

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20210008 ביום שני תאריך 13/09/21 ז' תשרי, תשפ"ב בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|---------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הוועדה וראש המועצה |
| אביבית אבורוס | - חברה |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|----------------|----------|
| עו"ד אמיר גופר | - יועמ"ש |
|----------------|----------|

נעדרו

חברים:

- | | |
|---------------|------------------------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה |
| דוד כץ | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |

מוזמנים:

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

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	התמר 3/2 אורנית	אזולאי יוסי	21-2	22	9169	20210040	1
8	התמר 12/1 אורנית	עזרא איתי ומורן	4-1	5	9169	20210121	2
11	התמר 12/2 אורנית	פריד צילה ומנחם	4-2	9	9169	20210122	3
14	התמר 10/1 אורנית	מלאכי לאה ויואב	5-1	9	9169	20210123	4
16	החבצלת 8 אורנית	חכים אורית	191			20210103	5
25	דן 11 אורנית	רפאל יעקב	86 א'			20210107	6

1502102	תיק בניין :	20210040	מספר בקשה :	סעיף: 1
13/09/2021	בתאריך :	20210008	מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר :

מבקש:

• אזולאי יוסי

עורך:

• רחימי יאיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: התמר 3/2 אורנית

שטח מגרש: 294.00 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 176.40 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 22 מגרש: 21-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולה+בריכת שחייה+חדר מכונות+שתי חניות לא מקורות+גדרות+שינוי בינוי להגבת חומת תמך אחורית

מ- 1.80 מ' ל- 3.25 מ'.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. בקו בניין לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
3. במיקום חדר מכונות מחוץ לקו בניין.

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			
					176.26		מגורים		
8.68							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			49.92				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
15.18							בריכת שחייה		
8.26							פרגולה		
57.12			61.92		176.26				
סה"כ:			61.92		176.26				
%בניה: 59.95%									

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

אזולאי יוסי, ברחוב התמר.

גב' אילנה נגר-אלון:

עתודות.

מר ניר ברטל:

עתודות. מבקשים 5% קו בניין.

גב' אילנה נגר-אלון:

שינוי בינוי, קודם כל.

מר ניר ברטל:

שינוי בינוי?

להגבהת קומת תמך אחורית, 1.80 מטר. ואחר כך יש שלוש הקלות.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
סליחה, עוד פעם, איזה נושא לסדר היום?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
לבריכה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
זה המגרש? שנושק לשצ"פ?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן, כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
והחומה זה מן הסתם פה, נכון?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן, כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
ואישרנו לשכנים שלו גם את החומה הזאת?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
טוב, אז זו החומה. איפה הקו בניין?	<u>מר ניר ברטל:</u>
זה מגרש אי רגולרי?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זה מגרש צר וארוך.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
... בכלל זכויות בנייה נוספות. רק הגבהות וקווי בניין. נכון?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן. ובריכה. איפה הקו בניין שהם חורגים ממנו?	<u>מר ניר ברטל:</u>
בקומת קרקע זה בליטות קטנות, אתם רואים את העמודים הכחולים? אז זה מעבר לקו בניין. בקומה שנייה יש מעל זה בליטת מרפסת.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
כמה הוא יוצא?	<u>מר דורון טישלר:</u>
15 ס"מ. זה גם, רק העמוד?	<u>מר ניר ברטל:</u>
עמוד ויציקה. זה עיצובי. אלמנט עיצובי.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
והבריכה, בוא נראה אותה. הבריכה פה מאחור? ואין להם שכנים שם, נכון?	<u>מר ניר ברטל:</u>
החריגה היא בחדר מכונות?	<u>מר דורון טישלר:</u>
חדר מכונות מחוץ לקו בניין. והוא בעצם קרוב לדו שלו, שזה הוא עצמו.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
לא, זה אח שלו.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
ואח שלו חתם לו?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>

גב' אילנה נגר-אלון:

אתם בעד? אם הכל בסדר אני אגיד לו שהוא משוחרר.

מר ניר ברטל:

אני רק רוצה לשאול אותו למה הם מתעקשים על העמודים.

גב' אילנה נגר-אלון:

לקרוא לו?

מר ניר ברטל:

כן.

***** מוזמן נכנס לשיבה *****

מר ניר ברטל:

יוסי, אהלן. אתה מוזמן לשבת. מקליטים וגם מתמללים. נמצאים דורון, אלעד ואורנה, חברי מועצה. אמיר, היועץ המשפטי. אני ניר, נעים מאוד. אביבית חברת מועצה, אלישבע מהנדסת המועצה. נדין אדריכלית המועצה. ואילנה, מנהלת הוועדה. אנחנו מסתכלים על התוכניות של הבית שלכם. אתם גרים היום באורנית?

מר יוסי אזולאי:

כן.

מר ניר ברטל:

איפה?

מר יוסי אזולאי:

כרמל 20.

מר ניר ברטל:

מעולה. בבניין החדש? כרמל 20 זה הבניין החדש, לא?

מר יוסי אזולאי:

כן, בניין חדש יחסית. עם הקשת, עם הבריקים.

מר דורון טישלר:

ממש אחרי בית הכנסת.

מר ניר ברטל:

כן, כן. חשבתי שכרמל 20 זה המדורגים החדשים.

מר ניר ברטל:

אני נהנה ... זה סתם עושה את זה להרפתקה.

מר ניר ברטל:

זה כף. בלי כאב ראש, זה תענוג. יש פה ארבע בקשות. אחת זה להגביה את החומה שנמצאת בדרום המגרש. דבר שני זה 15 ס"מ בקו בניין הימני בגלל עמודים שאתם רוצים לבנות.

מר יוסי אזולאי:

מבואת כניסה. אם צריך להסביר אני אסביר.

מר ניר ברטל:

ובבריכה גם קו בריכה וגם חדר מכונות. אני אשמח שתסביר את הסיפור עם העמודים.

מר יוסי אזולאי:

סתם ארכיטקטונית. אין שום היגיון בריא שאני יכול להצדיק. סתם ליופי. מבואת כניסה שיצא קצת החוצה. לתת נופך לבניין. 15 ס"מ. לא נראה לי שמישהו ירגיש. זהו, סתם ארכיטקטונית, האמת. יש גם היגיון, גשם קצת. אבל גשם זה תירוץ טוב, אבל לא מספיק טוב. 15 ס"מ לא יקרה יותר מדי. אבל זאת מבואת כניסה.

מר ניר ברטל:

בקו המזרחי של הבית. הגשם מגיע ממערב.

מר יוסי אזולאי:

אז אתה אומר התירוץ לא היה טוב, ניר.

מר ניר ברטל:

אהבתי את הניסיון.

עו"ד אלעד כהן:

אבל לזכותך, אמרת שזה תירוץ.

מר יוסי אזולאי:

לא, אמרתי שזה תירוץ.

מר ניר ברטל: זה בסדר גמור.

מר יוסי אזולאי: האמת שזה רק עניין, אפשר לראות את זה בחתכים ובחזיתות. רק מבחינת אדריכלות, לתת נוף וקצת טקסטורה לבניין. זה הכל. אין משהו חכם להגיד.

מר ניר ברטל: איזה חתך רואים את זה הכי טוב?

מר יוסי אזולאי: בחזית אפשר לראות את זה יפה. למטה טיפה, ניר. אם רואים בעצם, איפה שהצבעת, שני העמודים האלו בולטים 15 ס"מ מהקו בניין, כדי לתת מבואת כניסה. זה בדיוק איפה שאתם רואים.

דובר: צורה של האות H.

עו"ד אלעד כהן: וזה בטח יהיה מאבן, נכון?

מר יוסי אזולאי: לא, זה לא יהיה אבן, הפעם. זה יהיה בטון.

מר ניר ברטל: טוב. מישוהו עוד רוצה לשאול משהו? תודה, יוסי. אתה מוזמן לצאת.

מר יוסי אזולאי: תודה רבה לכולם.

מר ניר ברטל: הבית השני הוא גם הדו-

מר יוסי אזולאי: הבית השני הוא כן, הוא של אח שלי. ואם שמתם לב הוא על אותו קונספט. אני רק יחידה אחת.

מר ניר ברטל: הוא כבר קיבל היתר?

מר יוסי אזולאי: הוא קיבל היתר.

גב' אילנה נגר-אלון: הוא עדיין לא קיבל היתר. הוא עבר ועדה.

מר יוסי אזולאי: לא, הוא עבר ועדה, את צודקת.

מר ניר ברטל: שיהיה בהצלחה בבנייה. ביי.

*** מוזמן יוצא מהישיבה ***

מר ניר ברטל: רוצים להגיד משהו? מישוהו מתנגד?

מר דורון טישלר: אין פה על מה.

מר ניר ברטל: פה אחד. ... החומה מאחור,

גב' אורנה רייטר: החומה, שכבר אושרה.

מר ניר ברטל: העמודים, 15 ס"מ, והבריכה, גם חדר מכונות וגם קו בניין.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את שינוי הבינוי ואת כל ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון : כתובת הבניה
- תיקון תאור הבקשה
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- 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
- לתקן תכנית גגות
- להוסיף חתך ה-ה
- להוסיף פרישות גדרות : מזרחית ומערבית
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימה על נספח אבטחה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכמת שכנים ממגרש 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 מאושרים להיתר + קובץ תכנית פתוח ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210121	תיק בניין: 1500401
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210008 בתאריך: 13/09/2021	

סעיף: 2

מבקש:

• עזרא איתי ומורן

עורך:

• בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: עתודות

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

כתובת הבניין: התמר 12/1 אורנית

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

גוש וחלקה: 9169 5 מגרש: 4-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומה א' - שינוי להיתר מס' 20200113.
 מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.46% משטח המגרש.
 תוספת 7.17 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			
					7.50	173.67	מגורים		
11.79							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				3.74			כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
9.93							פרגולה		
46.72				15.74	7.50	173.67			
%בניה: 62.47%			15.74		181.17		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

סעיף 2.

גב' אילנה נגר-אלון:

2, 3 ו-4 הם אותו דבר.

מר ניר ברטל:

מה?

גב' אילנה נגר-אלון:

קיבלו היתר בנייה.

מר ניר ברטל:

שלוש תכניות שקיבלו היתר בנייה והם רוצים להוסיף את הנגישות?

גב' אילנה נגר-אלון:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

אחרי שקיבלו היתר?

גב' אילנה נגר-אלון:	כן. שינויים במהלך הבנייה.
אדר' נדין לומלסקי: עו"ד אלעד כהן:	במהלך הבנייה סגרו חלל עובר, שזה מוסיף להם שטח, זה בעקבות פיקוח? או שזו יוזמה שלהם?
אדר' נדין לומלסקי:	יוזמה שלהם.
מר ניר ברטל:	פתחתי את סעיף 2. פריד צילה ומנחם. מה השינוי המבוקש?
גב' אילנה נגר-אלון:	הקלה באחוזי הבנייה. תוספת של 2.46% משטח המגרש, להנגשת המבנה.
מר ניר ברטל:	נדין, איפה אנחנו רואים את השינוי?
אדר' נדין לומלסקי: מר ניר ברטל:	חדר ארונות אתה רואה? אתה רואה את הצהוב, ליד כתוב שם 85. חדר אחסון, זה היה חלל עובר. היה פה חור ברצפה. יצקו.
מר ניר ברטל:	יצקו את זה. הבנתי. אז בעצם נוסף להם 1 מ"ר לבית.
אדר' נדין לומלסקי:	כן.
מר ניר ברטל: הקומה השנייה, למעלה.	ועכשיו שזה מאושר, הם מבקשים להנגיש. בעצם רק קומה אחת, נכון? נוספה להם. רק
אדר' נדין לומלסקי:	בקומה שנייה.
מר דורון טישלר:	בין ה-א' לקרקע.
גב' אורנה רייטר:	זה לא היה הפיר של המעלית, בהנגשה?
אדר' נדין לומלסקי:	יש פיר במקום אחר, בגרם המדרגות.
גב' אביבית אבורוס:	רגע, אז איך עכשיו יש הנגשה? מה עושים פה כדי לבקש הנגשה?
אדר' נדין לומלסקי:	יש פה הכנה לפיר מעלית.
מר ניר ברטל:	איפה הפיר מעלית?
אדר' נדין לומלסקי:	למטה.
עו"ד אלעד כהן:	זה עובר תקרה?
אדר' נדין לומלסקי:	כן. זה בחלל המדרגות. יש פתח. הנה. ובקומה שנייה יש פיר.
עו"ד אלעד כהן:	מה זה פיר? תראו לי רגע את הפיר. מה יש בפיר כרגע? יש שם תקרה או שזה פתוח?
אדר' נדין לומלסקי:	לא, חלל. פתוח.
גב' אביבית אבורוס:	זה חלל פתוח. ויש -
אדר' נדין לומלסקי:	זה חלל פתוח. בתוך החלל הפתוח ממקמים את המעלית.

- מר ניר ברטל:** ... נגישות, זה אותו אחד? אני כבר לא זוכר.
- דוברת:** כן, זה הקבוע. אבל דווקא היום ראיתי מישהו אחר.
- עו"ד אלעד כהן:** המעלון זה אומר שהקומה השנייה צריכה להיות מונגשת.
- מר ניר ברטל:** לא, לא בהכרח.
- גב' אביבית אבורוס:** לא, ברגע שיש מעלית אז הכל מונגש. אתה רק צריך ... פתחים אין להם היום בעיה.
- גב' אורנה רייטר:** לפחות מקלחת אחת לדעתי.
- גב' אביבית אבורוס:** כן, אבל ברגע שיש גם למעלה, ויש מעלית,
- עו"ד אלעד כהן:** אין בעיה. אבל אחד צריך להיות באחד מהם.
- גב' אורנה רייטר:** ... צריכה להיות מספיק רחבה.
- גב' אביבית אבורוס:** המקלחת המרכזית תמיד נחשבת מספיק רחב.
- מר ניר ברטל:** אחלה חדר רחצה יש להם. מישהו מתנגד? פה אחד. תודה.

הצבעה:
פה אחד

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- השלמת טבלת בעלי עניין : מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- אישורים
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת מהנדס
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ תכנית פיתוח ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

1500402 : תיק בניין	מספר בקשה : 20210122	סעיף 3:
20210008 : ישיבה מספר		פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
13/09/2021 : בתאריך		

מבקש:

• פריד צילה ומנחם

עורך:

• בן עיון אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: עתודות

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

כתובת הבניין: התמר 12/2 אורנית

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

גוש וחלקה: 9169 9 מגרש: 2-4
 תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומה א' - שינוי להיתר מס' 2020031.
 מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.70% משטח המגרש.
 תוספת 7.85 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			
					7.93	173.92	מגורים		
8.70							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				3.96			כניסה מקורה		
				50.00			מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
10.70							פרגולה		
44.40				65.96	7.93	173.92			
%בניה: 62.71%			65.96		181.85		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

סעיף 3.

אדר' נדין לומלסקי:

3 ו-4 זה אותו דבר, פחות או יותר. אותו דגם.

מר ניר ברטל:

בואו נפתח. פה יש הרבה יותר שינויים.

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

בדיוק אחד לאחד?

אדר' נדין לומלסקי:

לא.

מר ניר ברטל:

רגע, מה זה כל הצהוב הזה?

ארתו רעיון.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
לא, לא, זה פשוט טעות שלו בשרטוט.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
איפה החדר שנסגר ולא תוכנן להיסגר? זה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
הנה. חדר אחסון ומעלית.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
מה זה המעלית? איפה היא? לא הבנתי.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
יש שם פיר.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אוקיי. היום יש שם פיר?	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
לא. היום זה סגור.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא, הם כנראה עשו את היציקה -	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
כן, אבל ברגע שיעשו את היציקה הזאת, כל החדר אחסון הזה, הגישה, איך אפשר להיכנס אליו? או שאני לא מבינה משהו. איך אפשר להגיד לחדר אחסון ברגע שיש פה מעלית?	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
אי אפשר.	<u>מר ניר ברטל:</u>
אז הם יפרצו דרך דלת במקום אחר.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
לא, לכאורה ישפצו. יורידו את כל הקירות ולא צריך פה ... אבל זה לא הגיוני.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
איפה זה נופל בקומת קרקע?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
זה לא ... לשפץ ולשנות תכנון.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
על חשבון חדר האוכל?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
הם לא בונים את זה עכשיו.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
לא, אני מנסה להבין.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
זו הכנה ואם וכאשר הם יזיזו את השולחן ויעשו שם מעלית. הם יפתחו דלת נוספת לחדר אחסון ויהפכו את זה למעלית וחדר אחסון.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
ואז זה יוצא רציית מעלית, הנה מעלית.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
מישהו מתנגד?	<u>מר ניר ברטל:</u>
הם יכולים לשים, תציעי להם, לשים את השטקר למעלון.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
הגישה הייתה לא לעשות הכנות. להשאיר פתח, ממש. ולעשות בפועל. אני מבטיח לך שאם היו עושים את זה 80% מהאנשים לא היו מבקשים את זה בכלל.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>

גב' אביבית אבורוס:

למה היא השתנתה?

עו"ד אלעד כהן:

לבוא לקראת.

מר ניר ברטל:

בואו נלך לאחרונים. אותו דבר?

עו"ד אלעד כהן:

נכון, נדיין? אני צודק.

אדר' נדיין לומלסקי:

אני לא שמעתי מה אמרת.

עו"ד אלעד כהן:

בהתחלה אנחנו דרשנו לא לעשות הכנות. לעשות בפועל. זאת הייתה העמדה הבסיסית. נכון? וכשנבוא לטופס 4 זה גם יופיע בפועל.

אדר' נדיין לומלסקי:

מה שהחלטתם, מקבלים.

עו"ד אלעד כהן:

לא, אמרתי בהתחלה. אחר כך שינינו את זה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון : שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- אישורים
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת 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 מאושרים להיתר + קובץ תכנית פיתוח ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210123	תיק בניין: 1500501
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210008 בתאריך: 13/09/2021	

סעיף 4:

מבקש:

• מלאכי לאה ויואב

עורך:

• בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: התמר 10/1 אורנית

שטח מגרש: 290.50 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 174.30 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 9 מגרש: 5-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומה א' - שינוי להיתר מס' 2020044.
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.56% משטח המגרש.
תוספת שטח 4.54 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			
					4.81	174.03	מגורים		
8.75							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				3.43			כניסה מקורה		
				66.35			מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
11.65							פרגולה		
45.40				81.78	4.81	174.03			
%בניה: 61.56%			81.78		178.84		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

זה האחרון. אותו דבר. מאושר פה אחד? תודה.

גב' אביבית אבורוס:

איפה פה המעלית, סליחה?

מר ניר ברטל:

הנה, פה.

גב' אביבית אבורוס:

ובקומה השנייה עוד פעם בתוך החדר ההוא?

מר ניר ברטל:

כן.

גב' אביבית אבורוס:

רק הראשון היה ראוי. שני האחרים ...

עו"ד אלעד כהן:

כעיקרון זה אבות אכלו בוסר,

גב' אביבית אברוס:

עם מסדרון של 81 ס"מ. איך אפשר יהיה לעבור פה? אבל בסדר.

גב' אורנה רייטר:

הבתים לא ... אז זה ממש ... חבל שלא מכריחים אותם לעשות... בסופו של דבר הבתים

האלה לא מונגשים.

עו"ד אלעד כהן:

כי רצינו לבוא לקראת. זה העניין.

גב' אורנה רייטר:

הבתים לא מונגשים. כאילו לא באמת מונגשים.

מר ניר ברטל:

תודה רבה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- אישורים
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתומה)
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת 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 מאושרים להיתר + קובץ תכנית פיתוח ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210103	תיק בניין: 19100
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210008 בתאריך: 13/09/2021	

סעיף 5:

מבקש:

• **חכים אורית**

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אורנית הותיקה

כתובת הבניין: החבצלת 8 אורנית

שטח מגרש נטו: 500.00 מ"ר
שטח מגרש: 500.00 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 191
תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שטח בקומת קרקע+מחסן+בריכת שחייה+חדר מכונות.
מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה בשיעור 3.91% המהווים תוספת 19.57 מ"ר.
2. בקו בניין צידי לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
3. במיקום חדר מכונות - מחוץ לקו בניין.

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			
					31.38	213.19	מגורים		
				9.31			מקלט		
				30.00			חניה מקורה		
			3.15				מחסן		
31.92							בריכת שחייה		
31.92			3.15	39.31	31.38	213.19			
%בניה: 48.91%			42.46		244.57		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

אורנית הוותיקה ברח' החבצלת. חכים אורית. הם מבקשים תוספת של 3.9%, שזה 20 מ"ר. קו בריכה 1 מטר במקום 1.5 מטר, וחדר מכונות מחוץ לקו בניין. יש התימת שכנים על הדר המכונות?

אדר' נדין לומלסקי:

אין שכנים.

מר ניר ברטל:

אין שכנים? הם בית אחרון מהצד הזה?

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

מר ניר ברטל:

וה-3.9 זה קשור לנגישות?

אדר' נדין לומלסקי:

הם העבירו אישור יועץ נגישות ... אבל זה מעבר ל -

מר ניר ברטל:

מעבר ל-3%?

אדר' נדין לומלסקי:

האמת שזה לא ב-3%, כי אם אתם זוכרים, החוק הירדני מדבר על 5% מהשטח המותר לבנייה. ובמגרשים חד-משפחתיים, שבעצם אחוזי הבנייה המותרים הם 45%, אחוזים משטח המותר לבנייה זה לא 3%, זה קצת פחות. אבל לא משנה. הם מבקשים 3.91%. אז תחליטו האם אפשר לאשר.

גב' אורנה רייטר:

זה בסמכותנו או לא בסמכותנו, לא הבנתי?

מר ניר ברטל:

המגרש רגולרי?

אדר' נדין לומלסקי:

מגרש יחסית רגולרי.

מר ניר ברטל:

אני רואה שהוא לא בדיוק 90 מעלות. נכון?

אדר' נדין לומלסקי:

קצת עיוותים, כן.

עו"ד אלעד כהן:

בנייה חדשה או קיימת?

אדר' נדין לומלסקי:

קיימת.

גב' אורנה רייטר:

זו תוספת לקיימת, שהמבנה לא מונגש היום?

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

גב' אורנה רייטר:

אז אפשר להסביר לנו מה התוספת שמתבקשת?

אדר' נדין לומלסקי:

אתם רואים את הגינה צפון-מערבית? זו התוספת המבוקשת.

גב' אורנה רייטר:

מה זה, הגדלת הסלון?

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

גב' אורנה רייטר:

הסלון יש לו כניסה כזאת? כמו ר'?

מר דורון טישלר:

שהצהוב הזה יוצא החוצה, שמאלה?

אדר' נדין לומלסקי:

מהצהוב, כן.

מר ניר ברטל:

הקיר עכשיו עובר ככה? הם הורסים את הקיר הזה ומשלימים.

אדר' נדין לומלסקי:

נכון.

גב' אורנה רייטר:

אוקיי. מה עוד?

אדר' נדין לומלסקי:

בכניסה מה שאתם רואים בעצם זה מצב קיים. החלל הדרום-מזרחי, חלל גדול עם דלת דו-כנפית. ישר לחנייה. אתם רואים סככת חנייה וכניסה לחלל. החלל הזה הוא במפלס החנייה.

מר ניר ברטל:

איפה? סליחה, אני פספסתי.

איפה שאתה עומד. צד ימין, ... הגדול הזה.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
מה התוספת פה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
זו חנייה היום, זה לא חדר.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
הם סוגרים בעצם את כל הזה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
זה סגור בפועל. הם פשוט רוצים להכשיר את המצב הקיים.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
ונשאר עדיין שתי חניות?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
איפה?	<u>טל קאופמן:</u>
איפה שאתם רואים.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
לא רואים.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זו סככה. איפה החנייה?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
הסככה זה מעל החנייה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
ומה זה כל המדרגות האלה? הבית מוגבה?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
המרתף.	<u>מר דורון טישלר:</u>
לא, לא.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
שזה עולה למעלה.	<u>מר דורון טישלר:</u>
מהכניסה למגרש יש מדרגות?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
מתחת ל-5?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן, הבית מוגבה מעל למפלס הכביש. אז בגלל זה הוא רוצה הנגשה, קודם כל התוכנית שאתם רואים זו כבר תכנית אחרי עיבוד של יועץ נגישות. אתם רואים שם ליד המדרגות בחוץ, יש מעלון מתוכנן, שאפשר לעלות עם מעלון מהחנייה ישר למפלס העליון. ואפשר גם להיכנס לחלל הזה, שהוא במינוס 74 ביחס לבית. ומשם לעלות ברמפה. בתוך הבית.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אתה רואה? בתוך הבית יש רמפה. כל הישר הזה זו רמפה.	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
זו רמפה, כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
מה זאת אומרת רמפה? שמרימה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>

מר דורון טישלר:	רמפה, שיפוע.
מר ניר ברטל:	אז אפשר להיכנס בגובה אפס-אפס לפה, ופה עם -
עו"ד אלעד כהן:	החריגה נובעת מבנייה קיימת או תוספת? ההקלה שמבוקשת? כי אני רואה שיש פה גם בית קיים וגם תוספת.
אדר' נדין לומלסקי:	וגם תוספת וגם בקומה שנייה יש תוספת.
מר ניר ברטל:	תוספת לקיים.
עו"ד אלעד כהן:	הבית המקורי, הייתה בו בעיה של ...?
אדר' נדין לומלסקי:	לא.
גב' אורנה רייטר:	זאת אומרת הם פשוט עושים שינוי -
גב' אביבית אבורוס:	לא, אבל חלק היה, לא? או שלא?
אדר' נדין לומלסקי:	חלק קיים. רוב השינויים קיימים.
גב' אביבית אבורוס:	השינוי של החנייה היה קיים כבר.
אדר' נדין לומלסקי:	השינוי של החנייה כבר קיים, כן.
מר ניר ברטל:	והסלון קיים?
עו"ד אלעד כהן:	אולי לא הסברתי את עצמי מספיק טוב. ההכרח לקבל את ההקלה נובע מזה שבנו את זה איך שבנו? או מהתוספת שמתבקשת? זו השאלה.
אדר' נדין לומלסקי:	מהתוספת.
מר ניר ברטל:	נדין, החנייה אמרת קיימת. החלק הזה, הפינה השמאלית למעלה קיימת עוד היום או לא?
אדר' נדין לומלסקי:	קיימת.
גב' אביבית אבורוס:	כבר עשו את החריגות האלה. הם בנו את זה ככה לדעתי. נכון?
אדר' נדין לומלסקי:	זה אני לא יודעת. אני ראיתי מפת מדידה. במפת המדידה התוספת לא קיימת. זאת אומרת אין -
עו"ד אלעד כהן:	ונניח שהיו מכשירים את התוספת הזו, הכוונה ... הייתה להם בעיה של זכויות בנייה? אני מנסה להבין אם ההקלה מתבקשת לאור תוספת חדשה שלהם, או כדי להכשיר מצב קיים.
מר ניר ברטל:	להכשיר מצב קיים, אני מבין.
אדר' נדין לומלסקי:	אתם רוצים לדבר איתם?
גב' אורנה רייטר:	לא, תגידי לנו מה את יודעת. הבית ככה נראה עכשיו, אם אנחנו לא עושים כלום והם לא היו באים לבקש דברים נוספים, ככה נראה הבית?

מר ניר ברטל:	כמו שהם מבקשים.
גב' אורנה רייטר:	פה, איך שזה נראה עכשיו?
עו"ד אלעד כהן:	והייתה להם בעיה של זכויות בנייה?
אדר' נדין לומלסקי:	בהיתר בנייה הבית קטן יותר. בהיתר הקיים הבית יותר קטן.
מר ניר ברטל:	חבר'ה, הם מכשירים מצב קיים. החריגות היום בפועל קיימות.
עו"ד אלעד כהן:	לא, אבל אני מנסה להבין. אני לא מביע דעה, אני רוצה עוד לעבד בראש. אבל תראי, יש שני מצבים. יש מצב אחד שמישהו מבקש הקלה כי הוא רוצה עוד זכויות בנייה. זה מצב א'. יש מצב שמי, שזה בדרך כלל בתים ישנים, שההקלה מבוקשת כדי מה שנקרא להכשיר בנייה קיימת.
מר ניר ברטל:	אופציה ב'.
עו"ד אלעד כהן:	השאלה היא איך אנחנו עומדים ביחס -
אדר' נדין לומלסקי:	אמרנו.
מר ניר ברטל:	להכשיר.
עו"ד אלעד כהן:	הם מוסיפים פה זכויות בנייה.
מר ניר ברטל:	בפועל זה קיים.
עו"ד אלעד כהן:	כל מה שמופיע פה קיים?
גב' אביבית אבורוס:	כן.
עו"ד אלעד כהן:	אה, אוקיי.
מר ניר ברטל:	גם הכניסה הזאת? גם פה, ההרחבה של הכניסה?
אדר' נדין לומלסקי:	כן.
מר ניר ברטל:	אז לדעתי אין לנו סמכות להנגשה. רק אם זה רגולרי.

***** מוזמנים נכנסים לישיבה *****

מר ניר ברטל: לדעתי את מי שאתם לא מכירים פה זה את אמיר, הוא היועץ המשפטי שלנו. אילנה היא מנהלת הוועדה. נדין, אדריכלית המועצה ואלישבע, מהנדסת המועצה. את כל השאר אתם מכירים, נכון? אנחנו מדברים על החבצלת 8. בית בנוי שרכשתם, ולפנינו יש שלושה דברים שאנחנו נדרשים להחליט לגביהם. אחד זה תוספת אחוזי בנייה של בערך 20 מ"ר. 19.58. ושני הדברים האחרים מתייחסים לבריכה. קו צידי של הבריכה 1 מטר במקום 1.5 מטר מקו המגרש והדר המכונות מחוץ לקו בניין. אלה שלושת הדברים שעולים לפתחנו כוועדה. הדבר המרכזי שאנחנו התלבטנו, מתלבטים לגביו, זה העניין של התוספת. הבנו שבעצם השינויים שאתם מבקשים קיימים בפועל, אבל אתם רק מסדירים את התוכניות שיתאמו למצב הקיים. זה בעצם מה שהבנו, נכון? אוקיי. אז אתם רוצים להוסיף, להגיד למה אתם עושים, מה אתם עושים?

אני אורית חכים. זה פשוט מצב קיים.	<u>גב' אורית חכים:</u>
ולמה הגשתם את התוכניות?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כי רצינו שהכל יהיה בהיתר.	<u>גב' אורית חכים:</u>
שזה יהיה מסודר.	<u>מר קובי חכים:</u>
הבית נרכש, סיימתם את כל הליך העברת הזכויות והכל?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>גב' אורית חכים:</u>
גם הברירה קיימת? או שהיא תוספת?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
לא, זה לא. זה אנחנו הוספנו.	<u>גב' אורית חכים:</u>
בוא נראה אותה רגע. זו הברירה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>מר קובי חכים:</u>
מאחוריהם פה יש בית?	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא.	<u>גב' אורית חכים:</u>
וגם פה אין בית.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא.	<u>מר קובי חכים:</u>
אז אתם רואים את השקיעה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
בין העיזים. חבצלת זה סוף הרחוב, כן.	<u>גב' אורית חכים:</u>
יש עיזים, יותר טוב משקיעה.	<u>מר קובי חכים:</u>
מישהו רוצה לשאול משהו? רוצים להגיד משהו? אני אשאל. בעצם התוכניות, אני לא יודע אם זה מצב קיים או אתם עושים, אבל יש פה הרבה דברים שהם לצורך ההנגשה של הבית. אלה דברים שכבר קיימים היום?	<u>מר ניר ברטל:</u>
הם קיימים היום. פתחנו את הפתח, עשינו את זה מונגש.	<u>גב' אורית חכים:</u>
הפתח איזה? הדלת הזאת?	<u>מר ניר ברטל:</u>
אני לא מבינה בזה, אבל כנראה שכן.	<u>גב' אורית חכים:</u>
אלה המדרגות כניסה לבית. זו דלת הכניסה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן, שהיא רחבה.	<u>גב' אורית חכים:</u>
שהיא רחבה. זה כל הסלון.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא, בצד ימין לדלת, איפה שאתה מסמן,	<u>גב' אורית חכים:</u>

מר ניר ברטל:	פה דלת כניסה.
גב' אורית חכים:	זו ההנגשה, כן. ופה יש כאילו רמפה שנכנסים משם לתוך הבית. כמו שאתה יודע, קובי הוא נכה 100%. וכל מה שהיה חשוב באמת...
מר קובי חכים:	דרך אגב, היום זה היום שאני כאילו שנה-
גב' אורית חכים:	היום יש לו שנה יום הולדת. יום הולדת לכליה. זה היום.
מר ניר ברטל:	מזל טוב לחיים החדשים. יש לך פעמיים יום הולדת בשנה.
גב' אורית חכים:	כן. אנחנו בדיוק עכשיו בדרך להיפגש עם התורם ורעייתו. אז בעצם היה חשוב לנו לעשות שחדר המגורים יהיה בקומה למטה.
מר ניר ברטל:	בסדר גמור. תודה. אתם יכולים לחכות אבל אתם לא חייבים.
גב' אורית חכים:	לא, יש לנו דייט.
מר קובי חכים:	תודה רבה לכם.
מר ניר ברטל:	יום הולדת שמח, קובי.
*** מוזמנים יוצאים מהישיבה ***	
מר ניר ברטל:	מבחינה השאלה אם המגרש הזה רגולרי או לא.
עו"ד אלעד כהן:	רגע, בוא נשמע. מה ההמלצה של הדרך המקצועי?
מר ניר ברטל:	היא לא יכולה להמליץ, כי אין לנו סמכות לזה. אפשר שהמגרש אי רגולרי? הזוויות לא בדיוק 90 מעלות, וגם קווי הבניין?
עו"ד אלעד כהן:	רגע, שנייה. ההקלה שמבוקשת היא מה? מתוקף התב"ע? מתוקף החוק הירדני?
מר ניר ברטל:	אנחנו יכולים פה 10%, נכון? כי זו הוותיקה.
אדר' נדין לומלסקי:	לא, 5.
מר ניר ברטל:	למה?
אדר' נדין לומלסקי:	אורנית הוותיקה 5%.
מר ניר ברטל:	10% רק לקווי בניין?
אדר' נדין לומלסקי:	כן.
עו"ד אלעד כהן:	התב"ע הספציפית קובעת קריטריונים למתן הקלות? התב"ע שחלה פה?
אדר' נדין לומלסקי:	אורנית הוותיקה 121/3/9 מדברת על 10% לקווי בניין ולפי החוק הירדני הם יכולים לתת בקריטריונים של החוק הירדני 5%.

עו"ד אלעד כהן: זאת אומרת התב"ע מפנה לחוק הירדני. אין לה קריטריונים בפני עצמה. אין הקלות על זכויות בנייה בכלל בתב"ע. זה מה שאת אומרת.

מר ניר ברטל: נכון. בגלל זה תשריט 121, בשביל להוסיף את ה-10% קווי בניין. אני רואה מגרש אי רגולרי. מישהו רואה משהו אחר?

אדר' נדין לומלסקי: תחליטו.

עו"ד אלעד כהן: אני גם בעד לתת את ההקלה, כי סך הכל הוויכוח פה הוא על 0.9 מעבר ל-3. נכון? אם הבנתי נכון? ואנחנו מדברים פה על בנייה קיימת. ואנחנו מדברים גם על בנייה קיימת, זאת אומרת הכשרה שמבקש מישהו שלא הוא זה שבנה ללא היתר או בחריגות או לא משנה איך נקרא לזה. ויש פה מידה מסוימת של אי רגולאריות. אז כשמחברים הכל לי אישית אין בעיה לאשר את זה.

מר ניר ברטל: מישהו חושב אחרת? פה אחד.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את כל ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- להוסיף בטבלת השטחים כל שטח הנגזר מהבקשה כולל חניה מקורה/לא מקורה פרגולה, מחסן וכו'
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחותימה)
- תוכניות ק.ק.: למספר מדרגות
- 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
- פרגולה חייבת להיות אופקית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- הסכמת שכנים ממגרש 202 למיקום הגדר (לציין שם מלא, ת.ז. וחותימה)
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה כולל חנייה מקורה
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור

- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי
- הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ תכנית פיתוח ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210107	תיק בניין: 908601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210008 בתאריך: 13/09/2021	

מבקש:

• רפאל יעקב

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דן 11 אורנית

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

שכונה: צמרות

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

גוש וחלקה: מגרש: 86 א'

תכנית: 121/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

שינוי במיקום מהלך המדרגות למרתף מהיתר מס' 20130066. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 6.46% המהוים תוספת 19.39 מ"ר. בקשה מחוץ לסדר היום.

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			
					6.84	192.55	מגורים		
17.97							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
			2.54	50.00			מרתף		
26.25							חניה לא מקורה		
28.41							פרגולה		
72.63			2.54	62.00	6.84	192.55			
%בניה: 66.46%			64.54		199.39		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

סעיף 6. רפאל יעקב.

גב' אילנה נגר-אלון:

צמרות.

מר ניר ברטל:

הוא רוצה תוספת של 6.46%. יש לנו בכלל סמכות לאשר את זה שם?

אדר' נדין לומלסקי:

לא. זה צריך להופיע בהחלטת הוועדה.

מר ניר ברטל:

אנחנו מעלים כי היינו חייבים להעלות? למה אנחנו מעלים? למה כל הטררם של משהו שאנחנו לא יכולים לאשר?

אדר' נדין לומלסקי:

כי הוא ירוץ עם התוכנית הזאת למת"ע, יש להם סמכות עד 10% לאשר. אז הוא ינסה לבקש גם. יחד עם המיקום החורג של מדרגות לולייניות למרתף, במקום גרם מדרגות לכל הקומות.

לפי מה שמסומן פה הוא רוצה להרוס את גרם המדרגות?	<u>מר ניר ברטל:</u>
הוא לא רוצה להרוס, כי הוא לא בנה אותו.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אה, בסדר. הוא מסמן להריסה על התוכנית?	<u>מר ניר ברטל:</u>
מההיתר הקודם.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
ולמה בכלל הוא בא להסביר את זה עכשיו, אתם יודעים?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כדי לקבל טופס 4.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
הוא בלי טופס 4?	<u>מר ניר ברטל:</u>
אתה זוכר את הפגישה שלכם בשטח? רחוב דן?	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
רגע, זה הנושא שמחויץ לסדר היום? כי אני לא רואה את זה ברשימה.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אני שלחתי לכם.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
אה, זה הבית שמחולק לשבע יחידות דיור? שני הבתים. ארבע בצד ימין ושלוש בצד שמאל.	<u>מר ניר ברטל:</u>
אתה לא עוקב אחרי, אלעד. אחרי המיילים שלי.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
איזה בית זה? איפה?	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>
ברחוב דן. אני אראה לכם איפה זה נמצא. הבנתי. אז ככה, אני אגיד לכם מה אני זוכר על הבית הזה. זה בית שלדעתי לפני חצי שנה, שנה, סיים את הבנייה שלו. וזה התחיל מזה שעשו שם איזה פיקוח, אני לא זוכר כבר למה. שכנים או משהו, מישו הסב את תשומת ליבנו לעניין. החריגות הראשונות גילינו משהו בגג, שהוא סגר איזה משהו בגג. חבל שאורנה הלכה, היא תאהב את זה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא, הוא שינה שיפועים בגג ועשה כניסה עם המדרגות לתוך חלל גג. ובסוף הוא סגר את הגישה לחלל גג.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
הוא רצה לפתוח את הגג שתהיה לו עוד קומה. ואז הלכנו אתו עד לבית משפט.	<u>מר ניר ברטל:</u>
תפתח, יש שם מסמכים.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
את התיק פיקוח? מה לפתוח? כתב אישום?	<u>מר ניר ברטל:</u>
יש כתב אישום ויש פה התייחסות לשני ... כרגע אנחנו מדברים על א'.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
קומת המרתף, לא בוצעה חצר אנגלית. ביצוע הכנה למעלית מקומת הקרקע לקומת -	<u>מר ניר ברטל:</u>
בנייה בשטח של 130 מטר בניגוד להיתר? יכול להיות?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן. ביטול ... בגג הרעפים, אי ביצוע גג רעפים בסטייה מההיתר. הוא רצה להכשיר עוד קומה על הגג.	<u>מר ניר ברטל:</u>
אז 130 מטר ולא -	<u>גב' אביבית אבורוס:</u>

עו"ד אלעד כהן: זה קומה.

גב' אביבית אבורוס: קומה? זה יותר מקומה.

מר ניר ברטל: זו יחידה.

אדר' נדין לומלסקי: אני חושבת שזה חישוב לשני חלקים ביחד

עו"ד אלעד כהן: סעיף 3 כתוב שהוא קיבל התרעה. מתי זה היה? במהלך הבנייה? אחרי?

אדר' נדין לומלסקי: במהלך הבנייה.

עו"ד אלעד כהן: איך שראה את זה, הפקח התריע.

מר ניר ברטל: כן. רגע, זה כתב אישום. הבנתי. איפה ההחלטה? צו הפסקת עבודה ב-24.3.19. ב-2.4. שימוע והכנת כתב אישום. מה רשום פה? במהלך מדרגות על הגג?

אדר' נדין לומלסקי: הריסת מהלך מדרגות,

מר דורון טישלר: קומה א' לגג.

מר ניר ברטל: הכנת כתב אישום ... משפט בבית אריאל. כב' השופט, פסק דין והרשעה. אטימת עליית הגג. אוקיי. אז זה הסיפור של הגג, שהוא ניסה לעשות קומה נוספת על הגג. ואחרי זה הוא אטם אותה. אבל אחרי זה עשינו עוד סיור, אני אפילו עשיתי סיור שם. סיכום סיור שהיה באוגוסט לפני שנה. ככה, התגלו ליקויים הבאים: יש לפרק את המשקוף שנמצא בתחילת המדרגות. אני אגיד רגע ככה. היתר הבנייה שניתן, ככל שאני הצלחתי להבין אז, הוא בלי הקלות.

אדר' נדין לומלסקי: עם הקלות.

מר ניר ברטל: עם הקלות הוא ניתן? עם הקלה של 15%.

מר ניר ברטל: ב-17? '18? באיזה שנה הוא ניתן? משהו כזה.

אדר' נדין לומלסקי: '13 משהו.

מר ניר ברטל: 2013?

אדר' נדין לומלסקי: כן, אחר כך ב-17'.

מר ניר ברטל: לא משנה. אבל אתה רואה שזה ממש היתר בנייה שניתן בשביל אחרי זה לפצל את הבית. מעברים צרים, הכנה לדלתות, לפיצולים. כל עוד הוא בונה בהתאם להיתר, אין מה לעשות. אבל כבר הכינו משקופים,

עו"ד אלעד כהן: יש מה לעשות, אבל בכיוון אחר. עניין של פיקוח, של פיצול. ... ועדת תכנון ובנייה.

מר ניר ברטל: נכון. עכשיו מקומת המרתף לקומה הראשונה היו צריכות להיות מדרגות ופשוט לא עשו מדרגות. עשו שם יציקה. אתה יודע למה יש פה יציקה? הוא אומר 'הקבלן טעה'. ברור. אז זה סעיף 2.1. לדעתי זה, אם אני זוכר נכון, זה פה. כן, המדרגות האלה. שהוא לא בנה אותן. שהן מובילות מהמרתף לקומת קרקע. יש לפרק את כל הצירים, שזה מעברים שהופכים אותם לדלתות. הוגשה התרעה לפני נקיטת הליכים. בעל הנכס לא רצה להתחייב על אי תוספת אכלוס בנכס. ומאז לפני שנה שעשינו את סיכום הסיור הזה, מה קרה? שום דבר?

אדר' נדין לומלסקי: הוא מנסה להגיש בקשה להיתר בנייה ואנחנו עושים חישובי שטחים, אנחנו מתקנים את השטחים שלו ואנחנו כל הזמן באמירה שתב"ע 120/21 לא נותנת לנו אפשרות לאשר לו גרם מדרגות,

מר ניר ברטל: לוליני,

אדר' נדין לומלסקי: מחוץ לחלל מדרגות העיקרי.

עו"ד אלעד כהן: זה אמור להגיע, זה מוביל לקומה שנייה ישירות?

מר ניר ברטל: לא, מהמרתף לקומת קרקע.

אדר' נדין לומלסקי: לא, זה ממרתף לקרקע. מקרקע למרתף.

עו"ד אלעד כהן: אז איפה הבעיה? זה חיצוני? אני לא הבנתי את הבעיה. מה הבעיה עם המדרגות האלה?

גב' אלישבע ליוש: התב"ע מדברת על זה שכל הגרם מלמעלה עד למטה בתוך הבית יהיה אחד מעל לשני. והוא סגר את כל התקרה ומיקם את המדרגות הלולייניות לא מתחת לגרם.

עו"ד אלעד כהן: ויש סיבה שהוא עשה את זה ככה? כשמסתכלים -

גב' אלישבע ליוש: בתחילת תפקידי הוא הגיע. עוד לפני שידעתי את כל העבר המפוקפק של הבית הזה. הוא סיפר שאשתו קיבלה שבץ במהלך הבנייה והוא לא היה מרוכז והקבלן עשה מה שהוא רצה, אז הוא יצק את כל הרצפה ובדיעבד עכשיו להרוס את זה זה בעייתי, כי יש שם קורות וכו'. וביקש להניח מדרגות לוליניות במקום גרם רגיל. כיוון שאיפה שהגרם אי אפשר, אז ביקש לשים את זה במקום אחר. בהתחלה חשבתי שזו הבעיה. אמרתי לו 'אז תגיש היתר חדש ונדון בזה'. ובמקביל ביקשתי חוות דעת של יועץ משפטי. ומפה לשם התגלגלנו למעמד הזה, כי נדין בדקה את אחוזי הבנייה וראינו שהוא גם צריך הקלה בשביל לאשר את זה, וגם מעבר להקלה.

עו"ד אלעד כהן: הקלה בגלל המדרגות? או בכלל בגלל דברים אחרים?

גב' אלישבע ליוש: בכלל. כי יש לו גם למעלה -

אדר' נדין לומלסקי: המדרגות הוא מיקם בתוך פטיו. הפטיו היה אמור להיות פתוח לכל הגובה של המבנה, כולל כאילו פתח בגג. ואז השטח הזה לא היה כלול בשטחי בית העיקריים.

עו"ד אלעד כהן: היו שירות כאילו?

אדר' נדין לומלסקי: ברגע שהוא עושה שם מדרגות, א', הוא מצרף את השטח לשטח העיקרי של הבית. ומעבר לזה, הם יצקו גם בגג את התקרה העליונה. זאת אומרת אין פתח לכל הקומות. הכל סגור.

מר ניר ברטל: זה הוסיף גם אחוזי בנייה.

עו"ד אלעד כהן: איך זה מסתדר עם התוכנית של להפוך את זה ליחידות דיור?

אדר' נדין לומלסקי: סליחה?

עו"ד אלעד כהן: בהנחה שזה נעשה מסיבה מסוימת, איך זה מתיישב עם הקונספציה שבבית הזה יש הרבה יחידות דיור?

גב' אלישבע ליוש: לא הבנתי את השאלה.

עו"ד אלעד כהן: בן אדם יכול לעשות משהו תכנוני, עיצובי, טעות, לא טעות. יש מקרים שעושים כדי לעזור ליחידת דיור נוספת, חיצונית.

גב' אלישבע ליוש: לא, את המדרגות הלולייניות הוא חייב כדי לקבל טופס 4. הגיע המפקח, ראה שאין את המדרגות, אמר לו 'לא תקבל טופס 4'. אז הוא הבין שאין לו ברירה.

עו"ד אלעד כהן: זה לא עוזר לו ליחידות דיור נוספות.

גב' אורנה רייטר: מה זה מדרגות לטופס 4? ...

אדר' נדין לומלסקי: חייב להיות קשר פנימי בין הקומות.

גב' אורנה רייטר: אה, ואין לו קשר פנימי?

אדר' נדין לומלסקי: ואין לו קשר פנימי בין קומת הקרקע לבין המרתף. אז במקום לעשות מדרגות ...

עו"ד אלעד כהן: זה דווקא מסתדר עם זה שרצו לעשות את זה יחידה חיצונית.

מר ניר ברטל: זה ברור. הוא לא רוצה לעשות את המדרגות הלולייניות בפועל. הוא רק רוצה לקבל את ההיתר בשביל לקבל את הטופס 4.

אדר' נדין לומלסקי: הוא אומר שהוא עשה אותן.

מר ניר ברטל: הוא כבר עשה אותן? גרים בבית?

עו"ד אלעד כהן: אולי תעשו עוד פעם ביקור, תראו. הוא אומר שהוא עשה, לא עשה. תראו מה קורה שם.

אדר' נדין לומלסקי: תשאלו.

מר ניר ברטל: לדעתי גרים בבית. אם אני זוכר נכון.

עו"ד אלעד כהן: אנחנו רוצים לשמוע מה הדרג המקצועי ...

מר ניר ברטל: אורנה, זה בית שתוכנן להיות שבע יחידות דיור. שלוש בצד אחד, ארבע בצד השני. אני הייתי שם בבית לפני שנה, בשביל לראות את זה במו עיני.

גב' אורנה רייטר: בית מלון? זה אחד מבתי המלון, נכון?

אדר' נדין לומלסקי: אני חייבת להגן על האדריכלית המקורית של הבית. תכנון תקין לחלוטין. כל העיוותים נעשו במהלך הבנייה.

מר ניר ברטל: הוא תקין מבחינה חוקית. אבל אתה רואה שהתכנון הוא מראש -

עו"ד אלעד כהן: מה זה תקין? אבל אדריכל יש לו גם חובת פיקוח עליון.

גב' אביבית אבורוס: לא. בפועל? לא.

עו"ד אלעד כהן: פיקוח עליון. אם בא ורואה חריגה, הוא אמור לדווח.

גב' אביבית אבורוס: זה כן. אבל לא, זה ברור שגם בתכנון יש, קיר אתה צריך לתכנן. זה לא יכול להיות -

- גב' אורנה רייטר:** מזכיר לי כמו הבית שהיה ברחוב, איך קוראים לבית הזה? התבור.
- גב' אביבית אבורוס:** יש כמה כאלה.
- גב' אורנה רייטר:** אבל שם ... לא?
- *** מוזמן נכנס לשיבה *****
- מר ניר ברטל:** רפאל או יעקב? מה הפרטי?
- מר יעקב רפאל:** השם הפרטי הוא יעקב. שלום לכולם.
- מר ניר ברטל:** בוא תשב, ואז ישמעו אותך. אנחנו מקליטים את השיבה ואחרי זה גם יוצא פרוטוקול עם תמלול. אתה מכיר את כולם או שצריך -
- מר יעקב רפאל:** לא, לא מכיר.
- מר ניר ברטל:** דורון, אלעד ואורנה הם חברי מועצה, חברי ועדה. אמיר, היועץ המשפטי. אני ניר, נפגשנו לדעתי לפני שנה. אביבית חברת מועצה. אלישבע, מהנדסת המועצה. נדון, אדריכלית המועצה, ואילנה, מנהלת הוועדה. כרגע אנחנו דנים בבקשה שבסופו של דבר היא תוספת של אחוזי בנייה של משהו כמו 20 מ"ר. והסתכלנו קצת על ההיסטוריה של הבית. יש לנו כמה שאלות. בסדר? דבר ראשון, גרים היום בבית?
- מר יעקב רפאל:** לא.
- מר ניר ברטל:** הבית עוד לא מאוכלס.
- מר יעקב רפאל:** לא מאוכלס.
- מר ניר ברטל:** אוקיי. מי מתוכנן לגור בבית?
- מר יעקב רפאל:** אני והבן. אילן.
- מר ניר ברטל:** כל המגרש, שני הדו בבעלותכם? כי כאן אנחנו מדברים רק על הצד הימני המזרחי.
- מר יעקב רפאל:** נכון. איפה שהייתה בעיה.
- מר ניר ברטל:** בצד השני אין בעיה, אין חריגות.
- מר יעקב רפאל:** שום דבר.
- מר ניר ברטל:** ויש לו טופס 4?
- מר יעקב רפאל:** עוד לא.
- מר ניר ברטל:** למה?
- מר יעקב רפאל:** אמרנו נוציא יחד כבר. במכה אחת נוציא את שניהם יחד.
- מר ניר ברטל:** אוקיי. בסדר. וכרגע מה שאנחנו רואים, השינוי שאתה מתכנן לעשות לפי התוכניות פה זה

בעצם לא לבצע את המדרגות, אני מסתכל שם במרתף, נכון? זה המרתף. ובמקום זה להרוס פה את הקיר ולעשות מדרגות לולייניות שהן טיפה חורגות מה התכנון, מהקו של הקיר המקורי. נכון? אתה רוצה להסביר לנו למה אתה רוצה לעשות את השינויים האלה?

מר יעקב רפאל: כל העסק כבר גמור. הבעיה היא כזאת, שאני בזמנו, כשהקבלן בנה, טעה ועשה על הגרם, איפה שיש מדרגות שאמורות להיות, חגורה שוכבת. הקונסטרוקטור, אני לא יודע איך אישר דבר כזה, שמו קורה שוכבת. זאת אומרת שלא יכולתי לפרוץ, לעשות את המדרגות. כי שוכבת שם קורה. עכשיו, לא עשיתי את המדרגות. לא עשיתי.

מר ניר ברטל: מה, הייתה טעות בתוכניות? קורה לא עושים פתאום סתם ככה.

מר יעקב רפאל: נכון. הייתה טעות בתוכניות. והקורה השוכבת הייתה על הרוחב איפה שהגרם מדרגות. הצד לא האורכי, אלא הרוחבי. בזמנו, עם המהנדס רונן וגב' נדין ושאלו, האדריכלית ומהנדס, אמרתי 'איפה שתציעו לי לעשות מדרגות, אני אעשה'. אמרו בהתחלה בתוך גרם המדרגות. אמרתי אי אפשר, כי הקורה שוכבת. הקונסטרוקטור אמר 'אין, לא נוגעים זה'. ישבתי עם רונן ודנו על זה כמה פעמים. לא פעם, לא פעמיים. עד שרונן אמר לי נעשה את זה בפטיו, את המדרגות. הבאנו את זה לידיעת נדין. נדין אמרה שזה לא לרוחה. לא אמרה לי כן, לא אמרה לי לא. אמרה לי לא לרוחה. שאלו ראה את זה. איך קראו למהנדס, רונן ראה את זה. ויש תכניות אפילו בתיק. אחרי שראו והכל, אז ביצעתי.

מר ניר ברטל: עשית את המדרגות.

מר יעקב רפאל: גמור. הן גמורות. הלולייניות. הן מבוצעות. אחרי שנתנו לי, בזמנו דיברנו עם המהנדסת החדשה,

עו"ד אלעד כהן: מה זה נתנו לך הוראות. נתנו לך את זה בכתב?

מר יעקב רפאל: לא. כי לא ידעתי. אני לא ידעתי שרונן עוזב. או שאלו עוזב. אמרו לי לעשות כך ועשיתי בדיוק מה שאמרו. אחר כך התברר ששאלו ורונן עזבו. נפגשתי עם המהנדסת, גב' -

מר ניר ברטל: אלישבע.

מר יעקב רפאל: ודיברתי אתה. ואמרתי לה את זה, את הכל. מה את אמרת אנחנו עשינו. אמרתי לך זה מה שרונן אמר, זה מה שביצעתי. לא חרגתי מילימטר ממה שהוא אמר לי. והיום זה עומד ככה.

מר ניר ברטל: בסדר. יש לנו יחסית, אין לנו פה הרבה דילמה. כי בעצם מה שאתה מבקש מאתנו אנחנו לא יכולים לאשר אותו. כי אין לנו סמכות חוקית בכלל לאשר את התוספת. מותר לנו במקרים מסוימים להוסיף עד בערך 5%. במקרה הזה אתה מבקש 6.5%. אז אפילו אם נרצה, היועץ המשפטי צריך להגיד לנו 'אסור לכם, אתם עוברים על החוק'.

מר יעקב רפאל: על 1.5%?

מר ניר ברטל: כן. אז לכן בכלל אין לנו פה יותר מדי דילמה. כי אסור לנו בכלל לאשר את זה. אנחנו לא יכולים, זה לא חוקי. אנחנו נעבור על החוק אם נעשה את זה. אז הוועדה לא תוכל לאשר את זה. יש עוד פתרון שאפשר לעשות, זה פשוט לאטום את כל קומת המרתף. ולנתק אותה מהבית. ואז הבית יוכל לקבל טופס 4. אבל זה משהו שאני חושב עליו, לא כרגע.

מר יעקב רפאל: בשביל ה-1.5% אני מנתק את כל היחידה? את כל הבית?

מר ניר ברטל: ואתה תצטרך גם להרוס את המדרגות הלולייניות. כן.

מר יעקב רפאל: להרוס אותן.

מר ניר ברטל: כן.

מר יעקב רפאל: לאחר שאישרו לי. לא הייתי עושה, הלכתי, השקעתי 50,000 שקל לא סתם. לאחר שקיבלתי את האישור מהם, נכון שלא בכתב. כי לא ידעתי שהוא עוזב. כי אם הייתי יודע שהוא עוזב, הייתי אומר לו 'בוא תחתום לי, בוא תעשה לי'.

מר ניר ברטל: אני מניח שאם רונן היה פה, כי אני מכיר את הדיונים האלה שהוא מנהל, הוא היה אומר לך, אני מניח, אני לא יודע בוודאות, שהוא אמר לך שזו אופציה שאפשר לבדוק אותה. יכול להיות שהיא תעבוד. אבל עדיין זה לא אישור בכתב. בסוף אישור לדברים האלה זה בטח לא רונן על בסיס משהו בעל פה. זה צריך להיות רק בכתב. זה צריך להיות חתום על ידי מהנדס, ראש המועצה. רק ככה ניתנים היתרי בנייה.

מר יעקב רפאל: אז מה היום אפשר לעשות? איך יוצאים מהפלונטר?

מר ניר ברטל: אני אסביר. יש שתי אפשרויות. אחד, יש מעלינו ועדה שנקראת ועדה עליונה. אתה יכול לערער על ההחלטה שלנו לוועדה. אם תצליח לשכנע אותם לאשר לך, הם יאשרו לך את זה. אנחנו אפילו לא יכולים להתנגד או לאשר. אנחנו לא יכולים להצביע על זה, כי אין לנו סמכות בכלל לדון בזה. אז אתה יכול לפנות לוועדה העליונה. היא נמצאת בבית אל, המנהל האזרחי.
עו"ד אלעד כהן: לא בערער. אולי ...

מר ניר ברטל: נכון. אופציה שנייה זה לעשות שינוי תב"ע. זה גם אותו דבר. תהליך טיפה אפילו יותר ארוך. ואז לחזור אלינו ואז לוועדה. אנחנו צריכים להחליט אם אנחנו ממליצים או לא ממליצים. והאופציה השנייה זה לא יודע, להרוס את המדרגות הלולייניות ולאטום את קומת המרתף ולהוציא אותה מהיתר.

גב' אורנה רייטר: או לעשות מדרגות לקומת מרתף.

מר ניר ברטל: אז הוא אומר שהוא לא יכול להרוס. או לעשות מדרגות במקום אחר.

גב' אורנה רייטר: יש פתרונות הנדסיים גם לקורות.

עו"ד אלעד כהן: שנייה רגע. אם הוא יעשה מדרגות במקום אחר, עדיין יש לו -

גב' אלישבע ליוש: יש לך עודף שטחים. תוותר על השטחים בקומה למעלה, אז אולי זה יספיק לך.

מר יעקב רפאל: איפה? ... יגידו לי לעשות אני אעשה. אין לי בעיה.

מר ניר ברטל: אלישבע, הבעיה היא לא רק,

גב' אלישבע ליוש: סליחה, התבלבלתי.

מר ניר ברטל: הבעיה היא לא רק עודף השטח, לא? אין לו בעיה של שטח. הוא מוותר על חדר למעלה. אוטם חדר. אז?

אדר' נדין לומלסקי: אין כזה דבר לאטום חדר.

מר ניר ברטל: נגיד, לצורך הדיון.

אדר' נדין לומלסקי: לא, אין כזה דבר לאטום חדר. כי יש חישוב שטחים והוא ההיקף החיצוני של הבית.

מר ניר ברטל: תיאורטית. בסדר? אתה יודע מה, תעזבי. אלה פחות או יותר האפשרויות. אנחנו לא יכולים לייעץ לך.

עו"ד אלעד כהן: אני רוצה רגע לשאול שאלה. עזבו את השאלה אם הוא יכול למקם, אם הוא מקום את המדרגות

במקום אחר, עדיין הוא נמצא בבעיה?

אדר' נדין לומלסקי: המלצתנו כל הזמן הייתה, אם אתה יכול, אדוני, למקם את המדרגות, אפילו מדרגות לולייניות מחוסר ברירה במקום שמיקמתם שירותים במרתף, במקום שירותים, אני לא יודעת איפה בדיוק הקורה עוברת. אם הקורה שוכבת מעל המדרגות.

עו"ד אלעד כהן: טוב, זה ... על כזה דבר.

אדר' נדין לומלסקי: נכון. אז אם אפשר למקם מדרגות לפחות בחלל שהוא קרוב,

עו"ד אלעד כהן: רגע, שנייה. ואז זה פותר לו בעיה גם של המדרגות וגם של החריגה באחוזי בנייה?

אדר' נדין לומלסקי: כן, אם מת"ע מאשר – להזכירכם, אין פתח בגג ושטח הפטיו נכנס.

עו"ד אלעד כהן: אז זה הפתרון.

מר יעקב רפאל: אני פשוט לא מרגיש טוב ובאתי. אני עם חום והכל ובאתי. זו הבת שלי והחתן שלי. אין ברירה. אני יכול רגע להראות לכם מה הבעיה פה?

מר ניר ברטל: אבל אני רק אגיד שכל הדיון הזה הוא,

מר יעקב רפאל: תיאורטי.

מר ניר ברטל: לא, לא רק שהוא תיאורטי. אנחנו גם לא יועצים אדריכלים. אנחנו ועדה שמאשרת או לא מאשרת.

מר יעקב רפאל: אני מסביר. הקטע הזה יושבת פה משהו כזה. זאת אומרת -

אדר' נדין לומלסקי: מה הרוחב שלה, יעקב?

מר יעקב רפאל: 60 אני חושב. בהתחלה רצינו לעשות את המדרגות מפה. לא היה מספיק. ... לא מספיק. אבל הלכנו ... מפה לפה,

מר ניר ברטל: אנחנו לא נעשה את הדיון עכשיו.

מר יעקב רפאל: הוא בדק והכל. רונן בדק והכל. ... אבל זה עולה על האפס-אפס. זה נכנס ... של האפס-אפס.

מר ניר ברטל: נדין, זה לא לעכשיו.

מר יעקב רפאל: זה לא הלך. כי אנחנו ישבנו על זה. ישבנו ... והכל וזה לא הלך. הוא בדק את זה. אם הוא לא היה בודק -

גב' אלישבע ליוש: אני אסביר את הבעייתיות. ברגע שזה בפטיו, לא יודעת מי אמר לך לשים את זה בפטיו, הבעיה היא שזה בפטיו. כי הפטיו לפני זה, ברגע שהוא פתוח לשמים, הוא לא נחשב שטח. ברגע שהפטיו נסגר, כי הוא במדרגות, אז זה מתווסף לשטח העיקרי. ואז חסרים לך שטחים. זה הסיפור. אז או שאתה הולך לבית אל, למת"ע, למחלקת תכנון עליונה. הם יכולים לתת הקלה של 10% יותר מאתנו. פה אפשר 5%, שם אפשר 10%. ואז אם הם מאשרים לך, מה טוב. או שאתה, כמו שנדין אמרה, מדרגות זזות. ואז אין לך בעיה של שטחים.

מר יעקב רפאל: איפה המדרגות זזות, אני יכול לשים אותם? זו השאלה. מה שאמר לנו רונן, ביצענו.

זובר:

רונן בא לשם בזמנו ואמר לנו לשים את המדרגות במקום שפתחנו את הפתח.

מר יעקב רפאל: הרי לא הלכתי אני וביצעתי את זה ללא הסכמה של מישוהו. נדין, את זוכרת בזמנו. כמה פעמים הוא אמר, לא פה, אולי מפה. לקחתי את זה לעוד פעם לאדריכלית. כל פעם שינתה וכל פעם זה. עד שבסוף רונין אמר 'זו הנקודה היחידה שאפשרית'. ואחרי שהוא אמר רק עשינו.

אדר' נדין לומלסקי: אני לא יודעת מה רונין אמר. אתם התייעצתם איתי ואני הסברתי לכם שמדרגות לולייניות בפטיו זה לא תקני.

מר ניר ברטל: אתה יכול לפנות אליו שיביא תצהיר בכתב אם הוא אישר לכם את זה. אבל ספק אם הוא -

מר יעקב רפאל: עכשיו אין ... רונין יהיה, הוא לא יוכל להגיד לי לא.

מר ניר ברטל: טוב, אז תפנה אליו. שייתן לך תצהיר בכתב שהוא אישר את זה. אולי זה יכול להיות שיקול. אבל עדיין, זה לא ישפיע פה על ההחלטה. כי אסור לנו.

עו"ד אלעד כהן: זה יכול להיות רלוונטי אולי ...

מר ניר ברטל: נכון. לא כרגע להחלטה. ואני מניח שרונין לא ייתן כזה תצהיר.

מר יעקב רפאל: היום? ודאי שלא. מה אני יכול לסגור שיכול לצמצם את זה?

מר ניר ברטל: אנחנו לא יכולים להגיד כרגע.

מר יעקב רפאל: יש אפשרות לסגור חלק מהיחידה -

עו"ד אלעד כהן: למה שלא תקיימו פגישה, האדריכל שלך והנציגים של המועצה? וטראו, אולי הוא יציע רעיונות.

מר יעקב רפאל: בבקשה, בבקשה.

אדר' נדין לומלסקי: אנחנו ישבנו לא פעם אחת.

מר יעקב רפאל: ישבנו לא פעם ולא פעמיים.

אדר' נדין לומלסקי: כל מה שאנחנו יכולים לייעץ אנחנו מייעצים. אבל יש מתכנן לבית הזה ואנחנו לא מתערבים בתכנון בית.

עו"ד אלעד כהן: אין בעיה. אז אני אומר. יכול להיות שהמתכנן יבוא עם רעיונות ואפשר לבחון אותם. פה זה לא הזמן. תבואו אולי פעם הבאה עם פתרון, נביא את זה מחדש. תיקח בחשבון גם את העניין של הקורות. כן יש קורות, אין קורות. צריך לבדוק עם הקונסטרוקטור גם. מפה אתה לא יכול להבין כלום.

מר ניר ברטל: יעקב, תודה רבה. ידינו כבולות כרגע עם הבקשה שלכם פה. אנחנו לא יכולים להצביע עליה בכלל כי זה מעבר לסמכותנו. אתם יכולים או לנסות לשבת עוד פעם עם נדין ואולי יעלה משהו. ואם לא, להתקדם לוועדה שמעלינו, שיש לה יותר סמכויות מאתנו.

מר יעקב רפאל: תודה רבה. גמר חתימה טובה לכולכם.

מר ניר ברטל: הגג עדיין סגור?

מר יעקב רפאל: כן. חלקית, לא כולו.

מר ניר ברטל: מה שהיה צריך.

מר יעקב רפאל: חלקית.

מר ניר ברטל: מה זה חלקית? מה זאת אומרת חלקית?

מר יעקב רפאל: מהגג יש שם 1.80 על 3.60, אז הוא סגור אני חושב 2.5 במקום 3.60. זאת אומרת יש לו פתח בשביל לגמור. פתוח. אתה רוצה לראות את זה בצילומים? אני אביא לך בצילומים.

מר ניר ברטל: לא כרגע. אם נרצה, נבקש.

***** מוזמנים יוצאים מהשיבה *****

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לדחות את הבקשה להקלה באחוזי הבנייה, מהסיבה שלוועדה אין סמכות לאשר הקלה מעבר ל- 5%.

החלטות

לדחות את הבקשה להקלה באחוזי הבנייה מהסיבה שלוועדה אין סמכות לאשר הקלה מעבר ל- 5%.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה