

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20190008 ביום שלישי תאריך 19/11/19 כ"א חשון, תש"ף בשעה 20:30

השתתפו:

חברים:

ניר ברטל	- יו"ר הוועדה וראש המועצה
תמר גולן צדוק	- חברה
אודי וילד	- חבר ומ"מ יו"ר הוועדה
קרן פנקר	- חברה
דוד כץ	- חבר
אורנה רייטר	- חברה
עו"ד אלעד כהן	- חבר
בועז בגריש	- חבר
דורון טישלר	- חבר

סגל:

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

נעדרו

מוזמנים:

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

מס' דף: 2:

תאריך: 26/05/2020

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20190008
בתאריך: 19/11/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20190069			120 א'	לב שוש רומה	הר כנען 1 אורנית

מספר בקשה: 20190069	תיק בניין: 912001
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190008 בתאריך: 19/11/2019	

סעיף: 1

מבקש:

• לב שוש רומה

עורך:

• לורברבוס צופית

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: צמרות

כתובת הבניין: הר כנען 1 אורנית

שטח מגרש נטו: 290.00 מ"ר

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

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

גוש וחלקה: מגרש: 120 א'

תכנית: 121/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

חידוש היתר בנייה מס' 20110253 מתאריך 25.03.2012.

בהיתר המקורי אושרה הקלה במחסן כחלק אינטגרלי מהבית בשיעור 5% המותר עפ"י

תב"ע 121/9.

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			
						173.72	מגורים		
15.34							מרפסת לא מקורה		
				3.75			כניסה מקורה		
				12.00			מקלט		
				50.00			מרתף		
26.25							חניה לא מקורה		
				14.49			מחסן		
11.72							פרגולה		
53.31				80.24		173.72			
%בניה: 59.90%			80.24		173.72		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

מדובר על שטח שנמצא בשכונת צמרות, קיבל היתר בנייה בשנת 2012 ולא בנה עד היום. בפעם הקודמת בוועדת תכנון ובנייה ביקש הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 5% כ- 15 מ"ר נוספים ועכשיו רוצה לבנות מהר מהר את היסודות לפני הגשם.

נדין, למה הוא לא בנה ולמה אישרו לו פעם קודמת את ההקלה?

נדין:

אנחנו לא יודעים למה לא בנה, אבל בהיתר הבנייה משנת 2012 לא צוין שההיתר בתוקף ל- שלוש שנים.

ניר:

בהיתר המקורי לא צוין?

נדין:

לא ויכול להיות שלא ידעו או לא הבינו.

ניר:

באיזה נימוק אישרו לו את ההקלה?

נדין:

אני אקריא לכם מה שבזמנו ארז חן הציג את הבקשה: - "מבוקשת הקלה לתוספת 5% בשטח – מקסימום 15 מ"ר, לטובת מחסן כחלק אורגני מקומת הקרקע. ממליץ לאשר את ההקלה: תוספת השטח הינה עבור מחסן ומאושרת כפי שאושרה בעבר על בסיס פרשנות לתב"ע למקרים מיוחדים". לפי שני סעיפים בתב"ע. סעיף אחד, לא מפרט באיזה שטח מותר לבנות מחסן, באיזה מקרים הוא חלק מהשטח העיקרי ובאיזה מקרים לא - כנראה טעות בתב"ע של צמרות וסעיף אחר מאפשר לוועדה לאשר הקלות בשטח עד 5% במגרשים אי רגולריים ובמקרים מיוחדים.

ניר:

המקרה שלנו הוא אי רגולרי או מיוחד?

נדין:

נכון לעכשיו זה מקרה מיוחד, כי בן אדם תכנן והתחיל לתקוע כלונסאות לפי התכנון שלו ופתאום נקלע למצב שאין לו היתר בנייה.

ניר:

רונן, תוסיף עוד משהו?

רונן:

לא, לעת עתה נאמר הכל. זה נדון בעבר וזה מוגש כפי שהוא וללא שינוי.

אלעד:

את המקרה הקונקרטי הזה אני לא זוכר, מה שאני כן זוכר בוודאות, שהייתה תרעומת האם יש למועצה סמכות או אין סמכות לתת הקלה בהתאם לתב"ע של צמרות.

הנושא הובא לבית אל ואז בית אל אישר לתת הקלה די גורפת וכל מי שביקש את ההקלה הזאת קיבל. ההקלה הזאת דיברה על זה שאפשר לקבל הקלה לצורך מחסן שיהיה בצמוד לבית.

רונן:

בתוך הבית – זה הייחודיות.

אלעד:

ולכן כל מי שביקש את ההקלה הזאת קיבל באופן אוטומטי ומהסיבה הזאת לא נערך דיון בוועדה לגבי הנושא הקונקרטי ולכן מגדיר אותו הגורם המקצועי דאז המהנדס ארז – זה לא קשור לרגולרי או אי רגולרי. זאת הקלה גורפת שנתנה.

דורון:

איפה המגרש נמצא?

ניר:

הר כנען פינת החרמון.

החלטה:

לאשר את ההקלה.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את ההקלה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: מס' בקשה, מגרש, התכניות החלות
- דף ראשון: מילוי טבלת חומרי בנייה בצבע כנדרש
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתומה)
- לעדכן מפת מדידה (בתוקף עד חצי שנה אחורה)
- הטמעת מגרש שכן כולל מבנה בכל התכניות, בחתכים ובחזיתות
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- תוכניות ק.ק.א. ומרתף: למספר מדרגות

- בכל התכניות לסמן גבולות עפ"י מפת המדידה
- 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 וחתימה בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להוסיף פרישת גדרות
- להוסיף החזית המשותפת ולציין חומר גמר (טיח אקרילי)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להוסיף קווי גובה בחינה בתוכנית פיתוח
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לציין מפלסים ברחוב
- 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, כולל התייחסות למבנה שכן קיים ובניית מרתף בצמוד למבנה קיים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן - עדכון לפי המצב בשטח
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר - עדכון לפי המצב בשטח
- 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

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובניה