועז בגריש:

מי גר שם ליד?

דובר:

אני. גם ניר ...

מר ניר ברטל:

זורק כל בוקר שני ילדים לבית ספר.

עו"ד אלעד כהן:

גם אני, אגב.

גב' אורנה רייטר:

אז אולי שווה באמת, חודשיים כזה.

גב' אלישבע ליוש:

נעשה לכם סקירה. הדברים נלקחו בחשבון, זה אני יכולה להגיד. נעשו שם שינויים של חד סטרי, כדי ליצור טבעתיות, כדי לא ליצור את העומס. נעשה כאן איזושהי סקירה.

מר ניר ברטל:

סיימנו את הישיבה?

גב' אורנה רייטר:

אני שאלתי את השאלות.

מר ניר ברטל:

אז סיימנו.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
15	סמטת האפרסק 4/2 אורנית	כהן אלעזר ועירית	54-2	55	9169	20200080	1
23	האשל 15/1 אורנית	לוטטי אבנר יוסף והילה	46-1	47	9169	20200175	2
27	האשל 16/1 אורנית	שורני יונתן ומנשירוב מילנה	24-1	25	9169	20210009	3
34	התמר 17/1 אורנית	לוז'נסקי רינת ואלכס	1-1	2	9169	20200157	4
40	סמטת האגס 5/1 אורנית	וויחנסקי יוסף ולריסה	58-1	59	9169	20200182	5
45	הדקל 6 אורנית	כהן איתמר ושרית	464-2			20200167	6

מספר בקשה: 20200080	תיק בניין: 1505402
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210001 בתאריך: 19/01/2021	

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%

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 22.12.2020 והוחלט "לאשר את הגבהת ה- 0.00 ב- 10 ס"מ ואת ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה ולסרב לבקשות להקלות בקווי הבניין".

מבוקש דיון נוסף בבקשה להקלות בקווי 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			
					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				
%בניה: 62.97%			52.42		184.18		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

הנושא הראשון זה נושא שעולה פעם שלישית, כהן אליעזר ועירית. דנו בו בישיבה הקודמת. זה מי שביקש הקלה גם לנגישות וגם תוספת הקלה בקו בניין של 5%, בטענה שיש לו ילד עם צרכים מיוחדים. לא כך, אני לפחות בישיבה הקודמת, לא כל כך הבנתי מה הקשר בין הנגישות לבין קו הבניין.

את הנגישות אישרנו, את קו הבניין לא. אני גם שוחחתי עם האבא וגם הוא פנה, ביקשתי ממנו שיעלה על הכתב את הבקשה ויסביר וינמק יותר. זה נשלח. אם משהו רוצה, אני יכול לפתוח עכשיו שנעיין שוב. אבל לפחות אגיד את ההתרשמות שלי,

שבאמת יש פה עניין שהוא בדרך כלל השיקולים ההנדסיים של הוספת מרחב, אחוזים, בדרך כלל הם שיקולים של נידות, נגישות, מרחב, פתח. זה לא המקרה.

לא רוצה יותר מדי להיכנס לצנעת הפרט פה, אבל אני יכול רק לסכם ולהגיד שהתרשמתי באמונה שלמה שיש צורך גדול במרחב לטובת הילד בבית. מרחב גדול ככל היותר, בתוך המבנה. יש קושי גם מחוץ למבנה לילד לשהות. ולכן, ככל שזה אפשרי, אני אשמח לתמוך בהקלה הזאת של קו הבניין. אם צריך אני אפתח את הפנייה שלו. אם מישוהו רוצה לקרוא פעם נוספת או פעם ראשונה.

מר בועז בגריש:

זה אותו סלון שדיברנו שם, שהקיר למעשה לא משנה שום דבר במהות של התכנון, אלא רק 20 ס"מ במרחב של הסלון.

***** מוזמנים נכנסים לדיון *****

גב' כהן עירית:

קוראים לי עירית ואנחנו גרים כרגע ברחוב התננים.

אני אמורה לבנות בעתיד בשכונת "עתודות".... מפרטת לחברי הוועדה את הנסיבות המיוחדות לבקשה להקלות בקווי הבניין.

מר ניר ברטל:

אפשר רגע, סליחה. הפסקה רגע (מפאת צנעת הפרט).

***** הפסקת ההקלטה לבקשת יו"ר הוועדה *****

***** מוזמנים יוצאים מהדיון *****

גב' אורנה רייטר:

אנחנו מדברים על 5% בקו בניין צידי? על זה אנחנו מדברים? ו-25 ס"מ בקו בניין אחורי.

אדר' נדין לומלסקי:

5%.

גב' אורנה רייטר:

לא, לא 5%. אני רוצה להבין מה זה ה-5%. זה כמו 5% ממיליון, כמה כסף זה.

אדר' נדין לומלסקי:

לא, 5% מ-5 מ' שווה 25 ס"מ, 5% מ-3 מ' זה 15 ס"מ.

גב' אורנה רייטר:

טוב, 15 ס"מ במקום אחד, ועוד 25 ס"מ במקום אחר.

עו"ד אלעד כהן:

טוב, אני רוצה להציג את עמדתי. אני רוצה להזכיר, אגב, בפרוטוקול גם מצורף פחות או יותר מה הייתה העמדה שלי בישיבה בנושא הזה. העמדה שלי הייתה שמבחינת שטח, זכויות בנייה, הוא ביקש וקיבל את המקסימום שאפשר היה לתת. ובמובן הזה ההחלטה הייתה לאשר. הייתה מחלוקת בוועדה בעניין אחר. האם צריך מעבר ל-5% זכויות בנייה גם לאשר הקלה נוספת של קווי בנייה.

והטענה הייתה כדי שאני אוכל לממש, הטענה של התושב, 'כדי שאני אוכל לממש את ה-5%, אני צריך את החריגה או ההקלה מקווי בניין'. העמדה שלי הייתה, בישיבה הקודמת, והיא תקפה גם להיום, שמבחינתי אנחנו צריכים להיות אחידים בדעה ובעמדה שלנו במקרים דומים. כי אם כל הכבוד, כשאנחנו מסתכלים על היקפי ההקלה, לא כל כך מוצא קשר בין הבעיה הרפואית של הבן, שבאמת יהיה בריא לבין ההקלה, כי היא כבר באה לידי ביטוי בהקלה בזכויות הבנייה.

ולכן באתי ואמרתי 'אני מבחינתי אין לי בעיה שנקבל באופן גורף כוועדה החלטת מדיניות שאומרת שכל מי שמבקש הקלה בקווי בנייה כדי לממש את ה-5%, שיקבל', כדי שלא ייווצר מצב שבאמת ייתנו החלטות שונות וסותרות במקרים דומים, וזה קצת

בעייתי. כי חלק זוכרים מה נתנו בעבר וחלק לא זוכרים מה נתנו. ולי אישית זה יוצר קושי. ולכן הצעת ההחלטה שלי הייתה לאשר את ההקלה, כבר אז, כבר בישיבה הקודמת. ובלבד שזאת תהיה באמת הקלה גורפת לכולם, שגם המבקש כאן ייחנה ממנה.

לצדדי, הייתי במיעוט. ורוב חברי הוועדה מצאו לנכון לדחות את ההקלה. שוב פעם, הדברים רשומים בפרוטוקול. הם גם צורפו לחומרים שנשלחו למייל. ואני עדיין חושב שצריך לצאת מסר אחד לכל המקרים האלה, שאומר כל תושב שמבקש לקבל הקלה בקווי בניין, כמו בן גבול הסמכות שלנו, כי אנחנו מוגבלים, בכדי לממש את התוספת של ה-5%, וכמו כן בכפוף לזה שמחלקת ההנדסה תבוא ותגיד שיש בזה איזושהי הצדקה תכנונית, אז הוא יקבל.

כי אני רוצה שהדברים יהיו אחידים. זו הייתה עמדתי בעבר וזו גם עמדתי כיום. ובמובן הזה שום דבר לא השתנה. אני הייתי מוכן לתת את ההקלה כבר בישיבה הקודמת. אני מוכן לתת גם היום, אבל אני רוצה שזה יהיה באופן גורף לכולם במסגרת המדיניות האחידה.

מר ניר ברטל:

תודה.

מר בועז בגריש:

אז אני חושב קצת אחרת, אלעד. אני מבחינתי לא רוצה לתת הקלה גורפת. כי בסופו של דבר נקבעה תב"ע שבאה ומגדירה מה התושב יכול לבוא, מי שרוצה לבנות, יכול לבוא ומה הזכויות שלו. הוא יכול לבוא ולבקש, וזו מסגרת ההחלטה שלנו, כוועדה, סמכות שלנו, לבוא ולתת את ההקלה הזאת. אני רוצה להגיד לך שאני גם לא מוצא שום קשר בין מה שהיא אומרת, והמקרה שהיא מתארת, לבין הבקשה. מצד שני, אני לא אתנגד, אני לא אתמוך אבל אני גם לא אתנגד להקלה הזאת.

אני לא רואה פה איזושהי בעיה בדבר הזה. אתה יודע מה? אני אפילו אתמוך בבקשה הזאת. כי אם הם רוצים במקרה הזה, שהוא חריג, לבוא ולנצל במקסימום, אני מבחינתי, קשה לי, אני אומר את האמת, קשה לי לעמוד במה שהיא אמרה הגברת הזאת והם רוצים לנצל במקסימום ואם יש אפשרות לתת, לתת. אני לא הייתי הולך על זה באופן גורף, אבל זאת דעתי. דורון, אתה רוצה להגיד משהו?

מר דורון טישלר:

לא.

מר ניר ברטל:

אודי? אורנה?

מר אלעד כהן:

רק שתבין שהקלה של 3% נדמה לי כבר ניתנה. הוויכוח הוא לא על ההקלה בקווי מגרש, ההקלה בזכויות הבנייה כבר ניתנה לו.

גב' אורנה רייטר:

על נגישות.

דובר:

זכויות נתתם, בסדר. ברור. ... אולי גם צריך להגדיר את זה ... או לא לסטות בקווי הבנייה.

עו"ד אלעד כהן:

או.קיי, אז אם זה המקרה, אז אתה מתחבר למה שאני אומר. אז למה שלא כולם ייחנה בדיוק מאותה הקלה?

דובר:

לא, הקלה גורפת, כמו שאתה אומר, עדיין צריך כל מקרה צריך להידון לגופו. ואין מקום שנתיר הקלה גורפת לכולם. כל מקרה צריך להיות לגופו, וגם ... לצורך העניין, לראות שמבחינה תכנונית ... שיש פה בעיות טופוגרפיות וכיוצא בזה.

גב' אורנה רייטר:

זה לא המקרה.

עו"ד אלעד כהן:

זה לא המקרה. הם לא באים ואומרים שיש בעיה בתכנון.

גב' אורנה רייטר:

אתה סיימת? אני מרגישה קצת דו"ה וו עם כל ה-3% הזה, והנגישות והנגשה וכל הדברים האלה. באנו בכוונות מאוד טובות, לייצר מצב שבאמת יהיו בתים מונגשים. מה עשו אנשים שבונים? עברו ליד, הרבה פעמים. נכון, לקחו יועץ נגישות כזה

קולקטיבי, שמאשר להם. פה תהיה מעלית בעתיד, פה יהיה מעלון בעתיד, פה ישימו רמפה בעתיד. בקיצור, על מנת לקבל את 3% הבנייה.

עכשיו, אני חושבת שיש לנו פה סיטואציה, יש פה קונפליקט אינהרנטי. מצד אחד יש גורמים במועצה שרוצים להגדיל כמה שיותר את השטח, כי זה הכנסות. מצד שני אני חושבת שיש לנו אחריות, כנבחרים ציבור, לשמור על האופי של המקום. הרבה פעמים ממה שראיתי, והן יודעות שזה מה שאני שואלת הרבה פעמים, שאתה רואה בית שהגדילו את ה-3% ואתה רואה בעיניים שלך שהולכים להיות שלוש יחידות דיור. נכון, הם חתמו על הכל, הכל חתום.

עו"ד עודד בקרמן:

זה של פיקוח.

גב' אורנה רייטר:

השערה שלי. זה לא מוכח. השערה. אבל רואים את זה. זו התלבטות. אז זו הסיבה שעשינו תקנות, ואני אומרת בפירוש, עם הקטע של ה-3% הלכנו וכבר כל הבתים כמעט so called מוגשים. ראינו בעינינו ... שאי אפשר להיכנס למקלחת או לשירותים בקומה ראשונה. בטח לא עם כיסא גלגלים. זו התלבטות. כשאני שאלתי תקדים, אני מבינה סיפור מאוד קשה. בעצם זה שהיא באה לפה וזה מה שהיא סיפרה.

אני מבחינתי אומרת שאני אאשר. אבל יש לי פה בעיה מוד קשה. אני לא מומחית להגיד אם זה נכון או לא נכון. אני לא מומחית להגיד אם ה-15 ס"מ זה מה שיעשה את הכרוב חמוץ או לא חמוץ. אני לא מומחית להגיד שמי שיבוא עם סיפור אחר שכן או לא. בגלל זה רצינו לעשות איזשהו משהו שיעזור לנו.

עו"ד עודד בקרמן:

מה המגרשים שגובלים איתם? מגרשי מגורים? הם גובלים בשכנים, לצורך העניין?

גב' אורנה רייטר:

צריכים אישור שכן?

עו"ד אלעד כהן:

שוב פעם, הבעיה היא מה אתה עושה עם תושב שמגיע בעוד שבועיים, שלושה, חודש, לא משנה, ובא עם אותה טענה. בא ואומר לך 'ראה, נתת לי את ה-3% הקלה, אבל כדי לנצל אותם, אני צריך גם שתזו לי קצת את קווי הבנייה'. עכשיו, רגע. אם זה לגיטימי, אז בואו ניתן לכולם,

עו"ד עודד בקרמן:

אני אומר זו טענה לגיטימית.

עו"ד אלעד כהן:

או קיי. עכשיו, אם אתה בא ואומר שזה נימוק לגיטימי, אז זה נימוק לגיטימי לכולם. למה אני אומר את זה? כי באמת, ליבי ליבי לאמא, וזה ברור. אבל כשאתה מסתכל, אתה לא כל כך רואה קשר בין הזזה לבין העניין הזה. זה גם לא כל כך נימוק תכנוני. אז לכן אני שואל את עצמי לא מה אנחנו נעשה במקרה הזה. כי המקרה הזה הוא מקרה קשה. קשה מנטלית. עובדה שבישיבה הקודמת הצבעתי בעד. והייתי צריך לחכות ... אבל אני מסתכל לא על המקרה הזה. אני מסתכל על מה יקרה בעוד שבוע, שבועיים. שיבוא מקרה אחר.

מה לעשות? אולי זה ... באורנית. אתה יודע, שמישהו שומע שפלוני קיבל ... לכן אם אנחנו באים ואומרים שטענה כמו כדי שתאפשרו לי לנצל את ה-3% הקלה בשטח, זכויות, אתם צריכים גם לתת לי את ההקלה הזו. אז אם אנחנו רואים בזה כטענה לגיטימית אז זו צריכה להיות מדיניות. אם זו לא טענה לגיטימית, אז יש בעיה. וזה הקושי. אסור להסתכל על המקרה הזה.

עו"ד עודד בקרמן:

אני מסכים שהמקרה האישי שלה הוא לאו דווקא צריך לעמוד לנגד עיניכם. אתם צריכים לבדוק את הצרכים התכנוניים. צרכים תכנוניים זו מילה כללית.

עו"ד אלעד כהן:

מה הצרכים התכנוניים? בוא נשמע.

עו"ד עודד בקרמן:

אני אומר זו הפרוגרטיבה שלכם. זה שיקול הדעת שלכם. כי בסופו של יום יושבים פה רק על הקלות. בדברים שלא צריך הקלות היה עובר ברשות רישוי.

גב' אורנה רייטר:

אתה לא היית פה בישיבות הקודמות. ואחד הדברים ששחר אמר פה, הוא אמר 'אם אתם תתחילו להתעסק עם ה-3% נגישות, יביאו לכם דודות, דודים, הורים, בעתיד, בעבר, בהווה', וזה מה שקרה. הוא אמר 'אל תעשו את התושבים נכים'. זה מה שעשינו. אז אני רואה את זה בקטע של דז'ה וו, כי יבואו עוד כל מיני דברים. עכשיו מצד שני, מי שבא ומספר שזה סיפור, אז כנראה שיש לו.

עו"ד אלעד כהן:

מה הבעיה לקבל החלטת מדיניות שאומרת ...

גב' אורנה רייטר:

אני לא רוצה לקבל בסוף מדיניות כזו. זו מבחינתי הנראות של היישוב, והדחיסות.

מר אודי וילד:

אני חושב שהחלטת מדיניות אנחנו צריכים לקבל ... בגלל זה אנחנו יושבים פה. בגלל זה יש לנו קומון סנס. בגלל זה אנחנו יודעים להסביר למה במקרה הזה כן ובמקרה הזה לא. אני די מסכים עם מה שבועז אומר שאנחנו לא רוצים לקחת החלטה גורפת. ועכשיו כולם באמת יקבלו את זה, כמו שקרה עם הנגישות.

עו"ד אלעד כהן:

אבל יגיד לך יועמ"ש שזה לא שיקול למתן ההקלה.

גב' אורנה רייטר:

הוא אמר את זה.

עו"ד אלעד כהן:

אז אתה מבין את הקושי שיש לך פה.

מר אודי וילד:

אבל כל מקרה לגופו. ואם אנחנו מבינים שבמצב הספציפי הזה יש הצדקה.

עו"ד אלעד כהן:

איזו הצדקה? תכנונית או אישית?

מר אודי וילד:

סוציאלית, ואולי גם אמתית. אנחנו לא יודעים. אנחנו מקבלים פה איזשהם נתונים, אנחנו גם לא הולכים לבדוק יותר מדי.

עו"ד אלעד כהן:

לא, בהנחה שכן, אני אומר. אבל פה, על פניו אין פה הצדקה תכנונית.

מר אודי וילד:

אני לא יודע. רגע, למה לא?

עו"ד אלעד כהן:

תשאל את המהנדסת, את אלישבע.

מר ניר ברטל:

לא צריך לנמק את ההחלטה. אין צורך. אפשר. לא חובה.

מר אודי וילד:

לא יודע, זה נשמע לי הגיוני. אני לא יודע מה להגיד, אבל נשמע לי הגיוני שאם הם רוצים באמת מרחבים, אז בסדר.

עו"ד אלעד כהן:

כל אחד שיגיד 'אני רוצה מרחבים' תיתן?

מר אודי וילד:

לא. תשמע, מה זה כל אחד?

גב' אלישבע ליוש:

בואו, הגיע פה מקרה ספציפי. בגלל זה יש ועדת תכנון ובנייה.

עו"ד אלעד כהן:

אלישבע, שנייה רגע. יש פה שיקול תכנוני?

גב' אלישבע ליוש:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

מה השיקול התכנוני? תנתקי מהמקרה הסוציאלי.

גב' אלישבע ליוש:

לא, שיקול תכנוני בהתאם לבן אדם שהולך לגור בבית, כן. אם זה היה נכה והיה מבקש רמפה היה ברור לך שאתה מאשר.

עו"ד אלעד כהן:

אז תשאלי את היועמ"ש, הוא יגיד לך שהנסיבות האישיות, שהן באמת מצערות, זה לא שיקול תכנוני. זה שיקול סוציאלי, אנושי. לא משנה איך תקראי לזה.

גב' אלישבע ליוש:

אבל אתה מתכנן לאנשים. מי שיגור בבית זה הבן אדם. אתה לא מתכנן את זה לאיזה תיאוריה. יש פה בן אדם, הולך לגור בבית. אומרים לך הוא צריך מרחבים, כי זה חלק מהבעיה שלו.

עו"ד אלעד כהן:

ה-15 ס"מ האלו זה מה שפותר את הבעיה?

גב' אלישבע ליוש:

זה מגדיל. זה נותן עוד מרחב. אני אשאל אחרת, איך ה-15 ס"מ האלה מפריעים לכם? בנראות? במה?

עו"ד אלעד כהן:

אנחנו ועדה. אנחנו צריכים לשקול את השיקולים התכנוניים והראויים. ונמצא לידך היועמ"ש והוא יגיד לך שהשיקולים שצריכים להישקל הם שיקולים תכנוניים. עכשיו, אין אחד שלא יגיד לך 'אני רוצה בית יותר גדול'. זה ברור לך. בטח שבית יותר גדול תכנונית יותר טוב לו.

גב' אלישבע ליוש:

זה להבדיל, כן? להבדיל כמו רשות ... אנשים פה מבקשים חניית נכים. אם הם עומדים בקריטריונים, בשביל זה אתה עולה לוועדת ... והם יקבלו חניית נכה. אם מגיע להם, על פי חוק.

מר ניר ברטל:

אפשר להצביע? אלעד, רוצה שנעלה להצבעה את ההצעה שלך?

עו"ד אלעד כהן:

תגיד איזה הצעת החלטה יש, בוא נשמע קודם.

מר ניר ברטל:

לאשר. זו הצעת ההחלטה. אני מציע שנפרק את זה לשניים. נצביע ספציפית על הבית הזה, ואחרי זה לבקשתו של אלעד, נצביע רוחבי. בסדר? ואז נוכל לתמוך בהחלטה הראשונה, אם תרצה. בסדר, אלעד? אתה רוצה שנצביע פעם אחת?

עו"ד אלעד כהן:

תצביע פעם אחת. אני אמנע פשוט. זה פשוט לעשות צחוק מהעבודה.

מר ניר ברטל:

למה? חבל. אתה רוצה לאשר להם.

עו"ד אלעד כהן:

אני רוצה לאשר לו, אבל אתה מבין שאתה מזמין על עצמך ...

מר ניר ברטל:

בסדר. זו עמדתך. יש פה אחרים שחושבים אחרת. אני בדעה של בועז ואודי.

עו"ד אלעד כהן:

מה זה תמיד תוכל להגיד. אנחנו גם צריכים להיות אמתיים וכנים עם עצמנו. מה זה תוכל להגיד?

עו"ד עודד בקרמן:

אני אמתי וכנה.

עו"ד אלעד כהן:

לא, אני מדבר על חברי הוועדה. אלה שיש להם זכות הצבעה.

מר ניר ברטל:

חבר'ה, בואו נצביע ספציפית על הבית הזה. מי בעד לאשר את ההקלה? אלעד?

עו"ד אלעד כהן:

אני נמנע. רגע, חכה, הצעה נגדית שלי.

גב' אורנה רייטר:

רק רגע. חשוב לרשום שזה בנסיבות מקרה ספציפית, כפי שהוצג. אני לא יודעת אם נזכור את זה.

דובר:

אילנה, תרשמי את זה, בסדר? שזה אושר בהתאם למקרה הספציפי הזה.

עו"ד אלעד כהן:

אילנה, תרשמי הצעה נגדית.

אדר' נדון לומלסקי:

אתם מאשרים הקלה של 3%.

מר ניר ברטל:

נדון, הכל בסדר. אושר, בלי מתנגדים.

גב' אורנה רייטר:

זה לא שלושה, זה חמישה.

מר ניר ברטל:

אילנה, את רושמת? כי אנחנו מתמללים. אלעד מקריא הצעה נוספת.

עו"ד אלעד כהן:

תושב שיבקש לקבל, האמת אילנה, תעתיקי את ההצעה שלי משיבה קודמת. יש לך פרוטוקול. זה זה.

מר ניר ברטל:

אני אקריא. "תושב המעוניין לקבל הקלה בקו בניין על מנת לממש את זכויות הבנייה אליהם הוא זכאי, ובתנאי שקווי הבניין עומדים בטווח המותר לוועדה לאשר, ומהנדסת המועצה ממליצה, תאושר ההקלה הזו באופן אוטומטי, ללא צורך להעלות לוועדה".

עו"ד אלעד כהן:

לא, ממש לא. כחלק ממדיניות הוועדה. מה זה אוטומטית? בכל מקרה חייב להעלות.

מר ניר ברטל:

אה, זה יבוא לפה? אז מה, אתה מחליט מה שתצביע?

עו"ד אלעד כהן:

אדוני, אני קובע. אני בא ואומר מה המדיניות שלי, כדי שהמדיניות תהיה אחידה.

מר ניר ברטל:

בסדר. אז תצביע כל פעם בעד.

עו"ד אלעד כהן:

גם על ה-3%, למרות שאתה נותן את זה אוטומטית.

מר ניר ברטל:

אני בעד לחסוך לעצמנו את ה-3%. באים, מאשרים.

עו"ד אלעד כהן:

אבל מה לעשות שהחוק מחייב אותך.

מר ניר ברטל:

לא, החוק אני יכול מראש לתת במקרים א', ב', ג'. ולחסוך לכולנו שתושבים יצטרכו לחכות חודש. אני בעד. מי בעד ההצעה של אלעד? אלעד. מי נגד? כל השאר, תודה. סעיף הבא.

הצבעה לאישור ההקלות בקווי הבניין לכהן אלעזר ועיריית בהתאם למקרה הספציפי הזה:

בעד לאשר – ניר, אודי, אורנה, בועז ודורון.
נמנע - אלעד.

הוחלט:

לאשר את ההקלות בקווי הבניין.

******* הצבעה להצעה של אלעד לגיבוש מדיניות חדשה :**

תושב המעוניין לקבל הקלה בקו בניין על מנת לממש את זכויות הבנייה אליהם הוא זכאי, ובתנאי שקווי הבניין עומדים בטווח המותר לוועדה, מדיניות הוועדה תהיה לאשר את ההקלה.

הצבעה:

בעד ההצעה – אלעד.

נגד ההצעה - ניר, אודי, אורנה, בועז ודורון.

הוחלט:

לא לאשר את ההצעה של אלעד לגיבוש מדיניות חדשה כנ"ל.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

מספר בקשה: 20200175	תיק בניין: 1504601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210001 בתאריך: 19/01/2021	

מבקש:

• לוטטי אבנר יוסף והילה

עורך:

• פרי-אלי מרין

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשל 15/1 אורנית

שטח מגרש: 292.50 מ"ר

שכונה: עתודות

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

גוש וחלקה: 9169 47 מגרש: 46-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מחסן+מרפסת+2 חניות לא מקורות+גדרות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.98% (מגרש אי רגולרי) - תוספת 14.57 מ"ר לפי סעיף 37א.

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			
					190.07		מגורים		
6.93							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			49.96				מרתף		
27.56							חניה לא מקורה		
			5.94				מחסן		
34.49			67.90		190.07				
%בניה: 64.98%			67.90		190.07		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

לוטטי אבנר יוסף והילה. יקי פה רוצה להציג. אני אפתח את התוכניות. זה בעתודות, מן הסתם. ההקלה המבוקשת זו תוספת של 4.98%, שזה 14.5 מ"ר.

גב' אורנה רייטר:

אפשר לראות את זה?

מר ניר ברטל:

כן, כן, אני פותח. בטענה שהמגרש הוא אי רגולרי.

גב' אורנה רייטר:

המגרש הוא אי רגולרי?

מר ניר ברטל:

כן. סעיף 37א.

עו"ד אלעד כהן:

מה אי רגולרי במגרש?

מר ניר ברטל:

אני אפתח רגע. פה רואים את זה הכי טוב.

***** מוזמנים נכנסים לדיון *****

מר ניר ברטל:

הילה ואבנר, רק שתכירו. נמצא פה דורון, חבר מועצה. בועז גם, רגע הלך להביא כוס. אורנה חברת מועצה, אלעד חבר מועצה. אודי חבר מועצה. מימינכם חני, מבקרת המועצה, עודד יועץ משפטי, אלישבע מהנדסת המועצה, נדין אדריכלית המועצה, ואילנה מזכירת הוועדה לתכנון ובנייה.

אנחנו הטרחנו אתכם בערב קיצי זה לפה כי אתם בעצם מבקשים תוספת של כמעט 14.5 מטר נוסף לבנות, שזה בסמכות הוועדה לאשר. אבל זה צריך להעלות פה לדיון ולהצבעה. והטענה שאתם טענתם, שהמגרש הוא צורה לא רגילה, כמו שאנחנו רואים, בעצם יש לו פינה אחת שהיא לא פינה בעצם, בגלל שאתם קרובים לכיכר. אם אתם רוצים להוסיף, להסביר למה אנחנו צריכים לאשר את התוספת.

מר דורון טישלר:

רק לפני כן, איפה המגרש נמצא?

מר ניר ברטל:

זו כיכר הכבשים.

מר אבנר לוטטי:

... בגדול, כשקנינו את השטח, קראנו לו 'הנגוס', לא הבנו שהמשמעות של ... הביס בתוך הבניין ושהגענו לחלוקה הפנימית ... הבנו שאנחנו בבעיה. והבקשה שלנו היא לאפשר לנו חלוקה הגיונית בתוך מרחבי המחייה, בתוך הבית, מבחינת נגישות ... לחזור על זה? זה הרעיון המסדר בבקשה שלנו. כשהכוונה היא לא לחרוג מקווי הבנייה באופן קיצוני, בעיקר במרחבים הפנימיים. זהו.

מר בועז בגריש:

אפשר לראות איפה ההקלה, ניר?

מר ניר ברטל:

ההקלה היא במטר מרובע. בסך המ"ר. זה מתפרש בכל הבית. זה לא באיזו נקודה ספציפית.

מר בועז בגריש:

יש קשר לקו האדום המקווקו או שלא?

אדר' נדין לומלסקי:

לא, זה בקשה להקלה בשטח, ללא בקשה להקלה בקווי בניין. זאת אומרת כל הבית עם כל ההקלות מתכנס לקווי בניין.

מר ניר ברטל:

מישהו רוצה לשאול משהו את הילה, את אבנר? חברים, תודה שבאתם. אנחנו רגע נעשה דיון פנימי. אתם יכולים ליצור קשר עם אילנה מחר. היא תעדכן אתכם מה הוחלט. איפה אתם גרים היום? ראש העין. סמרט מוב, מה שנקרא. אתם בידיים טובות גם.

***** מוזמנים יוצאים מהדיון *****

מר ניר ברטל:

מי שלא מכיר, יקי, מכירים כולם?

גב' אילנה נגר-אלון:

רגע, יש פה עוד משפחה, לוז'נסקי,

מר ניר ברטל:

אז תיכף נגיע אליהם.

עו"ד אלעד כהן:

מה תפקידו של יקי?

מר ניר ברטל:

יקי רכש אופציה בהתחלה ל-20 מגרשים. הכי צפוניים, תוך שנייה מכר את כולם. קנה אופציה לעוד 20 מגרשים. מכר את כולם. קנה אופציה לעוד 20 מגרשים, מכר את כולם. והוא מביא אנשים. יש לו קבוצה טובה מפתח תקווה.

עו"ד אלעד כהן:

ראש העין שמעתי, לא?

מר ניר ברטל:

הקבוצה הראשונה זה פתח תקווה, חבר'ה דתיים צעירים, בני 30, 35. כבר ישבו איתי על הסעות מהשכונה ליובלים. ויש קבוצה טובה, חבר'ה כאלה מראש העין שהוא מביא. לא יודע בדיוק כמה, אבל חבר'ה כאלה שמשרתים בצבא. ויש לו waiting list, יש שם מגרש אחרון למי שרוצה, ב-2.900, בנוי, 200 מטר.

1. אז הוא בערך אחראי על 50% מהבתים שייבנו בשכונה. הוא עובד הרבה עם אייל ונילי בן עיון, מי שמכיר, הם תושבי

אורנית, אדריכלים. לדעתי גם אלה התוכניות שלהם. לא, פה מישהו אחר ערך. ולנו זה מאוד נוח, כי ...

מר דורון טישלר:

הוא מכר את המגרשים?

מר ניר ברטל:

הוא מוכר בתים מוכנים. הוא מספר שיש לו...

מר דורון טישלר:

מי בונה אותם?

מר ניר ברטל:

קבלן שלו. אם תעברו שם, יש שם כמה מגרשים שמתוחמים ביחד.

עו"ד אלעד כהן:

זה הבית בגבעה, לא?

מר ניר ברטל:

בדיוק, זה שלו.

גב' אורנה רייטר:

מגרש אי רגולרי, אתם יכולים לחזור על ...

עו"ד אלעד כהן:

זה עומד בסטנדרטים. זה ביג טיים אי רגולרי. אם רציתם דוגמה של מגרש אי רגולרי קיבלנו.

מר אודי וילד:

שהוא לא ריבוע, הוא מלבן.

אדר' נדין לומלסקי:

הנה, זה דוגמה למגרש אי רגולרי.

עו"ד אלעד כהן:

מגרש אי רגולרי אמתי. לא ס"מ פה, ס"מ שם.

מר ניר ברטל:

לצורך העניין, אם המגרש היה רגולרי פינתי, אז קו הבניין היה ככה. פה, ובגלל שיש לו את החיתוך הזה, כל השטח הזה הם לא יכולים לבנות. אפשר להצביע? פה אחד?

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.98% - מגרש אי רגולרי עפ"י סעיף 37 לחוק הירדני.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

1502401 : תיק בניין	מספר בקשה : 20210009	סעיף: 3
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20210001 בתאריך : 19/01/2021		

מבקש:

• שורני יונתן ומנשירוב מילנה

עורך:

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשל 16/1 אורנית

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

שכונה: עתודות

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

גוש וחלקה: 9169 25 מגרש: 24-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת:-- ממ"ד+מרפסת+בריכת שחיה+חדר מכוונות+ 2 חניות מקורות+גדרות+ שינויי בינוי בגובה הגדר (שיפועית) 3.15 מ' ו- 2.30 מ' במקום 1.80 מ'.

מבוקשות הקלות:

1. בשלושת קווי הבניין לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
2. מיקום חדר מכוונות מחוץ לקו בניין.
3. באחוזי הבנייה בשיעור 5% בגין מגרש אי רגולרי - 188.32 מ"ר במקום 174.00 מ"ר (תוספת 14.32 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			
					188.32		מגורים		
7.68							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			27.27				חניה מקורה		
			21.69				בריכת שחיה		
7.68			60.96		188.32				
%בניה: 64.94%			60.96		188.32		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

שרון יונתן ומנשירוב מילנה. הם מבקשים שינוי בגובה הגדר, לעשות אותה 3.15 מ' ו-2.30 במקום 1.80 מטר. תיכף נראה את זה.

מר דורון טישלר:

2.30 במקום 1.80 מטר?

מר ניר ברטל:

תיכף נראה, נסביר. להגביה את הגדר. שלושה קווי בניין של הבריכה 1 מטר במקום 1.5 מטר. חדר מכוונות של הבריכה מחוץ לקו בניין. ובאחוזי הבנייה, תוספת של 5%, בגלל מגרש אי רגולרי. יש משהו שהם לא ביקשו? המגרש, קודם כל, הוא מגרש מזרחי בשכונה. זו הכיכר.

עו"ד אלעד כהן:

מה הרוחב של המגרש?

אדר' נדין לומלסקי:

9.30.

גב' אורנה רייטר:

והוא לא נראה אי רגולרי.

אדר' נדין לומלסקי:

כן, 9.28, 9.23.

גב' אורנה רייטר:

והוא אי רגולרי? הוא לא אי רגולרי. הוא מעל 9 מטר.

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

מה השטח הכולל של המגרש?

אדר' נדין לומלסקי:

של המגרש? 290 מטר שטח מגרש. והם מבקשים 5% משטח המגרש.

גב' אורנה רייטר:

5% אנחנו לא יכולים לתת להם. הוא לא אי רגולרי. זה מלבני.

עו"ד אלעד כהן:

זה כבר ויכוח אחר. אם נשתכנע שזה אי רגולרי, יש לך סמכות לתת הקלה של 5%.

גב' אורנה רייטר:

לא, אבל הוא לא אי רגולרי.

עו"ד אלעד כהן:

זה כבר עניין אחר. זה כבר ויכוח אחר.

גב' אורנה רייטר:

אנחנו קבענו איזשהם סטנדרטים. מתחת ל-9. זה מעל 9. מה יש לו עוד?

אדר' נדין לומלסקי:

במסמך שאתם פרסמתם, כתבתם מתחת ל-10.

מר ניר ברטל:

רגע, אני אפתח אותו.

מר דורון טישלר:

זה אי רגולרי?

מר ניר ברטל:

זה בדיוק הדיון.

מר אודי וילד:

לא, אני שואל בסוף מה הם אומרים.

עו"ד אלעד כהן:

זו הסיבה להקלה.

מר ניר ברטל:

נדין, אלישבע, מה אתן אומרות?

גב' אלישבע ליוש:

המגרש הוא יחסית צר. להגיד שהוא ב, לא יודעת.

מר בועז בגריש:

מה זה יחסית?

גב' אלישבע ליוש:

9.20.

עו"ד אלעד כהן:

מה שטח המגרשים באזור שם, בערך?

גב' אורנה רייטר:

בועז, מה רוחב המגרש שלך? תמיד נתת אותו דוגמה.

מר בועז בגריש:

9.5.

גב' אורנה רייטר:

זה 20 ס"מ פחות.

מר ניר ברטל:

זה מה שאישרנו, לגבי סעיף 37.

מר בועז בגריש:

אז אני רוצה שהוועדה תאשר לי בריכה.

גב' אורנה רייטר:

שתעשה לך בריכה, למה תאשר?

מר ניר ברטל:

מגרש פינתי בערך.

עו"ד אלעד כהן:

זה לא המקרה פה. הגודל של המגרש. זה לא המקרה. להבנתי הסיבה להקלה זה רוחב המגרש.

גב' אורנה רייטר:

זה לא הגודל, זה הרוחב אמרנו. פחות מ-10 מטר.

מר ניר ברטל:

'לפיכך מגרש שרוחבו פחות מ-10 מטר'.

עו"ד אלעד כהן:

שים לב, צריך לראות שזה עומד בכל מה שכתוב פה.

גב' אורנה רייטר:

כן, שזה באמת מפריע לתכנון.

עו"ד אלעד כהן:

וזאת מתוכנית פיתוח, וכו'.

מר ניר ברטל:

טוב. קראנו. מה ההמלצה שלכן? נדין? אלישבע?

גב' אלישבע ליוש:

אני בעד לאשר. זה לא המקרים שהיו פה קודם, הקיצונים יותר, אבל בסוף 9.20 מטר מגרש, זה צר.

מר ניר ברטל:

לא מבקשים הקלה בקו בניין, נכון? הם עומדים בכל קווי הבניין?

גב' אורנה רייטר:

מה הם מבקשים? 5%.

אדר' נדין לומלסקי:

5% בשטח המגרש. הם מבקשים הקלה במיקום בריכה ומיקום חדר מכוונות. לגבי 1 מטר במקום 1.5 מטר ובריכה, הם קיבלו כבר חתימה של השכנים. משני צדדים.

גב' אורנה רייטר:

גם חדר מכונות?

אדר' נדין לומלסקי:

גם חדר מכונות. חדר מכונות אמור להיות בתוך קווי בניין. אבל ניתנה לוועדה סמכות לאשר מחוץ לקו בניין.

עו"ד אלעד כהן:

בתב"ע הרוחבית, נכון?

אדר' נדין לומלסקי:

תב"ע 121/21.

מר ניר ברטל:

נדין, זה שהפינה פה הצפון מערבית שלהם היא לא 90 מעלות, זה משפיע על זה שהמגרש לא רגולרי?

עו"ד אלעד כהן:

לא כל כך. כי אין שם שום דבר בנוי.

גב' אורנה רייטר:

לא, מגרש אנחנו אמרנו מתחת ל-10 מטרים, אנחנו סופרים את זה כי רגולרי.

עו"ד אלעד כהן:

הפינה שם זה ממילא לא בנוי, אז אולי אי רגולרי בפינה.

מר ניר ברטל:

את רוצה להגיד, נדין, משהו על החומה? איפה מבקשים הגבהה של החומה?

אדר' נדין לומלסקי:

החומה זה פשוט המשך של החומות של השכנים, וזה פחות או יותר אותו גובה ומתיישרים עם השכן דו שלהם, שכבר קיבלו היתר בנייה. אז מבחינה זו אין לנו שום בעיה לאשר, מבחינתנו.

מר ניר ברטל:

יש חתך פה?

אדר' נדין לומלסקי:

זה בעצם מגיע מהפרשי גובה בין אפס-אפס של המגרשים לבין שטח פתוח מחוץ לתחום תב"ע.

דובר:

מה שטח המגרש השכן?

מר דורון טישלר:

איפה הוא יוצא? לא ראינו. איפה הבית הזה?

מר ניר ברטל:

הראיתי. אני אראה עוד פעם. זו הכיכר. מה להגדיל? לא שמעתי. ימינה, שמאלה, מה לעשות?

אדר' נדין לומלסקי:

שמאלה, למעלה. 302. השכן 302.

דובר:

ושטח המגרש באחוזי בנייה או במטרים פה?

אדר' נדין לומלסקי:

באחוזי בנייה.

דובר:

השטחים של השכנים זכאים ליותר זכויות. השכנים בתים יותר גדולים.

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

גב' אורנה רייטר:

ההקלה זה עוד 14 מטר אמרת?

דובר:

5%, כן.

מר ניר ברטל:

14.30. כן.

גב' אורנה רייטר:

יש לי עכשיו שאלה מקצועית, כי אני זוכרת את זה מסעיף 37 הזה. צריכים חד משמעית להבין שיש פה בעיית תכנון. שזה משפיע על התכנון.

עו"ד אלעד כהן:

קשר סיבתי.

גב' אורנה רייטר:

קשר סיבתי. היועמ"ש?

עו"ד עודד בקרמן:

כן, אבל אם זה מגרש צר וארוך.

גב' אורנה רייטר:

לא, אבל צריך להיות מעבר לצר וארוך ובמדרון. צריך להיות קשר סיבתי לתכנון.

עו"ד עודד בקרמן:

אני מסביר. התוספת של הזכויות פה היא פחות רלוונטית לאיך המגרש, אם הוא ...

גב' אורנה רייטר:

צר או ארוך.

עו"ד עודד בקרמן:

זה כן רלוונטי אם הוא קטן יותר מאחרים, כי אז מה שקורה שבמגרשים אחרים באותו רחוב, בגלל שזכויות הבנייה ...

עו"ד אלעד כהן:

אז תן לי לחדש לך. באורנית יש מגרשים של 280 ו-285 מטר, חיים בזה בשלום. 290 זה עוד ...

עו"ד עודד בקרמן:

בסדר, יכול להיות.

דובר:

לא יודע איפה אתה גר. אולי פחות מ-300 זה זה. אבל פה זה כמעט סטנדרט.

עו"ד עודד בקרמן:

לא, מה שאני מסביר שזכויות הבנייה במגרש הן באחוזים. זאת אומרת ככל שהמגרש יותר גדול, ככה יותר שטחי בנייה... אם יש לכם רחוב מסוים שהמגרשים בו הם 300 מטר, לצורך העניין, אז היקף הזכויות בו יותר גדול מאותו מגרש צר וארוך של 290 מטר בלבד. זאת אומרת שיהיו לכם מגרשים עם מבנים קצת יותר גדולים מהמגרש הזה. ולכן, על מנת להתאים את זה לסביבה, אתם כן יכולים ... את הזכויות ...

גב' אורנה רייטר:

אוקיי. זו פעם ראשונה שאני שומעת כזאת חוות דעת. מה שאנחנו קיבלנו בחוות הדעת, זה שצריכים להראות קשר סיבתי להקלה.

עו"ד אלעד כהן:

זו גם ההנחיה של היועץ המשפטי של בית אל.

גב' אורנה רייטר:

זאת אומרת קשר סיבתי להקלה צריך להיות שיש קושי בתכנון. זאת אומרת הבנה, ויש חתימה של הגוף המקצועי, שיש קושי בתכנון. זה הכל.

עו"ד אלעד כהן:

אני אגיד לכם מה הבעיה בקטע הזה. אני באמת חושב שאנחנו צריכים להשתדל, כי לא בכל המקרים זה אפשרי, להיות צמודים לאיזושהי מדיניות אחידה ומסוימת. כי הדבר הכי נורא שיכול להיות זה ושלא נפעל באופן אחיד, אלא בזיג-זג וברגע שהתכנסנו

ואישרנו בתאריך מסוים, אני לא זוכר מתי זה היה, מסמך מדיניות שאומר 'הקלה תינתן בכפוף ל-1, 2, 3, 4', בין אם אוהבים את זה ובין אם לא, ובין אם יש כאבי בטן ובין אם לא, צריך להיצמד לזה. זה נראה לא טוב שכל ישיבה, או יראה לא טוב, נתחיל לפתוח מחדש כל דבר וכל נושא וכל עניין של מדיניות שכבר הופרה בעבר. אלא אם כן באים ואומרים אוקיי, סליחה, אנחנו עכשיו רוצים לפתוח את המדיניות מחדש ולקבוע מסמך מדיניות חדש. כל עוד לא עושים את זה, פשוט צריכים לדבוק במסמך המדיניות שהגשנו, אלא אם כן מגיע מקרה סופר דופר קיצוני, וזה לא המקרה. ואם במסמך המדיניות אישרנו שמגרש פחות מ-10 מטר, אני מדבר על רוחב, הוא מגרש שיש אתו בעיה שמצדיק הקלה, אז איך נסביר את זה שלא נתנו את ההקלה?

גב' אורנה רייטר:

אבל חוץ מזה צריך להיות קשר סיבתי. איפה הקשר הסיבתי? אז צריכים להגיד שיש קשר סיבתי.

גב' אלישבע ליוש:

אמרנו. מגרש של 9.20 זה מגרש שהוא קשה לתכנון. צריך לקחת בחשבון שצריך להעביר שם בחלל הזה גם גרם מדרגות, שגוזל לפחות 1 מטר, 1.10 מטר, יש שם מעברים. ברגע שלקחת את כל שטחי השירות, השטח נטו לשימוש החלל הוא לא מאוד גדול.

עו"ד אלעד כהן:

אלישבע, כל מגרש של מה שנקרא דו באורנית, 90%, חלק משמעותי מהמגרשים הם מגרשי שרוך. הם צרים, ותמיד בהם יש את הבעיה הזו שאם אתה מוריד את שטחי השירות, יש לך בעיה. זאת אומרת במובן הזה אין שום חדש. ואנשים גרים פה בנופית, במגרשים של 9 מטר, באושר ובעושר, והכל בסדר. הבעיה היא שברגע שאתה בא וקובע איזושהי מדיניות מסוימת, אז אתה מחויב לה.

גב' אלישבע ליוש:

נכון.

עו"ד אלעד כהן:

אפשר לשנות את המדיניות.

גב' אלישבע ליוש:

זה לא סתם גם מופיע במדיניות. כי זה בדיוק הקשר הסיבתי. אם זה מופיע במדיניות, כנראה שהוועדה מבינה שמתחת ל-10 יש פה ...

עו"ד אלעד כהן:

אם היית מכירה את ההיסטוריה ולמה הגענו למה שהגענו, תאמיני לי.

גב' אורנה רייטר:

הכוונה לא הייתה להגיע ל-10. לא משנה.

עו"ד אלעד כהן:

וההנחיות של בית אל הן מאוד נוקשות. יש מסמך של היועמ"ש. מאוד נוקשות. אבל מכוח האינרציה, ולא ניכנס להיסטוריה מה קרה עם עתודות, מה הבטיחו או לא הבטיחו לתושבים, הגענו למסמך המדיניות הזה. ברגע שאושר, אני חושב שיש קצת בעיה לסטות מהמדיניות הזאת.

גב' אורנה רייטר:

זאת אומרת לאשר אוטומט על כולם, פחות מ-9?

עו"ד אלעד כהן:

מה זה אוטומט? מסמך מדיניות קובע מדיניות. רגע, המסמך הזה אמנם קובע שאפשר לחרוג מהמדיניות במקרים מיוחדים. אבל אני לא רואה פה את המקרה המיוחד. לא לקולא ולא לחומרא. אז אם רוצים לקבוע מדיניות חדשה, בואו נשים את זה על השולחן. אבל אז יבוא תושב ויגיד 'רגע, רגע, למה אני צריך להיות מקופח? למה זה שהזדרו והגיש את הבקשה וקיבל את ההקלה מקבל היום, קיבל מה שאני לא אקבל?' קצת בעייתי.

מר ניר ברטל:

דורון, בועז, אודי?

מר אודי וילד:

אפשר לאשר?

מר ניר ברטל:

בועז? דורון? מי בעד? פה אחד.

עו"ד אלעד כהן:

בהרבה כאב בטן.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את כל ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

1500101 : תיק בניין	מספר בקשה : 20200157	סעיף: 4
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20210001 בתאריך : 19/01/2021		

מבקש:

• לוז'נסקי רינת ואלכס

עורך:

• חממי יאיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: התמר 17/1 אורנית

שטח מגרש: 284.00 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 170.40 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 2 מגרש: 1-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+2 חניות לא מקורות+גדרות+ שינוי תכנית בינוי - שינוי גודל מתקן האשפה.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. באחוזי הבנייה בשיעור 5% - 184.60 מ"ר במקום 170.40 מ"ר - תוספת 14.20 מ"ר - מגרש אי רגולרי.

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			
					184.60		מגורים		
2.03							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			50.00				מרתף		
25.50							חניה לא מקורה		
27.53			62.00		184.60				
%בניה: 65.00%			62.00		184.60		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

לוז'נסקי זה סעיף 4. גם בעתודות. הם רוצים לעשות שינוי תכנון של התוכנית בינוי, להזיז את הנישה של פח האשפה. קו בניין צידי 5%, 15 ס"מ. להגדיל את אחוזי בניין ב-5%. שזה עוד 14 מ"ר. גם כן מגרש אי רגולרי. זה רחוב החיטה, הגבעה. הבתים האלה כבר בנויים.

אדר' נדין לומלסקי:

לא, זה לא רחוב החיטה. רחוב החיטה זה בגבעה. זה רחוב התמר.

מר ניר ברטל:

כן, כן. אני אומר. צפונית לו זה מקביל לגבעה, לרחוב החיטה, וזה בית מס' 1, שזה הבית הכי צפון מערבי בעתודות, ברחוב התמר. נעשה רגע זום אין יותר על המגרש. זה הכי טוב, נדין? זה המגרש הזה, נכון?

אדר' נדין לומלסקי:

כן, כן.

גב' אורנה רייטר:

זה ליד ה... עם הסוסים?

מר ניר ברטל:

בדיוק. כן. רינת ואלכס, אהלן. תודה שבאתם. נמצאים פה בועז, דורון, אורנה, אלעד, חברי מועצה. אודי, חבר מועצה. חני, מבקרת המועצה, עודד יועץ משפטי, אלישבע מהנדסת, נדין אדריכלית המועצה ואילנה, מזכירת הוועדה. הזמנו אתכם והתיק שלכם עולה פה לדיון, כי ביקשתם תוספת גם במטר מרובע בסך זכויות הבנייה. גם הקלה בקו בניין וגם אתם רוצים להזיז את פח האשפה.

כל הדברים האלה בשביל שיקרו צריכים לעבור רגע בדיקה או אישור של הוועדה פה. אנחנו נדרשים לדון בזה. אז אם אתם רוצים רגע להסביר, להגיד כמה מילים מה אתם מבקשים ולמה אתם מבקשים את זה, זה יעזור לנו בשביל לקבל את ההחלטה.

מר אלכס לוז'נסקי:

שלום, אלכס. אנחנו מבקשים בעצם 15 ס"מ מקו הבניין, ו-5% שטח עיקרי של הבית. למה אנחנו מבקשים? כי המגרש שלנו בצורה, הוא מאוד צר. הוא 8.90 הרוחב שלו. וצריך לקחת בחשבון שבתוך הבית גם מדרגות וגם הכל בעצם, אז אנחנו רוצים טיפונת להרחיב אותו. רק בגלל התוואי של המגרש, שהוא די ספציפי ומייצר בעיות. אז אנחנו רוצים להגדיל את השטח של הבית. זו הסיבה היחידה שאנחנו רוצים.

מר ניר ברטל:

והפח אשפה, אתה יודע להגיד? הנישה? מאיפה לאיפה רוצים להזיז? נדין אולי?

אדר' נדין לומלסקי:

אני אסביר לכם. זה פשוט אילוץי מגרש. מגרש מאוד צר. אם אתם רואים את פילר חשמל ותקשורת קיים כבר, מונח במקום. ובעצם לא משאיר לרוחב המגרש, חייבים למקם ב-5 מטר שתי חניות, מד מים בעומק מסוים, זה עוד נישה, ופחי אשפה. זה פשוט מה שנשאר.

עו"ד אלעד כהן:

אז לא הבנתי מה הם מבקשים בהקשר של פח אשפה.

אדר' נדין לומלסקי:

פח אשפה יוצא פחות מהנדרש על פי תב"ע 121/21.

עו"ד אלעד כהן:

כמה פחות? מה צריך להיות וכמה הם מבקשים?

אדר' נדין לומלסקי:

צריך להיות 1 מטר על 1.80 מטר. ופה יוצא פחות או יותר 70 ס"מ עומק.

גב' אורנה רייטר:

אז מה יקרה? הפח פשוט לא ייכנס? זה הרעיון?

אדר' נדין לומלסקי:

העגלות הגדולות לא ייכנסו. הם יצטרכו לקנות עגלות קטנות יותר. פחות עמוקות.

מר בועז בגריש:

יש לי כזה בבית, שניים קטנים. אני אשלח לכם תמונה.

עו"ד אלעד כהן:

לא, לא ייכנסו פה שניים. זו בדיוק הבעיה.

מר בועז בגריש:

שניים קטנים.

אדר' נדין לומלסקי:

זה בעצם שינוי בינוי לגבי פחי אשפה. ולגבי שטח בקו בניין, ברור שגם אילוץי מגרש, הם צריכים להרחיב את הבית טיפה, במסגרת סמכות הוועדה לאשר 5% על פי תב"ע, ... יש כנראה צורך להגדיל את הבית בגלל הצורה של הפונקציות.

עו"ד אלעד כהן:

מבחינה פונקציונאלית, זה בסדר מבחינת הפח? כי הדבר האחרון שהיינו רוצים שיהיה שבגלל שהפח הוא צר, אז פתאום הוא

מוצא את עצמו כבר ברחוב. וזה משהו שאנחנו צריכים להיות בטוחים שמעבר לזה שזה מופיע בשרטוט, שזה פונקציונאלי וזה יעבוד. אז אם אתם אומרים לנו, כאנשי מקצוע, שזה בסדר וזה יעבוד, אז אני רגוע.

אדר' נדין לומלסקי:

אנחנו בדקנו שיש פחי אשפה יותר קטנים. הם יצטרכו פשוט להתאים את הפחים.

עו"ד אלעד כהן:

אוקיי, בסדר.

דובר:

זה פח יותר קטן, אין לנו בעיה.

מר ניר ברטל:

חבר'ה, עוד שאלות לאלכס, רינת, גם אפשר לשאול, זה בסדר. איפה אתם גרים היום?

מר אלכס לוז'נסקי:

אנחנו גרים ביישוב נילי. שנים רבות. יש לנו גם בית פרטי. במגרש שהוא ריבוע.

מר ניר ברטל:

פה צריך לנהוג יותר בזהירות, מתנהגים יפה. לא כמו בילי, ככה שכונה.

מר אלכס לוז'נסקי:

לא, לא נכון. נילי זה ...

מר ניר ברטל:

מעולה, אתם מתקדמים אבל בחיים. תודה שבאתם.

גב' רינת לוז'נסקי:

מבחינת פחי זבל, אז בכלל אין לנו פחי זבל ליד הבתים. ... של הזבל בכניסה ליישוב.

מר אלכס לוז'נסקי:

לא ידענו שיש תנאי כזה.

עו"ד אלעד כהן:

אין לכם פח זבל שלכם?

מר אלכס לוז'נסקי:

אסור לנו, כן. יש לנו רק בכניסה ליישוב. אז כל מי ...

מר ניר ברטל:

גאוני.

גב' אורנה רייטר:

ביישובים חדשים זה מה שעושים.

מר אלכס לוז'נסקי:

כן, כן. במקום מרוכז וזהו.

גב' רינת לוז'נסקי:

אז אנחנו מתחייבים לא להשאיר זבל ...

מר ניר ברטל:

אם אתם רוצים, אנחנו יכולים לא לפנות לכם את הפחים. שתשמרו על ההרגלים.

מר אלכס לוז'נסקי:

הנחה על ארנונה אנחנו מקבלים על זה?

מר ניר ברטל:

בוא נדבר.

מר אלכס לוז'נסקי:

בוא קודם נתקדם עם קו הבניין ...

מר ניר ברטל:

תודה.

***** מוזמנים יוצאים מהדיון *****

מר ניר ברטל:

ביקשתי מיקי שאם הוא כבר פה, אם מישהו רוצה לשאול משהו.

גב' אורנה רייטר:

אם מישהו רוצה לקנות מגרש.

דובר:

מה הסוד שלך?

מר ניר ברטל:

כמה אתה מרוויח, איך מצטרפים.

דובר:

יש מגרשים רבועים?

מר יקי קליין:

לא, מגרש אחד אחרון, שנראה לי שהוא אמור להיסגר ב-7.5.

מר בועז בגריש:

תעכב אותם. אולי אנחנו.

מר יקי קליין:

אבל באמת מה שקרה, השינוי שעשינו פה, זה היה מוצר שראינו שהוא מאוד נדרש,

מר דורון טישלר:

מי זה עשינו?

מר יקי קליין:

אני וחברת הנדסה שאני עובד איתם. ובעצם הרבה אנשים רוצים לעבור לאורנית. אורנית היא יישוב מאוד מבוקש, אנחנו יודעים.

מר ניר ברטל:

תחזור על זה. מה קרה?

מר יקי קליין:

אני עושה עוד יישוב אחר, קצת צפונית, ויותר קשה קצת. פשוט אנחנו פותרים לאנשים את הבעיה של להתחיל לבנות בית לבד. כל מי שבונה בית לבד, רוב האנשים, זה אירוע שנתפס כאיזושהי חוויה פחות טובה.

ואנחנו עושים בשביל הרוכשים את כל התהליך, מתחילתו ועד סופו. יש לנו פה את הצוותים שלנו, שנותנים להם להרגיש שזה בית של בנה ביתך, מצד אחד. מצד שני כבר יש תכנון אדריכלי מובנה, יש את כל הקבלנים והכל מנוהל על ידינו. ובינתיים ... עצמו. שכפלנו לא מעט לכמה, יש צופים גם ופרויקטים נוספים.

מר אודי וילד:

אבל בן אדם קונה מפתח? זו ההגדרה?

מר יקי קליין:

בן אדם קונה מגרש ו... אנחנו בעצם רכשנו מעתודות את כל האופציה לכל המגרשים שנשאר להם. כרגע כל השכונה מה שנשאר זה רק עשרה מגרשים לא מכורים. אנחנו לוקחים קדימה, לבנות כמה שיותר מהר, כדי להגיע לשלב הפיתוח השלב השני, שתהיה שכונה נעימה. גם אני באופן אישי עובר לגור גם בשכונה.

מר אודי וילד:

כמה עולה היום 300 מטר?

מר יקי קליין:

300 מטר אנחנו מוכרים בסביבות 3.5 מיליון.

מר ניר ברטל:

בנוי.

מר יקי קליין:

מגרש עם בית עם מרתף.

מר אודי וילד:

מגרש נקי יש?

מר יקי קליין:

מגרש נקי 1,600,000.

עו"ד אלעד כהן:

אני זוכר שהמחירים היו 500,600 אלף לפני כמה שנים.

מר דורון טישלר:

רגע, יקי. מה הגודל שבונים?

מר יקי קליין:

הבית הסטנדרטי הוא 180,190. זה בית סטנדרטי.

גב' אורנה רייטר:

כולל מרתף?

מר יקי קליין:

לא, המרתפים זה מרתפים של 50, או 100...

גב' אורנה רייטר:

50 עם יציאה החוצה?

מר דורון טישלר:

אז 3.2 בלי מרתף?

מר יקי קליין:

מה שמכרנו עכשיו זה היה 2,900,000 עם מרתף. כבר עלה ל-3. אלה שמוכרים כבר למטה מוכרים את הבית 3. ועכשיו אלה שקנו מאתנו ומוכרים, או קבלנים שמוכרים באופן פרטי מוכרים עם מרתף ב-3.6. צריכים להשוות לראש העין, שם זה 4. אם רוצים ...

מר דורון טישלר:

בוא'נה, אני יכול למכור את שלי, לעבור לסביון עכשיו.

גב' אורנה רייטר:

אפשר להגיד משהו ליקי? שנייה, אני גרה לא רחוק והמגרש שמדובר עליו, יש לידו עוד מגרש?

דובר:

שהאזור שם פתוח. בשבת מאוד מסוכן. אני הלכתי לשם ויש שם ילדים עם הסוסים ורצים שם והאזור פתוח. לא מגודר.

מר יקי קליין:

אני אדאג לגידור. זה שלנו ואני אדאג לגידור.

מר ניר ברטל:

בהצלחה.

מר דורון טישלר:

תמיד שאלתי את עצמי איך אני לא חושב על הדברים האלה.

מר ניר ברטל:

אתה ביותר מדי דירקטוריונים, דורון. זאת הבעיה.

גב' אורנה רייטר:

זה נחשב אי רגולרי?

מר דורון טישלר:

בוועדות היגוי.

מר יקי קליין:

זה רגולרי, אבל זה מגרש צר מאוד.

גב' אורנה רייטר:

אז זה אי רגולרי. נכון, תכנונית? זה הרעיון שאז דיברנו?

מר יקי קליין:

זה מגרש רגולרי, אבל יש לו בעיות של מאפיינים אחרים.

אדר' נדין לומלסקי:

על איזה מגרש את שואלת?

מר ניר ברטל:

פתחתי כבר להמשך.

אדר' נדין לומלסקי:

לא, אלה שהיו, באמת מגרש מאוד צר. פחות מ-9 מטר רוחב.

גב' אורנה רייטר:

כן, זה מה שדיברנו.

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

מר בועז בגריש:

את דואגת, אני רואה.

מר ניר ברטל:

חבר'ה, אני רק מזכיר. יש לנו פה שלוש הקלות. שלושה דברים. אחד זה תוספת 5% במ"ר, שזה 14 מ"ר. הקלה בקו בניין צידי של 15 ס"מ והשינוי של הפחים. אפשר להצביע? כולם בעד? פה אחד.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את שינוי גודל מתקן האשפה. את ההקלה בקו בניין ואת ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

מספר בקשה: 20200182	תיק בניין: 1505801
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210001 בתאריך: 19/01/2021	

מבקש:

• וויחנסקי יוסף ולריסה

עורך:

• לורברבוס צופית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת האגס 5/1 אורנית

שטח מגרש: 297.50 מ"ר
שטח בניה מותר: 178.50 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 59 מגרש: 58-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מ"ד + מרפסות + 2 חנייות לא מקורות + גדרות + הגבהת מפלס ה- 0.00 ב- 20 ס"מ - 146.60 במקום 146.40.
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.94% - תוספת 8.78 מ"ר להנגשת המבנה.

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			
					187.28		מגורים		
15.14							מרפסת לא מקורה		
			12.00				מ"ד		
15.14			12.00		187.28				
%בניה: 62.95%			12.00		187.28		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

יוסף ולריסה. הם מבקשים הגבהת המפלס ב-20 ס"מ ואחוזי בנייה של 3% לצורך הנגשה. נדין, בזמן שאני פותח, את רוצה להסביר רגע את העניין של ההגבהה וההנגשה?

אדר' נדין לומלסקי:

ההגבהה של האפס-אפס באמת לצורך ניקוז יעיל של מי גשם מהמגרש ואנחנו תומכים בזה.

עו"ד אלעד כהן:

אני לא שמעתי אותך טוב. לאיזה צורך?

אדר' נדין לומלסקי:

לניקוז מי גשם.

מר ניר ברטל:

תסבירי למה צריך להגביה בשביל שיתנקזו מי הגשם.

עו"ד אלעד כהן:

התוכנית לא אמורה לתת מענה לניקוז גשם?

אדר' נדין לומלסקי:

יש מגרשים שיש הפרש בין מפלס רחוב למפלסי קרקע בתוך המגרש, הם מינימאליים. באמת מזעריים. ופה יש הצדקה להעלות

ב-20 ס"מ את האפס-אפס.

עו"ד אלעד כהן:

כמה זה? זה ממש זהה פחות או יותר? הפרשי הגבהים בין המגרש לרחוב זהים פחות או יותר?

אדר' נדין לומלסקי:

הם לא זהים, אבל הם לא מספיק גבוהים כדי לנקז את המגרש.

עו"ד אלעד כהן:

כמה?

אדר' נדין לומלסקי:

50 ס"מ.

עו"ד אלעד כהן:

50 לא מספיק לנקז?

אדר' נדין לומלסקי:

50, כי צריכים לעשות שיפויים וצריכים להגביה את הבית כדי ליצור הפרשי גובה בין חוץ לפנים לביוב.

גב' אלישבע ליוש:

צריך מרחק משיפוע מסוים להעביר.

מר ניר ברטל:

אני לא מבין דבר אחד. התוכנית הזו שאושרה, אני מדבר על כל השכונה והמגרש הוא בתוכה.

אדר' נדין לומלסקי:

היא לא אידיאלית.

עו"ד אלעד כהן:

רגע, הייתה תוכנית ביוב, תוכנית גבהים.

גב' אורנה רייטר:

יש הרבה מורכבויות שם.

עו"ד אלעד כהן:

מה כאילו, שמישהו פה פספס משהו בתוכנית?

עו"ד עודד בקרמן:

בתוכנית לא נכנסים לרזולוציה של ...

עו"ד אלעד כהן:

אני יודע על תוכנית של השכונה. תוכנית השכונה אמורה לתת מענה גם לשיפויים של ביובים, של ניקוזים.

גב' אורנה רייטר:

לא, לא, תוכנית פיתוח.

גב' אלישבע ליוש:

לא של המגרש עצמו. היא אמורה לעשות את הניקוזים של השטחים הציבוריים. אבל במגרש עצמו אמור להיות איזשהו ממשק עם הרחוב, תלוי אם זה גבוה או נמוך. מה שנדין התחילה להסביר שה-20 ס"מ האלה מכילים בתוכם את הגובה שהמרחק של השיפוע מנקודת ביוב אחת לנקודת ביוב שנייה, או נקודת ניקוז דורשת. זה הסיפור.

גב' אורנה רייטר:

מבחינת עלות של הרחוב, מול השכן, זה ייראה ...

אדר' נדין לומלסקי:

אין לנו שום בעיה מבחינתנו. כי הבית הזה נמצא יותר גבוה ביחס לשכן ולרחוב. אבל השכן עם גג רעפים גבוה, ופה יש גג שטוח שהוא בעצם, הבית כאילו עם הגבהה אבל יותר נמוך.

גב' אורנה רייטר:

זה לא כזה יפה יחד. פה זה גג רעפים, שהוא גבוה. ופה זה גג שטוח.

אדר' נדין לומלסקי:

גג רעפים זה השכן.

גב' אורנה רייטר:

כן, כן, פה זה גג שטוח. זה נראה כאילו מה זה...

מר דורון טישלר:

נדין, הוא לא מחויב לעשות X אחוזים של ...

אדר' נדין לומלסקי:

לא, בתב"ע הזו אין חובה.

גב' אורנה רייטר:

זה ממש נראה לא יפה.

מר דורון טישלר:

התב"ע מאפשרת לעשות גג רעפים.

עו"ד אלעד כהן:

זאת אומרת מ-50 ס"מ זה יהפוך להיות כמה הפער בין הכביש למגרש? מ-50 ס"מ, שאלו הפערים כיום, בעקבות ההקלה, כמה זה יהיה?

מר דורון טישלר:

היא אמרה שאין הפרש במגרש. מה שיעלה אפס-אפס זה של הבית, לא של המגרש.

עו"ד אלעד כהן:

סבבה. שאלתי מה המרחק כרגע, מצב קיים בלי ההקלה. סליחה, מה הפרשי גבהים, אמרו לי חצי מטר. אלא אם כן לא הבנתי נכון.

מר דורון טישלר:

של המגרש.

עו"ד אלעד כהן:

לא, בין המגרש לרחוב.

מר דורון טישלר:

היא אמרה 50 ס"מ.

עו"ד אלעד כהן:

אז אני שואל. כתוצאה מההקלה, כמה יהיה ...

אדר' נדין לומלסקי:

יהיה 70 במקום 50.

עו"ד אלעד כהן:

הוא ביקש עוד 20 ס"מ?

גב' אורנה רייטר:

זה מה שהוא מבקש, להרים. מה יש לו עוד בקשות?

עו"ד עודד בקרמן:

הגבהת מפלס ב-20 ס"מ והקלה באחוזי בנייה בשיעור של ...

גב' אורנה רייטר:

למה הוא צריך לקבל הקלה, הנגשה למה? הוא הביא נגישות?

אדר' נדין לומלסקי:

יש את כל האישורים. הוא הביא את כל האישורים.

עו"ד אלעד כהן:

אתה מבין שאין קשר למה שהוא ביקש.

גב' אורנה רייטר:

אלישבע, כולם מארגנים אישורים. מהיועץ נגישות להגדיל את הבית.

גב' אלישבע ליוש:

אבל אני בעד. כי זה אומר שהבתים האלה מונגשים. ... זה קורה כל הזמן, והיה וקרה ... (מדברים ביחד)

גב' אורנה רייטר:

את צודקת, בגלל זה אישרנו את זה. אבל בואי נראה, זה מונגש? יש מרחבים?

גב' אלישבע ליוש:

זה מונגש.

גב' אורנה רייטר:

זה כן? אוקי. כי יש דברים שראינו שבין זה למונגש, בעתיד.

אדר' נדין לומלסקי:

זה דווקא כן מונגש.

גב' אלישבע ליוש:

אבל בשביל זה יש טופס 4. מגיע פקח, נכנס פנימה, רואה שהבית תואם להיתר.

גב' אורנה רייטר:

לא, אבל כל התכנון היה, את יודעת למשל מדרגות. מדרגות כניסה לבית. אז האדריכל אמר שיהיה מעלון הוא עשה נקודת חשמל. מונגש.

עו"ד אלעד כהן:

אגב, איך ההגבהה עכשיו תפתור לו את הבעיה של ההנגשה. הרי זה יצור בעיה יותר גדולה. יש לו יותר מדרגות. 20 ס"מ זה עוד מדרגה, נכון?

אדר' נדין לומלסקי:

אני מבקשת באמת להראות את התוכנית פיתוח, אם אפשר.

מר ניר ברטל:

בוודאי.

גב' אורנה רייטר:

הוא יעשה מעלון, נקודת חשמל תהיה לו למטה. יהיה מעלון.

אדר' נדין לומלסקי:

אין לו צורך במעלון.

מר ניר ברטל:

לאן להעביר נדין? ימינה?

אדר' נדין לומלסקי:

תוכנית פיתוח.

מר ניר ברטל:

תגידי לי מתי לעצור. זה?

אדר' נדין לומלסקי:

כן. כל מה שאתם רואים זה בעצם מדרגות נמוכות שכיסא גלגלים עולה על זה.

גב' אורנה רייטר:

איפה אנחנו רואים מדרגות בכלל? אני לא יודעת להסתכל על זה. איפה את רואה מדרגות?

גב' אלישבע ליוש:

בשביל כניסה.

גב' אורנה רייטר:

אה, אלו משטחים.

גב' אלישבע ליוש:

כיסא יכול לעלות על זה.

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

גב' אורנה רייטר:

ורוחב דלת כניסה?

אדר' נדין לומלסקי:

כל המרחבים הם גדולים ובאמת בית מרווח, והוא מותאם לכן אדם עם כיסא גלגלים. במכתב הנימוק הם ציינו שמבקש ההיתר הולך לנכות.

מר ניר ברטל:

טוב. אפשר להצביע?

גב' אורנה רייטר:

יש שירותים בכניסה, הנגשה?

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

מר ניר ברטל:

טוב, חבר'ה, אפשר להצביע? דורון, בועז, אודי? שתי ההקלות, אפס-אפס, הגבהה ו-3% להנגשה, מי בעד? כולם פה אחד. אלעד, הצבעת בעד? לא ראיתי.

עו"ד אלעד כהן:

כן, כן.

מר ניר ברטל:

תודה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר הגבהת מפלס ה- 0.00 ב- 20 ס"מ ואת ההקלה באחוזי הבנייה בשיעור 3% להנגשת המבנה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

מספר בקשה: 20200167	תיק בניין: 46402
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210001 בתאריך: 19/01/2021	

סעיף 6:

מבקש:

• כהן איתמר ושרית

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הדקל 6 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: 464-2

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת למרתף + תוספת חניה לא מקורה.

מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי 5.6% - 4.72 מ' במקום 5.00 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			
						142.80	מגורים		
				1.70			כניסה מקורה		
				7.30			מקלט		
			55.43	42.60			מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
25.00			55.43	51.60		142.80			
%בניה: 47.60%			107.03		142.80		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

כהן איתמר ושרית, רחוב הדקל.

עו"ד אלעד כהן:

תזכיר לי איפה זה הדקל?

מר ניר ברטל:

רחוב הדקל 6.

מר בועז בגריש:

אז אני לא יכול להשתתף. אלו שכנים שלי.

מר ניר ברטל:

כהן איתמר ושרית.

מר בועז בגריש:

זה הדו שלי. אני מצביע בעד. רגע, רגע. קודם כל, אם זה הדו שלי אז אני כבר אומר לכם. מגרש אי רגולרי. 9.5 מטר רוחב, למעלה מ-9 מטר הבודל בין האפס-אפס.

מר ניר ברטל:

אל תשפיע על שיקול דעת הוועדה.

מר בועז בגריש:

נתונים.

מר ניר ברטל:

הבקשה היא קו בניין אחורי של 28 ס"מ, שזה 5.6%.

גב' אורנה רייטר:

מה הם עושים שם? שיפוצים?

עו"ד אלעד כהן:

מה, אבל לפי מה שהוא כותב, בועז, הוא כותב שחרגת לו מהמגרש. יש בעיה עם השכן, הוא כותב. אני לא צוחק.

מר בועז בגריש:

(נשמע צוחק) איפה? תראה לי! אני מאחל לכולכם שכנים כאלה.

גב' אורנה רייטר:

לאיפה זה מאחור? זה לוואדי? לאיפה זה מאחור?

מר בועז בגריש:

לכיוון הוואדי.

גב' אורנה רייטר:

אין שם שכנים מאחור.

עו"ד עודד בקרמן:

אל תצביע, בבקשה.

מר בועז בגריש:

לא, אני אמרתי. אני לא ...

גב' אלישבע ליוש:

הוא לא מצביע, אבל הוא רק משפיע. (מדברים ביחד)

עו"ד אלעד כהן:

אני מבין שזו הכשרה של בנייה קיימת, כן?

אדר' נדין לומלסקי:

חלל פתוח מתחת לקומת קרקע קיים.

מר ניר ברטל:

נדין, רגע, שנייה. תגידי רק מה להציג לך.

אדר' נדין לומלסקי:

רציתי להראות לכם פה. זה בית קיים. הוא נבנה ככה עם מדרגות קטנות בפניה, מגרש אי רגולרי. הבית בנוי גם בצורה אי רגולרית, אפשר לראות את הקו הצפוני של המגרש, אתם רואים את הקו האלכסוני פה...

מר בועז בגריש:

אי רגולרי בריבוע.

אדר' נדין לומלסקי:

ופה אתם רואים בית קיים עם קו בניין חורג.

מר בועז בגריש:

מה זה אתם רואים בית קיים? זה שלי!

גב' אורנה רייטר:

רגע, אבל מה הוא רוצה, השכן של בועז?

מר ניר ברטל:

נו, חבר'ה. אפשר להצביע?

גב' אורנה רייטר:

מה הוא רוצה?

עו"ד אלעד כהן:

לא הבנתי מה זה. בינתיים רק צוחקים.

גב' אורנה רייטר:

לא הבנתי עוד.

אדר' נדין לומלסקי:

הוא מבקש לאשר קו בניין בחריגה, קיים. ומתחת לקו בניין הזה הוא בונה מרתף. אותו קו בדיוק מתחת לבית הקיים.

גב' אורנה רייטר:

שהמרתף כבר קיים. לא?

מר בועז בגריש:

יש לו חלל, יש לו זוג תאומים. שניהם חיילים. הוא את הבן מוריד למטה. הבן גמר תואר ראשון כבר.

עו"ד אלעד כהן:

רגע, אם הבנתי נכון ההסבר לה זה חריגת בנייה היסטורית, נכון?

גב' אלישבע ליוש:

ככה הוא קנה את הבית.

עו"ד אלעד כהן:

לא, בסדר, חריגת בנייה היסטורית אני קורא לזה.

מר בועז בגריש:

כן, כן.

עו"ד אלעד כהן:

אז הוא עכשיו רוצה לבנות עד לקו חריגת הבנייה ההיסטורית? זה מה שהוא מבקש?

גב' אורנה רייטר:

לא, הבית שלו שם.

עו"ד אלעד כהן:

לא, אבל הוא בונה מרתף, אם הבנתי נכון.

גב' אורנה רייטר:

אבל זה מתחת לקו בניין הקיים, שהוא חורג.

מר בועז בגריש:

הוא רוצה להגיע עם החצר האנגלית הזאת עד לקצה המגרש. תיאורטית זה כאילו באוויר. אתה מוזמן לבוא לראות את זה. גם אצלי.

אדר' נדין לומלסקי:

אבל אנחנו לא יכולים לאשר את החצר האנגלית עד גבול המגרש. מה שמתוכנן זה מה שאנחנו יכולים לאשר.

מר בועז בגריש:

לא יודע מה מאשרים. מה מאשרים? את אומרת שהבקשה שלו זה לאשר את קו המגרש שכאילו בחריגה?

אדר' נדין לומלסקי:

לא קו מגרש. יש קו בניין ויש מבנה קיים חורג מקו בניין בפינות. מה שהוא בונה מתחת לקומת קרקע מרתף, כאילו לפי היתר בנייה הוא מקבל חצר אנגלית.

גב' אורנה רייטר:

בזה שאישרנו לכולם את הכל, אתה מאשר היום. היום זה יום האישרים.

מר בועז בגריש:

זה לא הרעיון. הבעיה היא כאילו שהמבנה שלו ... הוא למעשה לא מותאם לקווי המגרש כביכול כמו שהם מופיעים.

עו"ד אלעד כהן:

אז זה הסיפור.

מר בועז בגריש:

מה אני יכול לעשות? ... אני מבקש שזה יהיה תקדים.

מר ניר ברטל:

חבר'ה, כולם בעד?

מר ניר ברטל:

גם אודי.

מר בועז בגריש:

רק נא לציין שאני לא הצבעתי.

גב' אורנה רייטר:

כן.

אלעד כהן:

לא רק שהוא לא הצביע, הוא לא השתתף והוא גם לא השפיע.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בניין.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה