

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200002 ביום שלישי תאריך 18/02/20 כ"ג שבט, תש"ף 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 אלעד כהן | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| עו"ד ברוך חייקין | - יועמ"ש המועצה |
| שרונה ודוד אילן (מגרש 79) | - מתנגדים לתב"ע 121/3/9/5 |
| דן יחזקאל (מגרש 80) | - בעל עניין בתב"ע 121/3/9/5 |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-------------|--------|
| דוד כץ | - חבר |
| אורנה רייטר | - חברה |

מוזמנים:

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

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	121/3/9/5	מגרש להשלמה הקיים בתכנית	3			3
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
2	121/9/13	צרויה יואב	4	51	51	6

סוג תוכנית: שינוי תב"ע נקודתי

תכנית מפורטת: 121/3/9/5	סעיף: 1
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 18/02/2020	

שם: מגרש להשלמה הקיים בתכנית

שטח התוכנית: 3,800.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

יחס

שינוי

משתנה מ-

לתכנית

121/3/9

שטח תכנית 121/3/9

בעלי ענין

♦ **יוזם:**

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה

♦ **עורך:**

איילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים

♦ **בעלים:**

דלתא להשקעות ומסחר קרני שומרון בע"מ

♦

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו

♦ **מודד:**

יהודה גפן

♦ **מתנגד:**

שרונה אילן - מגרש 79

♦ **מגיש:**

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה

אורנית אורנית הותיקה

גושים וחלקות

חלקי גושים:

3

מגרשים לתכנית: 116, 116א', בשלמותו

116ב', 180, 181 בשלמותו

183, 185, 192 בשלמותו

80, 80א' בשלמותו

מטרת הדיון

התכנית פורסמה להפקדה והתקבלה התנגדות - מת"ע מבקשת מהוועדה המיוחדת לתכנון ובניה לדון בהתנגדות.

מטרות תכנית

א. שינוי ייעוד מגרשים להשלמה למגרשים למגורים, דרך משולבת ולשפ"פ.

ב. קביעת הוראות ומגבלות עבור איחוד וחלוקה.

מהלך דיון

אלעד:

אני צריך לצאת לראות את ההופעה של הבת שלי ב"פורטיסימו" ואני מבקש שירשם בפרוטוקול שיצאתי.

ניר:

מדובר ברצון לעשות שינוי תב"ע בשני מגרשים: מגרש 79 ומגרש 80. חב' דלתא מכרה את המגרשים כמגרשים

להשלמה וכעת רוצים לשנות ייעוד.

נדין:

התב"ע לשינוי ייעוד המגרשים להשלמה נתמכה בעבר ע"י חברי הוועדה, הועברה למת"ע ונדונה להפקדה.

ניר:

מה התב"ע משנה?

נדין:

התב"ע משנה את המגרשים להשלמה למגורים. המשולש המסומן כ- 80 ב' נמכר למגרש 80. במת"ע לא הסכימו לתת

ייעוד מגורים ל- 80ב' ונתנו אישור להפקדה בתנאי שיעוד המגרש יהיה שפ"פ.

גם במת"ע שאלו למה המשולש לא נצמד למגרש 79, אמרנו שדלתא מכרה למישהו פרטי - אז הם דרשו לשנות את זה

לשפ"פ.

בעז:

למה אי אפשר לשנות למגורים?

רונן:

השפ"פ עדיין בבעלות מגרש 80.

נדין:

נטליה דרשה להפוך את שטח המגורים לשפ"פ שלא מאפשרים לגזור אחוזי בנייה לטובת מגורים. התכנית הופקדה להתנגדויות והתקבלה התנגדות.

ברוך:

של מי?

נדין:

של מגרש 79.

ברוך:

בשביל מה?

רונן:

מסיבה קניינית – היא רוצה לקנות את המשולש, היא לא רוצה לשפ"פ.

ברוך:

ובעל המגרש מסכים?

רונן:

כן, הוא הסכים – זה שונה והוצג בצורה הזאת.

ניר:

בכללית, מדובר בשינוי תב"ע שעלה למת"ע. הופקד להתנגדויות והתקבלה התנגדות של מגרש 79 וההתנגדות חוזרת אלינו לדיון.

קרן:

אז למה היא התנגדה – זה לטובתה?

רונן:

היא התנגדה בגלל שהיא פתחה במשא ומתן עם בעלי מגרש 80.

כדי להוסיף אחוזי בנייה למגרש שלה שיאפשר לה להגדיל את שטח המגרש שתוכל לבנות שתי יח"ד.

קרן:

אז היא צריכה לקנות את זה ממגרש 80.

רונן:

כן, אבל המשולש 80 צריך להיות בייעוד מגורים ולא שפ"פ.

ברוך:

אני לא חושב שבכלל צריך להתחשב בהתנגדות שלה.

ניר:

תכניסו את המוזמנים.

***** נכנסים :- שרונה אילן בעלת מגרש 79 בליווי עו"ד דן הראל ודן יחזקאל בעל מגרש 80 בליווי ביתו ליאור.**

דן:

בעניין ייעוד המגרש – רכשתי את המגרש מדלתא ואני מחכה לאישורים לבנייה. דלתא הבטיחו לי שיש אישורים.

שרונה:

בשנת 1988 - קנינו את המגרש מדלתא ואף אחד לא הציע לנו לקנות את השטח.

בשנת 2016 - פניתי למח' הנדסה ושאלתי האם ניתן לבנות במגרש שתי יח"ד ונאמר לי שניתן לבנות

שתי יח"ד בתנאי ששטח המגרש הוא 570 מ"ר.

קיבלתי את מכתב פרסום להפקדה ורק אז ידעתי שדן יחזקאל קנה את המגרש.

ניר:

כרגע ההמלצה היא להפוך את שטח המשולש הקטן שצמוד לך לשפ"פ, כי השטח הוא של דן ולא שלך.

יכול להיות שבמידה ותרכשי את השטח מידן, נוכל לדון בבקשה שלך להפוך אותו למגורים.

שרונה:

ברגע שהמגרש יאושר למגורים ויבטיחו לי ששישים המ"ר מאושרים לבנייה, ארכוש ממנו את המגרש הזה.

אם לא יאושר ויהיו עוד מתנגדים – אז למה לשלם לו?

ניר:

אני לא חושב שיוכלו להבטיח לך שאם תקני יאושר את השטח למגורים, אבל גם מדיניות הוועדה הזו ומדיניות הוועדה

בבית אל לא הסכימה שהשטח יהיה למגורים.

סדר הדברים הוא כזה שאנחנו דנים בבקשה לפי בעלות וכרגע המשולש הקטן שאנחנו דנים בו הוא של דן ולא שלך

ולכן אנחנו דנים בשינוי התב"ע לשפ"פ בהתאם למצב הבעלים.

שרונה:

לא הבנתי מה זה שטח פתוח?

ניר:

שטח פתוח שאסור לבנות עליו - רק לפתח אותו לגינה.

דן, אתה רוצה להוסיף משהו?

דן:

כן, אף פעם לא הסתרתי מאף אחד שקניתי את המגרש - זה ידוע.

היא פנתה אלי לפני חודשיים ואמרה לי שקיבלה מכתב מהמועצה ושהיא יכולה להתנגד - אמרתי לה, אם את רוצה

את השטח, תדברי איתי ולא עם המועצה - הצעתי לה להסתדר אתה.

ניר:

יש בפנינו שלוש אופציות:

אופציה אחת - לדחות את ההתנגדות שלך והמשולש הצמוד לבית שלך יישאר שפ"פ.

אופציה שנייה - לקבל את ההתנגדות שלך ואז זה חוזר להיות מגרש שאפשר לבנות עליו.

אופציה שלישית - לא לקבל החלטה עכשיו - נתכנס בעוד חודש ונדון שוב בבקשה וזה ייתן לכם זמן לסכם את

הדברים ואז נקבל החלטה ונחליט מה שנחליט. אם אתם מעוניינים - זה אפשרי.

דן:

לי אין בעיה לקבל את האופציה הראשונה ולשבת אתה למשא ומתן וגם האופציה השנייה טובה לי.

אם היא רוצה לשבת איתי למשא ומתן אפשר להסתדר.

בועז:

זה מגרש שלך והחלטה היא שלך, אתה הבעלים וזה גם עניין שלכם ולמה שתגיעו בעוד חודש - זה יוכרע פה.

ניר:

מה החלטתם?

עו"ד דן אייל:

האופציה השלישית הכי טובה והגיונית.

ניר:

אז בעוד חודש נתכנס ונקבל החלטה, או שהשטח יישאר שפ"פ או שנמליץ למגורים.

ברוך:

ברגע שיש שינוי בעלות - מת"ע תחזיר ותרצה להתחיל בתהליך מחדש.

החלטה:

לשוב ולדון בהתנגדות בחודש הבא.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לשוב לדון בהתנגדות בחודש הבא.

החלטות

לדחות את הדיון בהתנגדות לחודש הבא.

סעיף: 2**שינוי תב"ע נקודתי: 121/9/13**

פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 18/02/2020

שם: צרויה יואב

שטח התוכנית: 300.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

בעלי ענין**♦ יוזם:** צרויה יואב**♦ עורך:** סרסור זוהרי**♦ בעלים:** שי צמרות (אורנית) למסחר ובנין בע"מ**♦ מוודד:** בדיר יזיד מג.א.ד שרותי מדידה

רחוב החרמון 9, שכונה: צמרות, אורנית

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 4 חלקות: 51

מגרשים לתכנית: A 39 בשלמותו מתכנית: 121/9**מטרות תכנית**

- הגדלת זכויות בנייה ביחידת הדיור במגרש 39A.
- הגבהת גובה המבנה.
- מתן סמכות לחלוקת המגרש לוועדה המקומית.

מהלך דיון**אודי:**

מה הוא מבקש?

ניר:

מבקש הקלה בגג. המצב הוא מצב קיים והתגלה בזמן העברת זכויות. הוא חרג בגובה הגג ועשה גרם מדרגות פנימיות.

נדין:

מוגשת תכנית תב"ע נקודתית.

ניר:

זה שינוי תב"ע כי זה מעל 10% חריגה.

קרן:

האופציה היא להרוס את הגג?

רוני:

חד משמעי – הוא הפך את זה לשטח מגורים.

נדין:

זה תב"ע.

אנחנו לא סמכות לאשר - אנחנו ממליצים או לא ממליצים.

בדקנו את המבנה והגג החורג נמצא בנסיגה מהרחוב ומבחינה סביבתית אין פגיעה.

רוני:

אנחנו בחנו, מה ההשפעה על הסביבה.

בעז:

למה יש סיבה להמליץ לתת למישהו המלצה לשינוי תב"ע לאחר שביצע חריגה?

קרן:

כשמישהו מסיים את הבנייה, הוא לא מקבל טופס 4?

נדין:

בדקנו מסמכים לטופס 4 – לא הייתה חריגה. זה אומר שאחרי שקיבל טופס 4 הוא הגביה את הגג.

אלעד:

מדובר בשינוי תב"ע נקודתית או בקשה להקלה?

רוני:

זה לא הקלה – זה בקשה לתב"ע נקודתית וכל אחד רשאי להגיש – ההחלטה לגבי ההמלצה בפני מת"ע היא שלכם.

אלעד:

מדובר בהקלה שנועדה להכשיר חריגת בנייה לשם יצירת יחידה מושכרת וכן למדיניות הוועדה שלא לאפשר חריגה

שנועדה לשם כך - איזה הצדקה יש לאשר?

ניר:

אין הצדקה.

תמר:

מדובר גם בנראות, בתקדים.

החלטה:

לא להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לא להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית.

החלטות

לא להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית.

מס' דף: 8

תאריך: 26/05/2020

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20200002
בתאריך: 18/02/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
9	אורנית אורנית	שמר אביעד דוד ורנית	1062			20190074	1

מספר בקשה: 20190074	תיק בניין: 1401062
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 18/02/2020	

סעיף: 1

מבקש:

שמר אביעד דוד ורית

עורך:

עיסא סאמר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אורנית אורנית

שטח מגרש: 306.00 מ"ר

שכונה: המשולש

שטח בניה מותר: 210.00 אחוזי בניה מותרים: 68.63% מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 1062

תכנית: 121/14

תאור בקשה

מגורים מיוחד תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מרתף + תוספת בקומת קרקע. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 0.72% - תוספת שטח 2.21 מ"ר. 212.21 מ"ר במקום 210 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			
					2.22	209.99	מגורים		
				50.66			מרפסת לא מקורה		
				11.80			ממ"ד		
				4.90			כניסה מקורה		
			31.19	50.00			מרתף		
				17.40			חניה מקורה		
				20.78			פרגולה		
			31.19	155.54	2.22	209.99			
%בניה: 69.35%			186.73		212.21		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

שמר רות - היא חברת סיעה שלכם.

אלעד:

אני פוסל את עצמי.

ניר:

גם אני פוסל את עצמי - הם חברים טובים שלנו.

תמר:

אני לא אשתתף בדיון בשל היכרות אישית.

ניר:

בעז, דורון - אתם גם כן נמנעים בשל היותכם חברי סיעה?

בעז, דורון:

לא.

אלעד:

אם כן, אני אנהג כמוהם ובכל זאת אשתתף בדיון.

ברוך:

יש בעיה – רק שני חברים, לא יכולים להצביע. תתחילו להציג את הבקשה.

נדין:

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה פחות מ- 1%.

רונן:

שנוצרה בגלל סגירת חלל עובר.

בעז:

תסבירי.

נדין:

היה להם חלל עובר והם סגרו אותו. השטח הזה מוסיף להם אחוזי בנייה, מראה את התכנית.

אלעד:

ההקלה מבוקשת בהתאם לתב"ע או בהתאם לחוק הירדני?

רונן:

החוק הירדני – המגרש אינו רגולרי.

נדין:

לא רגולרי ברמה קיצונית.

החלטה:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה.

הצבעה:

בעד – בעז, דורון, קרון, אודי, אלעד.

החלטה:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה.

החלטות

לאשר את ההקלה בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- 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 (לציין שם מלא, ת.ז. וחתומה)
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הצהרת עורך הבקשה
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- 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

רשמה: אילנה נגר-אלון

מס' דף: 11

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה