

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20190005 ביום שלישי תאריך 16/07/19 י"ג תמוז, תשע"ט בשעה 18:30

### השתתפו:

#### חברים:

- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל      | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| תמר גולן צדוק | - חברה                   |
| אודי וילד     | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה    |
| קרן פנקר      | - חברה                   |
| עו"ד דקל קרבר | - חבר                    |
| אורנה רייטר   | - חברה                   |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר                    |
| דורון טישלר   | - חבר                    |

#### סגל:

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| אדרי רונן נדבורני | - מהנדס הועדה                      |
| אדרי נדן לומלסקי  | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון    | - מזכירת הועדה                     |
| עו"ד ברוך חייקין  | - יועמ"ש המועצה                    |

### נעדרו

#### חברים:

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| בועז בגריש            | - חבר         |
| רועי מוסט             | - מנכ"ל       |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20160061	73760		116 א'	אלון אפי ואפרת	התבור 8 אורנית
2	20190014	9156		116 ב'	נחום אורלי וישראל	התבור 8 אורנית
3	20190025			503	רוזן חנן ויהודית	הסביון 22 אורנית
4	20190029	4		A 396	סטריק חנה ולאוניד	הכרמל 21 אורנית
5	20190022	9166		423	כהן אילון ואוחיון אורטל	הגפן 11 אורנית
6	20190037	4		10	צאייג דליה וחזי	הכלנית 6 אורנית
7	20170061			588 א'	הראל ריטה ורן	השיטה 21 אורנית
8	20170028			173 א'	אסתר אינדיק	הסחלב 7/1 אורנית
9	20180025			154	פול בלאווט (באמצעות רינה)	האורן 57/1 אורנית

<b>סעיף: 1</b>	מספר בקשה: 20160061	תיק בניין: 13011601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019		

**מבקש:**

• אלון אפי ואפרת

**עורך:**

• שנאור כרמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: בית וגן**

**כתובת הבניין: התבור 8 אורנית**

שטח מגרש נטו: 296.00 מ"ר  
שטח מגרש: 296.00 מ"ר

גוש וחלקה: 73760  
תכנית: 121/13

מגרש: 116 א'

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מרתף + תוספת שטחי בנייה והגבהת הגג+ שינויים בחזית. מבוקשת הקלה בגובה בניין בשיעור של 5% - 9.45 מ' במקום 9.00 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			
					85.59		מגורים		
			12.00				ממ"ד		
			61.86				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
25.00			73.86		85.59				
<b>%בניה: 28.92%</b>			73.86		85.59		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

דיון שני בתיק - סקירה קצרה. מגרש יחסית מאוד לא רגולרי, צר וארוך. בשנת 2007 ניתן היתר בנייה ונבנה עם הרבה חריגות: מרתפים, חצרות אנגליות לא בגבהים הנכונים. הוצא צו הפסקת עבודה שהופר ובסופו של דבר נעשה שם שינוי תב"ע. היום החריגות הם בגג שגובהו ב- 0.45 ס"מ מהגובה המותר ובחצרות האנגליות. וועדת תכנון ובנייה המליצה לאשר את שינוי התב"ע.

**אלעד:**

הם ניסו ליצור חצר אנגלית?

**נדין:**

הם ניסו ליצור חצר - נקודה.

**ניר:**

קיימנו דיון ועכשיו זה עולה שוב - קודם נשמע את בעלי הנכס שרצו להציג את הדברים מהצד שלהם.

\*\*\* האדריכלית כרמן שניאור וחיים אלון (אבא של אפי אלון) נכנסים לחדר הישיבות:

**ניר:**

תציגו את עצמכם :

**כרמן:**

ערב טוב, אני אדריכלית כרמן שניאור. רוב העבודה המקצועיות שלי מתרכזת במועצה אזורית שומרון. אחד מהדברים החריגים שנקראתי לטפל בהם, זה הבית ברחוב התבור 8 שכל פעם שעברתי ברחוב חשבתי מה זה הזוועה הזאת? בשנת 2016, פנתה אלי בעלת הבית (פרסקו) ובקשה ממני להסדיר את החריגות. כיום יש בעל בית חדש. כדי לטפל בבניין הזה ולא להנציח את הדבר המכוער הזה, התחלתי ללמוד את המבנה עצמו והסיפור שלו. יש לנו חריגה בגובה, אבל לטעמי הבעייה היא לא בגובה. מה שקורה שיש דיספרופורצייה בחזית וכדאי לתקן את זה. לגבי החריגה בגובה - מדובר על 5% מעבר למה שמותר בחוק. מקרה זה מתבטא ב- 0.45 ס"מ ולפרק גג בגלל בסיס הגג, אני לא חושבת שזה נכון. אני אמחיש לכם בהדמייה את הבעייתיות. ניסינו למצוא פיתרון להסדיר את המבנה מבחינה ויזואלית - גובה הגג הוא מינורי. בעלת הבית בזמנו התחייבה לבצע את זה.

**אלעד:**

החלונות מופיעים בהיתר המקורי?

**כרמן:**

כל מה שמופיע בצילום מופיע בהיתר המקורי.

**אלעד:**

אני מבין שיש חריגה בגובה - רק ברום העליון של הגג?

**כרמן:**

זה רק ברכס - הגג הוא דו שיפועי.

**אלעד:**

אם ינמיכו את הגג לגובה שצריך, זה ישנה או לא ישנה את זה ויזואלית?

**כרמן:**

מה שקורה זה שבשביל להוריד את הגובה ב- 0.45 ס"מ, צריך לפרק את כל הגג ולחתוך את הקירות והעלויות הם מאוד מאוד גבוהות. אני חושבת שיש מקום להקל עפ"י הפיתרון האלטרנטיבי שהצעת.

**אלעד:**

מה הפיתרון?

**כרמן:**

לעשות את הדירוג בחזית ועיבוד החלונות.

**דורון:**

ציינת מקודם שבעלת הבית הקודמת התחייבה לעשות את כל השינויים, האם ההתחייבות הזאת עוברת למר אלון שרכש מימנה את הנכס?

**כרמן:**

אם תאשרו את ההקלה אז הוא מוכן להתחייב. כשהוא קנה את הנכס הוא ידע שיש איזה שהיא התחייבות וזה גם חלק מתנאי ההיתר.

**ברוך:**

כשהייתה התביעה החדשה שהסדירה את החריגות, במסגרת התביעה החדשה הייתה בקשה להגבהה?

**כרמן:**

אני לא זוכרת.

**רונן:**

היה, אבל הוועדה לא אישרה. בעבר נעשה ניסיון להגיש בקשה להקלה רק על החצי שלה (פרסקו) עכשיו שני החצאים באים להסדיר.

**אודי:**

אם אני מבין, אתה לא יכול לעשות העברת בעלות?

**חיים:**

הבן שלי לקח משכנתא וקנינו את הבית וחשבתי שזה יהיה יותר קל. כל תנאי של הוועדה אני אקבל.

כיוון שאני מתעסק גם עם בנייה, אני רוצה לציין שאם אני אוריד את הגג, תקבלו 0.45 ס"מ פחות אבל החזית המקורית לא תמצא חן בעינכם ולא בעיניי. אני אשנה את כל חזית שלהבניין בתמורה ל- 0.45 ס"מ אם תאשרו לי את ההקלה בגובה.

**ניר:**

למה אתה קושר בין הגג לבין החזית?

**חיים:**

אני לא קושר. באו ממח' התכנון והחליטו שזה מאוד מכוער, אז ביקשו שאשנה את

החזית.

**קרו:**

בין 2 היח"ד תהייה הפרדה?

**כרמן:**

יש הפרדה - המיקוד הוא בצד שלו, אבל בצד השני יהיה אותו הדבר.

**ניר:**

עוד מישו רוצה להוסיף משהו?

**חיים:**

מה שתחליטו, אל תשכחו שמאחורי זה יש ילדים שלקחו משכנתא.

**כרמן:**

אני חושבת שמבחינה מקצועית, אני לא מבינה מה מפריע ה-0.45 ס"מ וגם מבחינה חוקית אתם יכולים לאשר הקלה עד 5%? אבל זה החלטה שלכם.

**אלעד:**

מתוקף מה אתם מבקשים את ההקלה?

**רוני:**

מתוקף החוק הירדני, עונה לסעיף 37 ב' למגרש אי רגולרי.

**כרמן:**

הבקשה שהגשנו באה להסדיר את כל מה שלא תואם את ההיתר המקורי עפ"י התב"ע המאושרת.

**ניר:**

שמענו, תודה רבה שהגעתם.

**\*\*\* כרמן וחיים יוצאים מחדר הישיבות.**

**אורנה:**

אני מנועה מלהצביע עקב היכרות קרובה שלי עם אישתו ואיתו.

**ניר:**

גילוי נאות- הוא עובד הרבה שנים עם המועצה. הוא קבלן עבודות של המועצה והוא עושה הרבה עבודות למועצה.

**ברוך:**

צריך לדון לגוף הבקשה. אני מבין שבעבר הוועדה לא אישרה את ההקלה בגובה. לשיקול דעתכם, אבל אתם יכולים לשנות את ההחלטה.

**ניר:**

מצד אחד אני רוצה לסיים את הסגה הזאת ואם לא נאשר זה ישאר ככה הרבה שנים ומצד שני לא צריך לתת הקלות למי שמהתחלה בנה עם חריגות ביודעין.

**אלעד:**

האם השתנה משהו מבחינת נסיבות מהישיבה האחרונה שנדו בנושא לדעתי ודחינו אותה בקדנציה הקודמת?

**רוני:**

משהו מהותי התפתח למשהו שכדאי לוועדה לשקול.

בדיון הקודם, רק פרסקו נגשה לפה עם חצי המבנה בלי החצי הדומי שלא גרים בו וגם היא באה עם הבשורה של שיפור החזית בתמורה להשאר גובה הגג ואז הוועד החליטה לא לאשר. עכשיו שני הצדדים מגישים והגיעו להסכמה ביניהם להגיש חזית אחידה באותה השפה ושניהם מתחייבים לשיפור החזית בתמורה להשאר גובה הגג.

**ניר:**

מבחינת הגג - הגובה לא מפריע לרחוב מבחינה ויזואלית?

**רוני:**

אם לא נאשר את ההקלה, החזית תישאר כפי שהיא קיימת ויצטרכו להנמיך את המעקה שזה בעצם הקורה העולה שדיבר עליה. זה כרוך בפעולות הנדסיות מורכבות. אני מנסה להגיד דווקא שאי ההנמכה בחזית משתלב עם התכנון.

**אורנה:**

מה עם החצרות האנגליות?

**רוני:**

במסגרת הבקשה להיתר הם מראים את ההשלמה הנדרשת.

מצד אחד אל לוועדה לעודד חריגות ועבירות בנייה. מצד שני יש פה צירוף מקרים ששני

הצדדים מגישים ביחד את שינוי החזית המלאה של שני הצדדים וזה מה שהוועדה צריכה לשקול והיתרון הוא שמביאים לסיום הסגה הזאת. בסיכומו של דבר אנחנו ממליצים לאשר.

**תמר:**

האם זה בסמכותינו לחתום על הזה?

**רון:**

מדובר במגרש צר וארוך שעונה להגדרה של מתן הקלה לפי 37 ב' בחוק הירדני.

**אלעד:**

איפה יש קשר סיבתי לגובה?

**ניר:**

כנראה שאין קשר סיבתי.

**אלעד:**

לכאורה, זה נושא שנדון בישיבה האחרונה והדרג המקצועי היה בעד וחברי הוועדה התנגדו. לכאורה בקדנציה הקודמת הם ביקשו כמה דברים ואחד מהם זה היה הקלה בגובה ולא אישרנו ואת השאר אישרנו ולכאורה, כמי שהתנגד בפעם הקודמת הייתי צריך לשמוע נימוק מהדרג המקצועי מה השתנה.

אני מוכרח לומר לכם שהתלבטתי אם זה יכול להוות שיקול ל עמדה. זאת אומרת האם הסיבות שינוי יכולות לשנות את עמדתי.

לאחר לבטים רבים אני כן אתמוך בזה הפעם עם הרבה הרבה לבטים.

**ניר:**

הבקשה עולה להצבעה לאישור הבקשה ברחוב התבור 8 שהוגשה ע"י משפ' אלון (פרסקו לשעבר) וגם ע"י משפ' נחום.

הבקשה כוללת שינוי החזית והקלה בגובה 5% כ- 0.45 ס"מ בגג, תיקון כל הליקויים וכולל מילוי התנאים תוך בקשה של הוועדה למח' ההנדסה והפיקוח לעשות שם אכיפה נדרשת עמ"נ לוודא שהעבודות יבוצעו בהתאם להיתר שאנחנו מאשרים פה עכשיו.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה בגובה הגג ואת שינוי החזיתות.

**הצבעה:**

**בעד:** ניר, דקל, אודי, דורון, קרן, אלעד.

**נמנעות:** אורנה ותמר.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה ואת שינוי החזיתות.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- השלמה/ תיקון של אורך הגדרות (קיימות, מוצעות, סה"כ)
- תיקון חישוב שטחים (שטח קיים עפ"י היתר ושטח מוצע)
- יש להצפין את התכנית
- 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 וחתימה)

- סדר תכנית המניפה (גרמושקה): דף ראשון, מפת מדידה, חישובי שטחים, תכנית הפיתוח, תכניות הקומות, תכנית גג, חתכים, חזיתות, חתך סניטרי, תכנית וחתך ממ"ד (1: 50) פרטים מחייבים
- להטמיע מדידה עדכנית
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- לצבוע גדרות מבוקשות/קיימות
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט חניה מחייב לפי דפי המידע, פרט פרגולה, פרט מעקה תקני, פרטי חזית
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים 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 שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכם רכישת מכולה
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- הגשת הצהרת מהנדס
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190014	תיק בניין: 13011602
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005	בתאריך: 16/07/2019

**סעיף: 2**

**מבקש:**

נחום אורלי וישראל

**עורך:**

שמואל בן שחר

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: התבור 8 אורנית**

שטח מגרש: 296.00 מ"ר

**שכונה: בית וגן**

שטח בניה מותר: 177.60  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 מ"ר

גוש וחלקה: 9156 17 מגרש: 116 ב'

תכנית: 121/13

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

יחדת דיור אחת בבניין מגורים דו-משפחתי הכולל שתי קומות+מרתף+ממ"ד+ 2 חניות לא מקורות+פרגולות+גדרות.

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			
					9.32	170.70	מגורים		
				12.00			ממ"ד		
				50.00			מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
25.00				62.00	9.32	170.70			
<b>%בניה: 60.82%</b>			62.00		180.02		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

זהה לבקשה קודמת מס' 20160061.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה בגובה הגג ואת שינוי החזיתות.

**החלטות**

לאשר בתנאים הבאים:

**גיליון דרישות**

- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- 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 וחתומה)
- סדר תכנית המניפה (גרמושקה): דף ראשון, מפת מדידה, חישובי שטחים, תכנית הפיתוח,
- תכניות הקומות, תכנית גג, חתכים, חזיתות, חתך סניטרי, תכנית וחתך ממ"ד (1: 50) פרטים מחייבים
- להטמיע מפת מודד עדכנית בתכנית ולתקן תכנית פיתוח בהתאם למדידת מצב קיים



- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- להתאים חזית המגרש לפרט מחייב (פילר, נישת אשפה, פשפש, כניסה לחניה)
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה מצב קיים
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- לצבוע גדרות מבוקשות/קיימות
- להוסיף קווי מידה
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה: פרט פרגולה, פרט מעקה תקני, פרט חזית מחייב
- להטמיע בית שכן בתכניות, חתכים וחזיתות
- 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
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת הצהרת מהנדס לרבות פרגולה
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190025	תיק בניין: 50300	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	<b>סעיף: 3</b>
---------------------	------------------	---	----------------

**מבקש:**

\* רוזן חנן ויהודית

**עורך:**

\* גליקין אולג

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הסביון 22 אורנית**

שטח מגרש: 338.00 מ"ר

**שכונה: אורנית הותיקה**שטח בניה מותר: 202.80 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 503

תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת לא מקורה+2 חניות מקורות+פרגולה+גדר.

מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					199.40		מגורים		
22.70							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			50.01				מרתף		
26.00							חניה מקורה		
22.70							פרגולה		
71.40			62.01		199.40				
58.99% : %בניה			62.01		199.40		סה"כ:		

**מהלך דיון****נדין:**

זאת בקשה שאושרה בעבר, קיבלה חידוש החלטה פעם אחת. מאחר ועפ"י חו"ד היועמ"ש לא ניתן לחדש החלטת וועדה פעמיים, הם היגישו בקשה חדשה התואמת ב- 100% את מה שאושר בעבר. הם השלימו את כל דרישות הוועדה והתעכבו בגלל האינטרקציה עם דלתא, שהם בעלי הזכות בנכס.

אנחנו, הדרג המקצועי תומכים בפרוייקט במקרה הספציפי.

**אורנה:**

למה מאשרים את ההקלה?

**נדין:**

לפי תב"ע 121/3/9, בסמכות הוועדה לאשר עד 10%.

**אורנה:**

כי ראיתי עוד כמה כאלה, אז זה הופך להיות סטנדרט.

**זון:**

באורנית זה לא סטנדרט, אנחנו שוקלים לגופו.

**נדין:**

מגרשים צרים וארוכים בתנאים מסויימים אי אפשר לבנות שווה ערך - התכנון דורש קצת הרחבה.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון : מס' בקשה, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין : מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- השלמה/ תיקון של אורך הגדרות (קיימות, מוצעות, סה"כ)
- 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 וחתימה)
- להתאים חזית המגרש לפרט מחייב (פילר, נישת אשפה, פשפש, כניסה לחניה)
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- למספר מדרגות
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- 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 שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכם רכישת מכולה
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל +

- הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
  - שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
  - חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
  - תשלום אגרת בניה
  - תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190029	תיק בניין: 1039601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	

**מבקש:**

• סטריק חנה ולאונד

**עורך:**

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הכרמל 21 אורנית**

שטח מגרש: 419.00 מ"ר

**שכונה: נוף אורנית**

שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 42.96% מ"ר

גוש וחלקה: 4 50 מגרש: A 396

תכנית: 121/10

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בקומת הקרקע.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.83% המהווים תוספת של 20.22 מ"ר. 200.22 מ"ר במקום 180 מ"ר המותר עפ"י התב"ע.

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			
					20.87	179.35	מגורים		
34.22							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				72.00			כניסה מקורה		
28.85							חניה לא מקורה		
				8.00			מחסן		
63.07				92.00	20.87	179.35			
<b>%בניה: 47.79%</b>			92.00		200.22		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

הם מבקשים לסגור חדר. המגרש הוא אי רגולרי בגלל הפרשי מפלסים מקצה לקצה והמגרש הוא צר והבית משונן.

**אלעד:**

מצב קיים?

**נדין:**

כן.

**אלעד:**

מתי זה התגלה?

**ניר:**

בזמן העברת זכויות.

**אלעד:**

מה זה משנה. אם אתה מפעיל את שיטת המגרש הריק? ...

**ניר:**

הסגירה ע"י מי שקנה או מי שמכר?

**נדין:**

ע"י מי שקנה. אני רוצה לציין משהו - הבית הזה נמצא במתחם תב"ע נוף אורנית שאין התחשבות בגודל המגרש. מותר לבנות אך ורק 180 מ"ר וכאשר משתרעים על השטח האי רגולרי, משונן, שבעצם שטח עודף הולך לקירות ולמעברים.

**רונן:**

צריך לראות - זה קו אלכסוני שממש גורם לתכנון להיות משונן.

**אלעד:**

במבחן המגרש הריק, אם היו מבקשים ממכם את ההקלה מראש הייתם מאשרים?

**רונן:**

כן.

**ניר:**

בסמכותנו לאשר תוספת של 5% בשטח העיקרי?

**רונן:**

כן, דרך אגב מבחינה תכנונית זה מתבקש.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה.

**הצבעה:**

פה אחד

**הצבעה:**

לאשר את ההקלה.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: מס' בקשה, מס' תיק בנין, מגרש, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר

- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190022	תיק בניין: 42300
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	

**סעיף 5:**

**מבקש:**

• כהן אילון ואוחיון אורטל

• מזרחי אורון ונטע

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הגפן 11 אורנית**

שטח מגרש: 570.00 מ"ר

**שכונה: אורנית הותיקה**

שטח בניה מותר: 342.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9166 73 מגרש: 423

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

פיצול בית ומגרש חד משפחתי לדו-משפחתי הכולל: תוספות בנייה+ שינויים פנימיים+ ממ"ד+ הגדלת מרתף+ 2 חניות לא מקורות+ גדרות. מבוקשות הקלות:

- בבית א' - הקלה בשטח בשיעור 2.01% - תוספת 5.73 מ"ר.
- בבית ב' - הקלה בשטח בשיעור 1.12% - תוספת 3.19 מ"ר.
- הקלה בגובה גג הרעפים בשיעור 5% המהווים הגבהה של 45 ס"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			
					72.80	278.12	מגורים		
			34.00				מרפסת לא מקורה		
			12.33	7.90			ממ"ד		
			2.03				כניסה מקורה		
			67.02				מרתף		
50.00							חניה לא מקורה		
50.00			115.38	7.90	72.80	278.12			
<b>%בניה: 61.56%</b>			123.28		350.92		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

מגרש שחולק ל- 2 יח"ד ונוצרו בעיות בגלל החלוקה והם רוצים להשתמש בגג כשטח עיקרי.

**רונן ונדין:**

מסבירים לחברי הוועדה בגוף התכנית את המצב הקיים ואת המצב המוצע.

**אורנה:**

יהיו להם 4 חניות?

**נדין:**

כל מה שנדרש עפ"י התב"ע.

**אלעד:**



למה אנחנו צריכים לתת הקלה אם אנחנו מגיעים לדו-סטנדרטי?  
**נדין:**

כי המגרש אחרי החלוקה הופך להיות צר וארוך והוא קשה לתכנון פונקציונלי.

**אלעד:**

כל מגרש של 280 מ"ר ...

**רונן:**

אני אחדד. במקרה זה יש בית קיים ומחלקים אותו לחצי עמ"נ להגיע למצב של 2 יח"ד. עכשיו יש לך קומה וחצי מגרש צר וארוך. עמ"נ לנצל את זה ...

**החלטה:**

לאשר את ההקלות.

**הצבעה:**

**בעד:** ניר, אודי, קרון, תמר, דקל, דורון, אלעד.

**מנועה מלהצביע (בשל היכרות קרובה עם המבקשים):** אורנה

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

### גיליון דרישות

- תיקון תאור הבקשה - להוסיף חנייה + מרפסת מוצעת
- תיקון טבלת השטחים
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- 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 מעקה תקני
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקנ"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- אישור יועץ תנועה לחנייה מפוצלת
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין

- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190037	תיק בניין: 1000
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	

**סעיף 6:**

**מבקש:**

• צאיג דליה וחזי

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הכלנית 6 אורנית**

שטח מגרש: 526.00 מ"ר

**שכונה: אורנית הותיקה**

שטח בניה מותר: 229.49 אחוזי בניה מותרים: 43.63%  
מ"ר

גוש וחלקה: 4 37 מגרש: 10

תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בנייה בקומת הקרקע + כניסה מקורה + פרגולות + 2 חניות מקורות + מחסן.

מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10% - 4.5 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			
					44.69	175.99	מגורים		
			5.00				כניסה מקורה		
			0.62	6.82			מקלט		
			25.47				חניה מקורה		
			6.00				מחסן		
			48.33				פרגולה		
			85.42	6.82	44.69	175.99			
<b>%בניה: 41.95%</b>			92.24		220.68		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

גילוי נאות: מדובר בחבר סיעה - חבר בוועדת תחבורה. ברוך, מה אנחנו צריכים לעשות?

**ברוך:**

מדובר בניגוד עניין אישי וצריך להמנע.

**ניר:**

הבקשה היא לתוספת לבית קיים במגרש גדול. למה הם מבקשים את ההקלה נדין?

**אלעד:**

זה הכשרה של בית קיים?

**ניר:**

לא, זו בקשה חדשה.

**נדין:**

הם מבקשים הקלה של חצי מ' בקו בניין אחורי עקב נכות. התאמת כל חדרי קומת ההורים לכיסא גלגלים. אני אקריא את מכתב הנימוק של המבקשים: "מעצם היותי בעל נכות עקב בעייה במפרקי שתי הירכיים, כחלק משיפוץ והרחבת ביתנו"

ומתוך חשיבה עתידית על אפשרות להתאמת כל חדרי קומת ההורים מוגגשים לכיסא גלגלים".

**ניר:**

מה הקשר בין קו בניין לכיסא גלגלים?

**נדין:**

למעשה, כדי להנגיש את הבית לכיסא גלגלים, צריך להרחיב פרוזדורים, להגדיל רוחב דלתות.

**אורנה:**

למה צריכים פרוזדור לשכן, זה קו בניין?

**רונן:**

השאלה שלך במקום.

אנחנו לא ראינו הצדקה תכנונית, אבל אני חושב שהוועדה יכולה לשקול מקרים רפואיים.

**ניר:**

מה ההמלצה שלכם?

**נדין:**

לא ראינו הצדקה

**רונן:**

מצד אחד ומצד שני בגלל סיבות אישיות והקושי הרב לבצע אותם, אני חושב שיש מקום לשקול גם את הצדדים של התושבים.

**אלעד:**

זאת בקשה להקלה לפי התב"ע או לפי החוק?

**נדין:**

לפי התב"ע.

**אלעד:**

ויש שם התייחסות בתב"ע לשיקול הדעת שלנו?

**נדין:**

התב"ע אומרת עד 10% ומותר לוועדה להחליט על מתן הקלה. אתם יכולים להתנות בתנאי חתימת השכן.

**רונן:**

אני רוצה להדגיש שמדובר רק בחצי מ' בקומת הקרקע ולא בקומה השנייה והתנאי להחתמת השכן צריך להיות בשיקול רק אם לדעתנו השכן עלול להפגע.

**ברוך:**

אני לא מסכים עם רוני- אתם וועדה תכנונית והשיקולים צריכים להיות תכנוניים.

**החלטה:**

לסרב לבקשה להקלה בגלל שלא עברה ברוב קולות.

**הצבעה:**

**מנועים מלהצביע:** אודי, ניר, קרן, תמר

**נמנעים:** אלעד, דורון

**נגד:** אורנה

**בעד (בתנאי חתימת שכן):** דקל

**הוחלט:**

לסרב לבקשה להקלה בגלל שלא עברה ברוב קולות.

**החלטות**

**לסרב לבקשה להקלה בגלל שלא עברה ברוב קולות.**

## גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון : שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין : מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- השלמה/ תיקון של אורך הגדרות (קיימות, מוצעות, סה"כ)
- 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 וחתימה)
- דף ראשון : מילוי טבלת חומרי בנייה בצבע כנדרש
- דף ראשון : סימון מקרא בצבעים כולל פרגולות
- סדר תכנית המניפה (גרמושקה) : דף ראשון, מפת מדידה, חישובי שטחים, תכנית הפיתוח,
- תכניות הקומות, תכנית גג, חתכים, חזיתות, חתך סניטרי, תכנית וחתך ממ"ד (1: 50) פרטים מחייבים
- תוכניות ק.ק. ק.א. ומרתף : למספר מדרגות
- לעדכן תאריך חתימת המודד ע"ג מפת המדידה (בתוקף עד חצי שנה אחורה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- להתאים חזית המגרש לפרט מחייב (פילר, נישת אשפה, פשפש, כניסה לחניה)
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה : ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- לצבוע גדרות מבוקשות
- להוסיף קווי מידה
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט חניה מחייב לפי דפי המידע, פרט פרגולה, פרט מעקה תקני, פרט חזית מחייב)
- להוסיף פרישת גדרות
- להטמיע בית שכן בתכניות, חתכים וחזיתות
- 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 לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל +
- הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים

- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20170061	תיק בניין: 58801
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	

**סעיף: 7**

**מבקש:**

• **הראל ריטה ורן**

**עורך:**

• טהה והבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: השיטה 21 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: 588 א'

תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומת קרקע+ סגירת מרפסת בקומה א'.  
מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 10% - 2.70 מ"ר במקום 3.00 מ'.  
מבקשים חידוש החלטה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					47.43	99.89	מגורים		
			12.48				מרפסת לא מקורה		
				10.20			מקלט		
				29.98			חניה מקורה		
			20.82				פרגולה		
			33.30	40.18	47.43	99.89			
<b>%בניה: 49.11%</b>			<b>73.48</b>		<b>147.32</b>		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

חידוש החלטה שאושרה לפני שנה ולא הספיקו להוציא היתר.

אורנה:

למה לאשר?

נדין:

כי זה קיים.

אלעד:

זה רק חידוש?

נדין:

רק חידוש - ללא תוספות.

**החלטה:**

לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 22.05.2018.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 22.05.2018.

**החלטות**

לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 22.05.2018.



מספר בקשה: 20170028	תיק בניין: 17301
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	

**סעיף: 8**

**מבקש:**

♦ **אסתר אינדיק**

**עורך:**

♦ פור שרית

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הסחלב 7/1 אורנית**

שטח מגרש: 307.00 מ"ר

**שכונה: אורנית הותיקה**

שטח בניה מותר: 179.99 אחוזי בניה מותרים: 58.63%  
מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 173 א'

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

**תוספת בנייה והריסת חלק מבית קיים. מבוקש חידוש החלטת וועדה.**

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			
					30.68	153.38	מגורים		
				7.36			מקלט		
			50.00				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
			80.00	7.36	30.68	153.38			
<b>%בניה: 59.95%</b>			87.36		184.06		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

מבוקש חידוש החלטה וזה חידוש שני.

**נדין:**

בגלל תזוזת הגבולות, הבית הקיים חורג מקו בניין ולא ב- 10% שמותר לוועדה לאשר אלה בהרבה יותר.

**ניר:**

בכמה הוא חורג?

**נדין:**

2.40 מ' במקום 2.70 מ'.

**ניר:**

אז יש לנו בכלל סמכות לאשר את זה?

**נדין:**

לא, אנחנו לא יכולים לאשר 2.40 מ' ובגלל זה בבקשה להיתר מופיע הריסת קירות קיימים.

**אורנה:**

למה הם לא הולכים כמו אחרים לשינוי תב"ע?

**אלעד:**

אם אנחנו מדברים על חידוש החלטה, ז"א שאישרנו את זה בעבר.

**נדין:**

הוועדה אמרה או שהורסים בפועל או שאתם משאירים לנו ערבות והולכים לתהליך תב"ע.

**אורנה?**

אז איפה זה עומד עכשיו?

**נדין:**

הם לא מוכנים, לא לזה ולא לזה.

**ברוך:**

יש החלטה והם לא מוכנים, לא הבנתי.

**נדין:**

נכון ובגלל זה הם בבעיה.

**ניר:**

מה הבקשה עכשיו 2.40 מ' או 2.70 מ'?

**רוני:**

הם מבקשים שנאשר את ההקלה של 2.70 מ' עם סימון להריסה ובלי לחייב אותם כתנאי להיתר, אבל אנחנו חייבנו בערבות.

**אלעד:**

אז זה לא חידוש החלטה.

**ברוך:**

יש לכם חו"ד שלי לגבי חידוש החלטה בפעם השנייה, לא מבין מה הבעיה?

**החלטה:**

לסרב לבקשה לחידוש החלטת הוועדה, היות שע"פ חו"ד של היועמ"ש, לא ניתן לחדש פעמיים החלטת וועדה.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לסרב לבקשה לחידוש החלטת הוועדה, היות שע"פ חו"ד של היועמ"ש, לא ניתן לחדש פעמיים החלטת וועדה.

**החלטות**

**לסרב לבקשה לחידוש החלטת הוועדה, היות שעפ"י חו"ד של היועמ"ש, לא ניתן לחדש פעמיים החלטת וועדה.**

מספר בקשה: 20180025	תיק בניין: 15401
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 16/07/2019	

**מבקש:**

♦ פול בלאווס (באמצעות רינה)

**עורך:**

♦ סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האורן 57/1 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: 154

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מרתף + תוספת בקומת הקרקע + בקומה א' + הגדלת החנייה.  
מבוקש הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					34.54	128.89	מגורים		
				5.50			מקלט		
			29.97				מרתף		
			15.00	10.92			חניה לא מקורה		
			44.97	16.42	34.54	128.89			
<b>%בניה: 54.48%</b>			<b>61.39</b>		<b>163.43</b>		<b>סה"כ:</b>		

מהלך דיון

**ניר:**

מבקשים את רשות הוועדה לדון בבקשה מחוץ לסדר היום - מסכימים:

**חברי הוועדה:**

מסכימים.

**נדין:**

תוספת בנייה במרתף ומעל המרתף. החריגה בקו בניין צדדי בבית הקיים ומישרים קו עם הבית הקיים. זה התגלה בזמן העברת זכויות.

**אורנה:**

זה משהו שכבר בוצע והם בחריגה של מה?

**נדין:**

בקו בניין צדדי.

**רונן:**

מסביר לחברי הוועדה בגוף התכנית את המצב הקיים לבין המוצע. הקו האפור זה החלק הקיים שנמצא בחריגה בגלל תזוזת גבולות מגרש.

**נדין:**

מה שצבוע באדום, זה מוצע אמנם כבר בנוי.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי.

**הצבעה:**

פה אחד למעט אודי וילד שיצא מהחדר.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקון תאור הבקשה
- השלמה/ תיקון של אורך הגדרות (קיימות, מוצעות, סה"כ)
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים 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 שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור בעלי מגרש 153 ו-155 למיקום הגדר המשותפת
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

**רשמה: אילנה נגר-אלון**

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