

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20190006 ביום שלישי תאריך 27/08/19 כ"ו אב, 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 |
| עו"ד דקל קרבר | - חבר |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| אדרי' רונן נדבורני | - מהנדס הועדה |
| אדרי' נדן לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |

מוזמנים:

- | | |
|------------------|-----------------|
| עו"ד ברוך חייקין | - יועמ"ש המועצה |
|------------------|-----------------|

נעדרו

חברים:

- | | |
|----------|--------|
| קרן פנקר | - חברה |
|----------|--------|

מוזמנים:

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

נושאים לדיון:

1. תכנית איחוד וחלוקה של מגרשים: 54, 55 ו-738 באורנית הוותיקה.

מהלך הדיון:

נ"ר:

מדובר בשלושה מגרשים שנמצאים מתחת לצומת גנזל רחוב הזית/האורן. יש מגרשים בפינה הדרום מערבית שהחלוקה התבע"ית שלהם שונה מהחלוקה בפועל. כל השכנים חתומים על התכנית לעדכון הפרצלציה. מה הסיבה לשינוי?

רונן:

דלתא מכרה את המגרשים ולא טרחה לעשות את חלוקת המגרשים הפיזית עפ"י התב"ע.

נ"ר:

לא הבנתי - אין חלוקה למגרשים?

נד"ן:

לא היתה פרצלציה בכלל - הפרצלציה מתבצעת עכשיו.

רונן:

יש רק את החלוקה של המגרשים בתשריט.

נ"ר:

מה ההבדל בין תשריט לפרצלציה?

נד"ן:

פרצלציה זה רישום.

רונן:

פרצלציה זה חלוקת משנה פיזית למגרשים לצורך רישום בעלות.

ברוך:

פרצלציה לוקחת את המגרשים הגדולים ומחלקת אותם.

אלעד:

אנחנו עשויים כמועצה וכתושבים להיות מושפעים מהמצב?

ברוך:

אני אחדד את השאלה - האם הקונטור של המגרש תואם את התב"ע?

רונן:

הקונטור של המגרש תואם את התב"ע. השטח הוא אותו השטח.

נד"ן:

זה נבדק ע"י מת"ע.

אלעד:

החלוקה הפנימית משפיעה על זכויות הבנייה?

רונן:

החלוקה למעשה מסדירה בהסכמה את שטח המגרשים כפי שנרכשו. זכויות הבנייה

מושפעות מגודל המגרש ובעבר ניתנו היתרי בנייה. הפרצלציה נועדה להסדיר גם את הנושא הקנייני ולאפשר רישום.

ברוך:

זה לא משנה זכויות בנייה?

רון:

לא - היעוד נשאר אותו ועוד והשטח נשאר אותו השטח, כמו בהתרי הבנייה.

ניר:

מה גודל המגרשים לפי החלוקה החדשה?

רון:

בתשריט יש טבלה של מצב קיים עפ"י התב"ע וטבלה עפ"י מצב מבוקש.

אלעד:

אני מבקש להוסיף שבעלויות ישאו המבקשים.

החלטה:

לאשר את תשריט החלוקה הנעשית בהסכמה.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את תשריט החלוקה.

2. אישור לנוסח כתב התחייבות בלתי חוזרת להעתקת גדר לגבול המגרש הסטטוטורי באורנית הוותיקה.

מהלך הדיון:

ניר:

עקב תזוזת הגבולות התגלו מקרים שהתברר שהגדר שלהם בפלישה לשטח הציבורי ואז בעצם מי שצריך לחתום ההסכמה זה המועצה.

ההצעה שעלתה בין מנ"ח ההנדסה ליועץ המשפטי זה כתב ההתחייבות.

בועז:

על מה מדובר שם? זה שטח של מי? מי מבקש את הבקשה?

ניר:

יש לנו ארבעה מקרים אבל על כל מי שמבקש היתר בנייה ומתבקש להגיש מפת מדידה ואז מתברר שגבולות המגרש זזו.

בעבר קרו כאלו מקרים. ביקשנו מהאנשים שיסמנו את הגדר להריסה ופעלנו בהתאם למדיניות האכיפה של המועצה.

אורנה:

כמה מקרים כאלו היו בעבר:

נדין:

מעט, שניים.

ניר:

יש כאלה כרגע ארבע בקשות ובעבר היו בקשות בודדות והמועצה אישרה.

בועז:

הוא פולש לשטח הציבורי?

ניר:

כן ויש שלוש אופציות:

1. לחתום על ההיתר ולהגיד לו שהשטח עדיין של המועצה ושיחתום על ההרשאה.

2. להגיד לו אתה פולש - תהרוס את החומה ותבנה איפה שצריך.

3. המועצה מאפשרת לך לא להרוס אבל לא מוותרת עליו קניינית ותדע לכשתצטרך אז אתה תזיז את החומה.

אלעד:

רגע, אני רוצה לשאול את ברוך

ההקלטה הופסקה אולם הדיון בנושא המשיך להתנהל.

הוחלט:

1. ברוך חייקין ינסח את המכתב מחדש בנוסח מיטיב, מרוכך ופחות דרשני כלפי התושבים ובמקביל יפנה יחד עם רונן לנטליה אברבוך ראש מועצת תכנון עליונה (מת"ע) לקבלת חוות דעתה בנושא ולנוסח המכתב.
2. הדיון ימשך בהזדמנות אחרת עקב מורכבות הנושא הנובעת מהבעיה ההיסטורית של "תזוזת הגבולות" הידועה בשכונה הוותיקה.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	121/3/9/19	תב"ע נקודתית - פרדסי משה	3	4	4	6

סוג תוכנית: שינוי לתכנית מתאר

סעיף: 1

שינוי לתכנית מתאר: 121/3/9/19

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 27/08/2019

שם: תב"ע נקודתית - פרדסי משה

שטח התוכנית: 1.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

בעלי ענין

♦ יוזם: מועצה מקומית אורנית

♦ עורך: סרסור זוהרי

♦ בעלים: דלתא להשקעות ולמסחר(קרנישומרון)בע"מ

♦ מוודד: טאהה ג'אד

אורנית אורנית הותיקה 4

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 3 חלקות: 4

מגרשים לתכנית: 115 בשלמותו

מטרות תכנית

1. שינוי בקו בניין אחורי בשיעור 50%.

2. הגדלת תכסית קרקע מרבית בקומת הקרקע מ- 30% ל- 33.35%.

מהלך דיון

נדין:

אנחנו מכירים את ההיסטוריה מהגשת בקשה להיתר הבנייה משנת 2018. במהלך הבנייה חרג והמשיך לבנות. קיבל התראות, נשפט וקיבל קנס וניתן לו דחייה להריסה למשך 12 חודשים.

ניר:

ומתי פנינו אליו עם הודעה של חריגה?

נדין:

התחיל לבנות במרץ 2018, קיבל התראה על בנייה ללא היתר. ביולי 2018 קיבל היתר בנייה והמשיך לבנות. שאול גילה שהוא בונה לא לפי היתר, בחריגה מההיתר וקיבל דוחות לאורך הדרך. הדיון נערך ביולי 2019.

ניר:

ומה גזר הדין?

נדין:

קנס בסך 3,000 ש"ח, צו הריסה לבנייה ודחייה ל- 12 חודשים.

בועז:

הצו הריסה זה על כל מה שהוא בנה או רק על החריגה?

נדין:

על החריגה - אם לא יסדיר את זה במהלך השנה.

אורנה:

מה החריגה?

נדין:

בקו בניין אחורי ובהגדלת תכסית הקרקע.

אלעד:

בפיאה אחת של המגרש?

ניר:

לא, בשתי פאות המגרש.

אודי:

מה זה הרחבה של הסלון?

נדין:

לא, חדרים בצד.

ניר:

תכניסו את משפ' פרדסי.

משפ' פרדסי נכנסת לחדר הישיבות:- משה, עופר וטלי.

ניר:

שלום, תציגו את עצמכם בבקשה.

משה:

שמי משה פרדסי מרחוב החצב 4.

הוספתי 4 חדרים. הגשתי תכניות ודיברתי עם קבלן שפירק את המחסן עצים, שם אותם בצד ואחיי' נעלם, אז היינו צריכים לחפש קבלן נוסף ואיך שהוא הגיע, הוא התחיל לחפור מקו העיצים והתחיל לצקת. כשעלינו על זה, היה כבר בשלבי בנייה ונאלצנו להגיש תכנית חדשה. זה נפל בין שני הקבלנים, שאחד הוריד את המחסן והשני חשב שזה הגבול וכאן קרתה הטעות ולכן אנחנו מבקשים להתחשב בנסיבות - טעות אנוש.

ניר:

אתם יודעים מה גודל הטעות, בכמה מטרים מעבר לתכנית מדובר?

משה:

הבנתי שזה מטר אחד.

ניר:

במקרים הכי גדולים 1.50 מ'.

בחלק שהרחבתם, למה הוא משמש?

משה:

מגורים לבת שלי.

ברוך:

יש שם תשתיות בארבעת החדרים?

משה:

כן, הכל - דירה.

ניר:

לפי התב"ע, המרחק בין הבית לגדר עם השכנים צ"ל 3.00 מ' ואצלכם החריגה היא גדולה כ- 1.50 מ'. אני חייב להגיד שזו בקשה מאוד חריגה. בסופו של דבר לא אנחנו קובעים אלה ממליצים או לא ממליצים למת"ע והם מחליטים.

אלעד:

החריגה, היא בקומה אחת?

עופר:

לא - בשתי הקומות.

ברוך:

החריגה היא בנקודה אחת?

עופר:

כן, בקצה אחד באלכסון.

ניר:

עוד משהו שתמצאו להגיד?

עופר:

לא, רק את התחשבותכם ומה שיוחלט אנחנו נעשה בהתאם לחוק.

רון:

אתם אומרים שהייתה בעייה שהקבלן התחלף וזאת הייתה אי הבנה. השאלה שלי, קיבלתם צו הפסקת עבודה. נכון?

עופר:

לא.

ניר:

הגשת הבקשה שלכם היתה ביולי 2018 - מתי סיימתם לבנות?

עופר:

לפני חצי שנה.

רון:

כתוב שנשפטת וקיבלת קנס.

עופר:

זה כן.

אלעד:

הבנייה החיצונית הייתה גמורה?

עופר:

כן, גרים שם.

ניר:

לא קיבלתם צו הפסקת עבודה?

עופר:

לא היה לנו שום צו הפסקת עבודה. הכל התחיל בשלבים הסופיים של הבנייה.

אלעד:

יש לך אינדיקציה מה היתה הבנייה בפועל כאשר הגיע המפקח על הבנייה?

נדין:

ריצפה, קירות שלד.

רונן:

ודבר נוסף, אמרתם שהתוספת מיועדת לעוד יח"ד? אתם יודעים כמה יח"ד מותר עפ"י

התב"ע?

עופר:

כן, שתיים למגרש של 600 מ"ר.

ניר:

יש כניסה ויציאה נפרדת?

עופר:

כן.

רונן:

אתם צריכים לבקש היתר לפיצול המגרש לשתי יח"ד.

בועז:

אני לא אסתובב מסביב. מבחינתי ברגע שיש בקשה להיתר צריך לעמוד בה. האחריות היא

שלכם. מבחינתי יש פה כרוניקה של תהליך שהתחיל בנקודה אחת שאסור לכם היה

לבנות: גם לא בניתם עפ"י ההיתר. יש פה התעלמות מהפניות של המועצה. כל התהליך

היה פסול ויש פה בעייה מההתחלה ועד הסוף ואני רואה בעייה בזה.

עופר:

מותר לך לבנות כל עוד אתה לא חורג מקו בניין. בנינו ולא חרגנו מקו הבניין, לא פגענו

באף אחד ושמרתני על כל גבולות המגרש.

בועז:

לאור מה ששמענו היתה פה בעייה בתהליך מהתחלה ועד הסוף. יש פה עניין של חריגה

וכניסיון לקבוע איזו שהיא עובדה ולהתעלם מהחוק ועכשיו אתם מבקשים לאשר אותה.

עופר:

אם נצטרך לפרק, נפרק. כל מה שיקבע פה נבצע. לא הייתה פה כוונה לטייח.

באנו לבקש הקלה והתחשבות.

אלעד:

מה הרוחב מהקיר הפנימי לקיר החיצוני של האיזור הבעייתי?

נדין:

הגדילו בצורה משמעותית ביחס למה שקיבלו בהיתר.

רונן:

שאלה אחרונה. היות ואף עובר אורח לא הולך להסתובב סביב הבית והמושפעים

העיקריים צפויים להיות השכנים, האם יש לשכנים התנגדות לזה?

טלי:

השכנה מסוכסכת עם עצמה ומסוכסכת עם כל השכנים מסביבה. תמיד מתלוננת על הכל.

ניר:

ובצד השני?

טלי:

בצד השני אין בעייה.

משה:

מה שרציתי להוסיף שלא היתה כוונה זדונית להרוויח כמה מ"ר, או להערים כנגד החוק.

כשעלינו על זה היה כבר מאוחר.

ניר:

תודה רבה.

משפ' פרדסי עוזבת את חדר הישיבות.

בועז:

האם היתה פה התנהלות תקינה, רגילה ושגרתית של מח' ההנדסה?
היה משהוא שלא עשיתם?

רונן:

לשאלתך הראשונה כן ולשנייה לא.

אודי:

כשאני מסתכל על כל התאור שסקרו בפנינו, לא מצאתי משהו תומך.

אלעד:

במבחן המגרש הריק איפה אנחנו עומדים?

רונן:

אפשר היה לנצל את הזכויות גם אחרת שלא בצורה של חריגה.

ברוך:

במבחן המגרש הריק לא היית מאשר.

אורנה:

ככל הידוע לי, המועצה אישרה תבעו"ת מהסוג הזה.

ברוך:

אני לא זוכר, אבל אולי היו מקרים בודדים שנשקלו לגופם.

הנורמה שאנחנו מבקשים להנחיל היא 3.00 מ'.

אין לי בעייה להתחשב גם בתקדים, הבעייה היא אחרת. אנחנו צריכים לשקול מניעת

עבריות בנייה ושיקולים נוספים.

אודי:

אני רוצה לשמוע חו"ד מקצועית.

רונן:

אני בוחן את ההמלצה שלי בבדיקות וגם בהיבטים הבאים:

- במבחן המגרש הריק - לא עומד.

- האם השכן מתנגד או לא?

- האם היו התראות של הפיקוח - היו.

- האם התקיים הליך משפטי? כן.

- האם יש פה איזה שהוא מורכבות להריסה - כן, יש מורכבות. יש פה שתי קומות

והתוספת מחוברת לקיים.

החלטה:

לא להמליץ על הפקדת התכנית למת"ע.

הצבעה:

פה אחד, פרט לדורון שלא נכח בדיון (הגיע לוועדה בסוף הדיון).

הוחלט:

לא להמליץ על הפקדת התכנית למת"ע.

החלטות

לא להמליץ על הפקדת התכנית למת"ע.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
11	שניר 8 אורנית	משה ליאור	A 521		9161	20190019	1
15	שניר 8 אורנית	משה ליאור	B 521		9161	20190020	2
17	הארבל 59 אורנית	משה מתן אל ואביטל	523		9161	20190036	3
20	התאנה 21 אורנית	סימנטוב יגאל	409		9166	20190033	4

1052101 : תיק בניין	20190019 : מספר בקשה	סעיף: 1
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 27/08/2019		

מבקש:

• משה ליאור

עורך:

• כהן יעל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שניר 8 אורנית

שטח מגרש: 304.00 מ"ר

שכונה: נוף אורנית

שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 59.21% מ"ר

גוש וחלקה: 9161 41 מגרש: A 521

תכנית: 121/10

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+מחסן+מרפסות+ בריכת שחיה+חדר מכונות+2 חניות מקורות+גדרות. מבוקשות הקלות:

- הקלה בקו בניין מערבי לבריכה ולחדר המכונות - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- באחוזי הבנייה בשיעור 4.56% המהווים תוספת של 13.96 מ"ר (עפ"י התב"ע מותר 180 מ"ר ומבוקש 193.96 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			
					193.96		מגורים		
			106.06				מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			98.58				מרתף		
29.08							חניה מקורה		
			7.93				מחסן		
			18.87				בריכת שחיה		
			3.04				חדר מכונות		
29.08			246.48		193.96				
%בניה: 63.80%			246.48		193.96		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

מדובר במגרש אי רגולרי עם הפרשי גובה מאוד גדולים - שלושה מפלסים בתוך הבית. יש לנו סמכות לאשר את שתי ההקלות.

אורנה:

הם בתהליך בנייה?

רונו:

טרם בנייה.

אורנה:

מה גודל המגרש, באיזה מגרש מדובר?

נדין:

מדובר בשני מגרשים עם הפרשי גובה עצומים שלפי הבינוי הם נדרשים לשלושה 0.00 ז.א.

בועז:

מה הפרש הגובה מהמפלס?

רונן:

גובה עצום של 12 מ', בהתאם להוראות התכנית - נדרשים שלשה מפלסי 0.00 וקו הבניין נקבע בנסיגה בכל אחד מהם.

אורנה:

הוא צריך לחצוב חנייה?

רונן:

שניהם חוצבים.

בועז:

אני בעד, מדובר במגרשים קשים, קיצוניים.

אורנה:

אבל אמרנו שבגדול, אנחנו שומרים על התב"ע.

אלעד:

רונן, איך תצדיק מקצועית?

רונן:

מעבר לכל מה שאמרנו שזה מקרה יחודי, מוגבל בשלושה מפלסים בבינוי ועם נסיגה של 4.00 מ' בכל מפלס והאי רגולריות - הוא מוגבל בגלל החציבה הרבה הנדרשת בסלע וניכר כי אכן קיים אתגר תכנוני לממש את זכויות הבנייה.

אורנה:

הוא יכול להקטין את הברכה.

נדין:

זו חריגה קטנה נקודתית.

רונן:

בנוסף החריגה פונה למובלעת ולא לשכן.

נדין:

זה קצה התב"ע.

אורנה:

איפה הוא חורג חצי מטר?

נדין:

מתחת לאדמה - אנחנו מאשרים הרבה בקשות לבריכות.

רונן:

זה בסמכות הוראות התכנית ומעבר לזה, עונה לסעיף 37ב' בחוק הירדני.

החלטה:

לאשר את ההקלות.

הצבעה:

פה אחד

החלטה:

לאשר את ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין

- תיקון תאור הבקשה

- יש לסמן גבולות המגרש בכל התכניות כפי שמופיעים במפת המדידה

- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם

- להתאים חזית המגרש לפרט מחייב (פילר, נישת אשפה, פשפש, כניסה לחניה)

- לציין: "2 עצים בוגרים, קוטר "2.5 כפי שמופיע בתיק המידע
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט מעקה תקני, פרט חזית מחייב)
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- לציין חומרי גמר בחזיתות וחומרי גמר הגדרות
- בחתכים ובחזיתות יש להטמיע קירות תמך בהתאם לתכנון קונסטרוקטיבי
- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
- לציין ק.ק.ט
- הראות לבריכה
- ציון שטח הבריכה בטבלת השטחים
- ציון נפח הבריכה בטבלת השטחים
- חישוב שטח הבריכה ונפחה בחישובי השטחים
- גודל הבריכה לא יעלה על 17% משטח המגרש הפנוי ממבנים (להראות בחישוב)
- נפח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ק
- קו בנין לבריכה 1.5 מ' מגבול מגרש
- הבריכה תהיה מוקפת בריצוף מונע החלקה ברוב מיינמלי של 1.5 מ'
- למקם חדר מכונות בתחום קווי הבנין לבית המגורים
- גודל מקסימלי מותר של מבנה עזר לבריכה 5.0 מ"ר ובמסגרת קווי הבנין
- לציין בטבלת השטחים שטח מבנה עזר לבריכה מבוקש
- במבנה העזר יכללו רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה כולל הקצאת מקום נפרד לחומרים מסוכנים
- המשמשים לטיפול במים
- עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'
- סביב הבריכה יותקנו תעלת גלישה ומאחז יד
- לאורך דפנות הבריכה, במקום שבו עומק הבריכה גדול מ-1.20 מ', יותקנו בעומק זה מדרג רגל שרוחבו 12-15 ס"מ, המאפשר עמידה בטוחה. צבע המדרג יבלוט על רקע דופן הבריכה.
- בבריכה שעומקה 60 ס"מ ומעלה, יותקן לפחות אמצעי ירידה אחד למים - סולם או מדרגות.
- רצפת הבריכה ודפנותיה יהיו בגוון בהיר.
- שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%.
- להגיש נספח סניטרי הכולל את הבריכה
- הבריכה תהיה מוקפת ע"י גדר שתאפשר את סגירתה
- אסורה התקנת מקפצה בבריכה
- מערכת המים של הבריכה תופרד מרשת אספקת המים העירונית ע"י מז"ח מהבריכה אל הרשת העירונית ומהביבים אל הבריכה ומתקניה.
- כמו כן תותקן בבריכה מערכת אוטומטית לסינון וחיטוי המים
- ניתוק אויר קבוע של 25 ס"מ לפחות
- שיטת סילוק המים, במקרה של תקלה, תהיה השקיה ולא למערכת הביוב.
- בעל הבריכה מתחייב לדאוג לסילוק מפגעים ולמניעת היווצרות קיני יתושים במי הבריכה וסביבותיה.
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- פרגולה חייבת להיות אופקית
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- 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 התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- הצהרת עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- התחייבות להצבת 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, 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: 20190020	תיק בניין: 1052102
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 27/08/2019	

סעיף 2:

מבקש:

• משה ליאור

עורך:

• כהן יעל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שניר 8 אורנית

שטח מגרש: 310.00 מ"ר

שכונה: נוף אורנית

שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 58.06% מ"ר

גוש וחלקה: 9161 42 מגרש: B 521

תכנית: 121/10

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+מחסן+מרפסות+ עליית גג+2 חניות לא מקורות+גדרות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.47% - המהווים תוספת 13.85 מ"ר (עפ"י התב"ע מותר 180 מ"ר ליח"ד ומבוקש 193.85 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			
					193.73		מגורים		
100.83							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			98.18				מרתף		
30.00							חניה לא מקורה		
			7.81				מחסן		
130.83			117.99		193.73				
%בניה: 62.49%			117.99		193.73		סה"כ:		

מהלך דיון

כנאמר וכנכתב בבקשה הקודמת שמספרה 20190019 (מגרש A521).

החלטה:

לאשר את ההקלות.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- לסמן גבולות המגרש בכל התכניות בהתאמה למפת המדידה
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- להטמיע חתכים קונסטרוקטיביים של קירות התמך, החתכים והחזיתות
- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
- לציין: "2 עצים בוגרים, קוטר " 2.5 " כפי שמופיע בתיק המידע
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט חניה מחייב לפי דפי המידע, פרט פרגולה, פרט מעקה תקני, פרט חזית מחייב)
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקנ"מ 1: 50 בסוף ההגשה
- להוסיף פרישת גדרות
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לציין מפלסים ברחוב
- לתקן מפלסים בחניה
- 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 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, שיתוכנו בהתאם להנחיות תב"ע ובינוי ובכפוף להערות יועץ קרקע
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים תוך התייחסות לקירות תומכים קיימים הגובלים עם המגרש 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: 20190036	תיק בניין: 1052300
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 27/08/2019	

סעיף 3:

מבקש:

• משה מתן אל ואביטל

עורך:

• כהן יעל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הארבל 59 אורנית

שטח מגרש: 624.00 מ"ר

שכונה: נוף אורנית

שטח בניה מותר: 200.00 אחוזי בניה מותרים: 32.05%
מ"ר

גוש וחלקה: 9161 45 מגרש: 523

תכנית: 121/10

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרתף + מחסן + מרפסת + פרגולה + בריכת שחיה + חדר מכונות + 2 חניות מקורות + גדרות. מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. באחוזי הבנייה בשיעור עד 5% המהווים תוספת של 30.22 מ"ר (עפ"י התב"ע מותר 200 מ"ר ומבקשים 230.22 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			
					230.22		מגורים		
			12.00				ממ"ד		
			49.73				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
			79.00				מחסן		
			47.25				בריכת שחיה		
			4.08				חדר מכונות		
			32.29				פרגולה		
			254.35		230.22				
%בניה: 36.89%			254.35		230.22		סה"כ:		

מהלך דיון

נדין:

מדובר בהקלה בקו בניין בפניה קטנה.

אורנה:

כמה זה?

נדין:

15 ס"מ בפניה. המגרש הוא אי רגולרי ברמה קיצונית.

אורנה:

יש לו שם שכנים?

רונן:

לא.

אלעד:

איך אנחנו יכולים לתרץ כשמדובר במגרש גדול?

רונן:

זה לא מפריע. מדובר למעשה בהשלמת פינת מפגש שני קירות חוץ במקום קיטום, כ- 15 ס"מ.

בועז:

בעניין הזה, אני לא שלם.

נדין:

במגרש הזה הכניסה למגרש צרה ואי אפשר לעשות מבנה רגולרי מלבני או מרובע. אני רוצה להוסיף שהתכנון הוא יפה, התכנון הוא מודרני.

בועז:

לא מעניין אותי שהתכנון הוא מודרני או לא. אני כן מקבל את זה שזה רק 15 ס"מ בקצה.

החלטה:

לאשר את ההקלות.

הצבעה:

בעד: ניר, תמר, אודי, דקל, אורנה, בועז, דורון.
נגד: אלעד.

הוחלט:

לאשר את ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין: 2" עצים בוגרים, קוטר 2.5" כפי שמופיע בתיק המידע
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- לציין חומרי גמר בחזיתות וחומרי גמר הגדרות, הפרגולות, קירוי החניה
- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
- לציין ק.ק.ט
- הראות לבריכה
- ציון שטח הבריכה בטבלת השטחים
- ציון נפח הבריכה בטבלת השטחים
- חישוב שטח הבריכה ונפחה בחישובי השטחים
- גודל הבריכה לא יעלה על 17% משטח המגרש הפנוי ממבנים (להראות בחישוב)
- נפח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ק
- קו בנין לבריכה 1.5 מ' מגבול מגרש
- הבריכה תהיה מוקפת בריצוף מונע החלקה ברוחב מינימלי של 1.5 מ'
- למקם חדר מכונות בתחום קווי הבנין לבית המגורים
- גודל מקסימלי מותר של מבנה עזר לבריכה 5.0 מ"ר ובמסגרת קווי הבנין
- לציין בטבלת השטחים שטח מבנה עזר לבריכה מבוקש
- במבנה העזר יכללו רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה כולל הקצאת מקום נפרד לחומרים מסוכנים
- המשמשים לטיפול במים
- עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'
- סביב הבריכה יותקנו תעלת גלישה ומאחז יד

- לאורך דפנות הבריקה, במקום שבו עומק הבריקה גדול מ-1.20 מ', יותקנו בעומק זה מדרך רגל שרוחבו 12-15 ס"מ, המאפשר עמידה בטוחה. צבע המדרך יבלוט על רקע דופן הבריקה.
- בבריקה שעומקה 60 ס"מ ומעלה, יותקן לפחות אמצעי ירידה אחד למים - סולם או מדרגות.
- רצפת הבריקה ודפנותיה יהיו בגוון בהיר.
- שיפוע קרקעית הבריקה לא יעלה על 5%.
- להגיש נספח סניטרי הכולל את הבריקה
- הבריקה תהיה מוקפת ע"י גדר שתאפשר את סגירתה
- אסורה התקנת מקפצה בבריקה
- מערכת המים של הבריקה תופרד מרשת אספקת המים העירונית ע"י מז"ח מהבריקה
- אל הרשת העירונית ומהביבים אל הבריקה ומתקניה.
- כמו כן תותקן בבריקה מערכת אוטומטית לסינון וחיטוי המים
- ניתוק אויר קבוע של 25 ס"מ לפחות
- שיטת סילוק המים, במקרה של תקלה, תהיה השקיה ולא למערכת הביוב.
- בעל הבריקה מתחייב לדאוג לסילוק מפגעים ולמניעת היווצרות קיני יתושים במי הבריקה וסביבותיה.
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- פרגולה חייבת להיות אופקית
- להראות ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לצייין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא
- ולסמן גדרות/קירות תמך קיימים/מוצעים
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעיי 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 התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לצייין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- הצהרת עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- התחייבות להצבת 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, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים קיימים ומוצעים 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 וחתימים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190033	תיק בניין: 40900
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190006 בתאריך: 27/08/2019	

מבקש:

• סימנטוב יגאל

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: התאנה 21 אורנית

שטח מגרש: 502.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 225.45 אחוזי בניה מותרים: 44.91% מ"ר

גוש וחלקה: 9166 67 מגרש: 409

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

סגירת מרפסת בקומה א' + פרגולה בקומת קרקע.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין אחורי בשיעור 7% - 4.65 מ' במקום 5.00 מ'.
2. באחוזי הבנייה בשיעור 4.43% המהווים תוספת של 22.23 מ"ר (עפ"י התב"ע מותר 225.90 מ"ר ומבוקש 248.13 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			
					48.39	199.74	מגורים		
				7.00			מקלט		
				29.90			חניה מקורה		
			21.26				פרגולה		
			21.26	36.90	48.39	199.74			
%בניה: 49.43%			58.16		248.13		סה"כ:		

מהלך דיון

נדין:

החריגה קיימת.

ניר:

זה בסמכות הוועדה?

רונן:

כן.

אורנה:

למה החריגה נוצרה?

נדין:

הזזת גבולות.

ברוך:

הוא בנה לפי היתר הבניה?

נדין:

כן.

אלעד:

האם החריגה שהתגלתה קשורה/לא קשורה לתזוזת הגבולות?

נדין:

כן, קשורה בתזוזות הגבולות.

בועז:

אם אנחנו מאשרים את זה, האם אנחנו מכניסים את עצמנו לאיזה שהיא בעייה?

רונן:

הנושא מורכב, היועמ"ש יענה לך.

מבחינתנו המשמעות היא לא לתת היתרים לשכונה הזאת או לבוא לקראתם בכל דרך אפשרית מותרת וזה מה שנעשה עד היום, במקרה וישנה חדירה של גדר למגרש השכן, אנו מתנים בהסכמת השכן על הבקשה.

בועז:

במקרים חריגים, אם לא תהייה השפעה על מגרשים אחרים, לא הייתי נכנס לזה ואני אומר שבלי כל קשר צריך לשים את זה בגרון של דלתא.

אלעד:

אני חושב שבמקרה הזה אנחנו יכולים להתגבר על הבעייה שמאשרים לו, כי התקיימו התנאים שמאפשרים.

ניר:

אישרנו בעבר הקלות בקו בניין בגלל תזוזות הגבולות - זה לא חדש.

מה שהתחדש זה שהגדר שלו חורגת לתוך השכן.

מבחינתי, אני מוכן להכיר בקו הבניין בגלל תזוזות הגבולות ובתנאי שהשכן מאשר ע"ג התכנית.

בועז:

וגם להוסיף שלא תהייה לו שום טענה למועצה בעתיד.

ברוך:

אם השכן מסכים והוא מסכים - איזה עילה יש נגדי?

נדין:

אנחנו מבקשים את אישור השכן ממגרש 400 רק למיקום הגדר.

בועז:

ברוך מה אתה אומר, לא תהייה לנו בעייה בעתיד?

ברוך:

מבחינתי, אם השכן חותם - אין לנו בעייה. השכן יכול גם לא לחתום.

החלטה:

לאשר את ההקלות בתנאי חתימת השכן ממגרש 400 ע"ג התכנית.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: התכניות החלות
- תיקון תאור הבקשה
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- 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)
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש

- לצבוע גדרות להריסה
- להוסיף פרט פרגולה בסוף ההגשה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות חזית לרחוב כולל שערי חניה, כניסה ופילרים
- 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
- ביצוע ההריסות בפועל ואישור מח' הפיקוח מהווים תנאי לקבלת היתר בנייה
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים לפרגולה ולקירוי המרפסת
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה