

סעיף: 1 מספר בקשה: 20160144 תיק בנין: 920300  
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 07/02/2017

**מבקש:**

■ יבולי זלתא בע"מ

**עורך:**

■ נגב דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הכרמל אורנית**

**שכונה: צמרות**

גוש וחלקה: 51 מגרש: 203

תכנית: 121/9

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בינוי ופיתוח

מגורים מדורג

**מהות הבקשה**

דיון בתכנית הבינוי.

**מהלך דיון**

**נדין:**

תכנית בינוי - קביעת קווי בניין למגרש 203.

**שלומי:**

הם הגישו בקשה? למה הם מבקשים את ההקלה הזו?

**נדין:**

זה לא הקלה.

**שלומי:**

אז מה הם מבקשים? שאנחנו נקבע את קווי המגרש?

**נדין:**

שאנחנו נקבע את קווי הבניין.

**אלעד:**

מה זה לא הקלה? אין הגדרה בתביע הזו לקווי הבניין?

**שלומי:**

רוני, מה אתה אומר?

**רוני:**

בסמכותנו, בעצם הם מביאים לפתחנו את תכנית הבינוי שבתביע כתוב שהם

אמורים לאשר דרכינו.

**נדין:**

התביע קבעה רק קו בניין קידמי ואמרה שאת יתר קווי הבניין הועדה צריכה לקבוע כי

המגרש הזה נמצא בסמוך לגדר מערכת ישובית ושביל הביטחון חוצה את המגרש ו"נוגס"

ממנו שטח משמעותי. הם השיגו אישור קש"צ לקווי בניין שהוצגו.

**שלומי:**

קש"צ בעברית...?

**רוני:**

הפירוש המילולי הינו "קשת צבעים" (כך נקראה בשפה הצבאית "מנהלת מכשול קו

התפרי") ולפני כ- 9 חודשים קיבל ראש קש"צ עופר הינדי את סמכויות קצין הגמ"ר.

**נדין:**

כן, אנחנו קיבלנו ממנו אישור לקווי הבניין שיכולים להיות ממש סמוכים לשביל הביטחון, אנחנו ביקשנו מרחק של 40 ס"מ מקצה שביל הביטחון.

**שלומי:**

רונן, מה אתה אומר?

**רונן:**

אז כרגע בדקנו את נושא האישור של קצין הגמ"ר, יש קשיים ב-9 החודשים האחרונים והוא קיבל את סמכויות קצין הגמ"ר לעניין זה.

**שלומי:**

אנחנו צריכים להחליט אם אנחנו משמרים את ה-5.00 מ' וה-3.00 מ'.

**רונן:**

אנחנו נציג את העובדות ההנדסיות ושהוועדה תחליט.

**שלומי:**

קו בניין 3.00 צידי מ', למי הוא מתקרב?

**נדין:**

הוא מתקרב למגרש 396 מצפון - מגרש בנוי.

הוא 3.00 מ' ובנקודה אחת מבקש 2.60 מ'.

**מיכל:**

מה ההצדקה?

**שלומי:**

זה פעם אחת, פעם שניה שיביא אישור מהשכנים שלו מכל צד שהם מוכנים שהוא שיתקרב אליהם - אם יקבל את האישור, אין לנו סיבה להתנגד.

**מיכל:**

מה הגובה מעל מפלס הכביש?

**אלעד:**

כמה קומות מעל מפלס הכביש?

**נדין:**

3 קומות, 10 מ' מעל מפלס הכביש העליון לפי תב"ע.

**רונן:**

אז בעצם הם עומדים בתנאי התב"ע מבחינת הגובה מפני הכביש, 3 קומות, 10 מ' - לפי מה שהתב"ע מאפשרת - הם לא מבקשים יותר.

**אלעד:**

זה לא חריגה של 2 קומות?

**קרן:**

3 קומות.

**שלומי:**

אבל במרחק הוא לא חורג - הוא מתקרב ולכן שווה לשמוע מה השכנים שלו אומרים לרעיון הזה?

**נדין:**

יש להם אישור ל-3.50 מ' מהגדר והם משאירים כ-4.50 מ'.

**שלומי:**

בכל בית באורנית קדימה ואחורה זה 5.00 מ' לגבול המגרש.

אני טועה?

**נדין:**

קו בניין, כן.

**שלומי:**

אז אני לא טועה ואת באה ואומרת מקו בניין, אם הוא בניין צמוד לגדר - יש עדיין במקרה הטוב 50 מ', במקרה הפחות טוב 25 מ' ובמקרה העוד יותר פחות טוב 10 מ'. את לא מדברת מקו בניין - את מדברת מקו הבית.

**נדין:**

לא צריך ללכת רחוק - מגרש 94.

**שלומי:**

אבל זה לא בניין של 4 קומות, שם במקרה הטוב מישהו אחד מסתכן בראש שלו.

**אלעד:**

אבל פה אין גדר הפרדה - שם יש.

**שלומי:**

בטח שיש גדר הפרדה.

**אלעד:**

אבל בגלל זה הוא קיבל את ההקלות מ ...

אבל אני רוצה לשאול שאלה, בחזית של ההקלה הוא פונה לחזית הפלסטינאית?

**שלומי:**

כן, איפה אתה ..

**אלעד:**

אז מה איכפת לנו?

אם אני מבין, החזית האחורית למטה פונה לשטחים הפלסטינאיים.

**נדין:**

לוואדי.

**שלומי:**

בשנת 2008 שתית לי את הדם על קו הביטחון - עכשיו אתה אומר לי מה איכפת לי?

**קרן:**

אני רוצה לשאול משהו: בואו נניח שאנחנו עומדים על העניין הזה - אין הקלה. במה זה עולה לנו מבחינה ישובית? הרי לכל דבר יש מחיר ותועלת. אז מה המחיר שאנחנו עלולים לשלם? האם הוא יצטרך לעלות עוד בגובה?

**נדין:**

הוא לא יכול ...

בתנאים האלה הוא לא יכול לממש את זכויות הבנייה.

**שלומי:**

זה כביש ללא מוצא, דרך הביטחון ללא מוצא - את מצמידה את הבית של 4 קומות לדרך ללא מוצא.

**רונן:**

נדין, איפה הוא יכול לשים את הקיר בגבול המגרש שלו? על קו הגדר?

**נדין:**

על קו דרך הביטחון.

**רונן:**

אז פה זה הבניין + 40 ס"מ קיר? ...

**אלעד:**

רונן, הבנתי נכון? אתם לא מצרים את הדרך? רק את המרחק מדרך הביטחון ...

**שלומי:**

החניות חייבות להיות מקורות למטה.  
 לגבי הקווים הצדדיים - הסכמת שכנים.  
 קו בניין אחורי - אישור קצין הגמ"ר.

**רוני:**

יש עוד שיקול שצריך לקחת בחשבון, שפה אנחנו מדברים על קו בניין למבנה.  
 יש עוד משהו שבן אדם עושה בד"כ בתחום המגרש שלו - זה קיר בגבול מגרש.  
 אז במקרה זה אנחנו צריכים להגיד לדעתי איזה אימרה לגבי המיקום של אותו הקיר,  
 שלא יוכל לעשות את זה בגבול המגרש האמיתי שלו ולא בקו הבניין, אלה משהו שאנחנו  
 נגדיר.

**קרן:**

אם הוא יעשה בתחום המגרש, הוא יעשה על דרך הביטחון ...

**נדין:**

בקצה דרך הביטחון.

**רוני:**

אז צריך להגדיר את זה - בקצה דרך הביטחון.  
 נכון לעכשיו הוא יכול לשים את הקיר על גבול ה- 3.50 מ' שאישרו לו?

**נדין:**

אישרו לו 3.50 מ', אבל באישור כתוב "לא לגעת בשביל הביטחון" והוא לא נוגע בשביל  
 הביטחון.

**שלומי:**

אבל הוא יכול צמוד לשביל הביטחון להרים חומה.

**רוני:**

נכון, בדיוק.

**שלומי:**

איך מונעים את זה?

**רוני:**

עכשיו.

**שלומי:**

אז תמנע את זה.

**אלעד:**

כמה אפשר לסתות מקווי הבניין, כמה הקלה הוא ביקש?

**נדין:**

אין הקלה - זה לא הקלה. אנחנו מחליטים.

**אלעד:**

מה מקובל?

**נדין:**

מקובל 5.00 מ', 3.00 מ', 3.00 מ', 5.00 מ' אחורי.

**אלעד:**

וכמה הוא מבקש כרגע במקום ה- 5.00 מ'?

**נדין:**

הוא מבקש במקרה הכי קיצוני 1.00 מ' ובקצה השני 5.00 מ'.

**מיכל:**

מקצה כביש הביטחון, אח"כ יהיה לך סרט בגלל שיגורו שם אנשים והסיוור יעבור שם.

**שלומי:**

אתם שומעים מה אתם אומרים ... מפלס ראשון, הוא שם אדנית על החלון - רכב הסיור לא יכול לעבור...

**מיכל:**

הסייר יעבור עם "ציקלקה" יעיר את הילדים.

**נדין:**

אנחנו בודקים את זה. ה- 0.00 הכי נמוך 147.70 וכביש הביטחון 144.00

**שלומי:**

המגרש הזה קיבל הקלות מפליגות בנושא הביטחון עמ"נ שהפרוייקט הזה ימומש ואין לנו את היכולת לבוא ולקרב עוד יותר את המבנה. במרחקים האלה זה במכפלות.

**אלעד:**

הוא מנסה לסתות בצורה משמעותית מהמקובל.

**שלומי:**

קווי צד פחות בעייתיים מבחינתנו. צריך הסכמה של שכנים. זה לא בית פרטי זה בניין ויכולות להיות לזה השלכות על השכנים ולכן אנחנו מבקשים את הסכמת השכנים מכל הצדדים. אם יביא הסכמות השכנים - נאשר.

**רוני:**

מה לגבי החנייה?

**שלומי:**

כמו שקבענו בזמנו לקומפלקסים האלה, מפתח של 2 חניות לכל יחיד - מתחת לבניין.

**החלטה:**

- הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולשוב ולדון לאחר מילוי התנאים הבאים:
1. נדרש לתכנן את כלל החניות בתחום המגרש תת קרקעיות ו/או מתחת לבניין.
  2. נדרש להראות פיתרון לפינוי אשפה בגבול המגרש הפונה לרחוב.
  3. נדרש להמציא חתימת שכן מכל צד קווי הבניין הצידיים המבוקשים.
  4. נדרש להוסיף חתך לרוחב הכולל כביש עליון ושביל ביטחון כולל גדר הביטחון וחתך לאורך הכולל את המגרשים הסמוכים הכולל מיקום המבנים השכנים.
  5. נדרש להוסיף תכנית פיתוח / חתך אופקי במפלס כניסה ראשית כולל שאר הקומות בקווים נסתרים תוך ציון מפלסיהם.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

- הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולשוב ולדון לאחר מילוי התנאים הבאים:
1. נדרש לתכנן את כלל החניות בתחום המגרש תת קרקעיות ו/או מתחת לבניין.
  2. נדרש להראות פיתרון לפינוי אשפה בגבול המגרש הפונה לרחוב.
  3. נדרש להמציא חתימת שכן מכל צד קווי הבניין הצידיים המבוקשים.
  4. נדרש להוסיף חתך לרוחב הכולל כביש עליון ושביל ביטחון כולל גדר הביטחון וחתך לאורך הכולל את המגרשים הסמוכים הכולל מיקום המבנים השכנים.
  5. נדרש להוסיף תכנית פיתוח / חתך אופקי במפלס כניסה ראשית כולל שאר הקומות בקווים נסתרים תוך ציון מפלסיהם.