

תאריך: 18/10/2020  
לי תשרי תשפ"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אורנית

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200008 ביום שלישי תאריך 15/09/20 כ"ו אלול, תש"ף בשעה 18:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| ניר ברטל      | - יו"ר הוועדה וראש המועצה |
| אביבית אבורוס | - חברה                    |
| אורנה רייטר   | - חברה                    |
| עו"ד אלעד כהן | - 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 שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |
|-----------------|-----------------|

### נעדרו

#### חברים:

- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| תמר גולן צדוק | - חברה                 |
| אודי וילד     | - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה |
| דוד כץ        | - חבר                  |
| בועז בגריש    | - חבר                  |

#### מוזמנים:

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| אדריכלית נטליה אברבונך | - לשכת התכנון |
|------------------------|---------------|

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	סמטת האגס 3/2 אורנית	אוריאל לי גריידי וסמיד אבנר	57-2	1	2	20200103	1
19	הפקאן 19/1 אורנית	חכם ססיל ושרון	49-1	50	9169	20200089	2
42	הפקאן 19/1 אורנית	רוזן ארז וענת	68-1			20200059	3
45	התמר 8/2 אורנית	וילקנפלד אבי וחיה	6-2	7	9169	20200115	4
47	האשל 20/2 אורנית	חוטר שרה ונתנאל	26-2	27	9169	20200091	5
54	הפקאן 19/2 אורנית	שפיטלניק הילה ודן	68-2			20200057	6
57	האלון 65/2 אורנית	אפריאט ימית	353-2		3	20200093	7
60	אמנון ותמר 7 אורנית	תעזי בני ומוניקה	57			20190067	8
64	הזית 69 אורנית	קאופמן אברהם יעקב ויהודית	468-1			20200120	9
66	בוקק 4 אורנית	אריאלי סוניה ויהונתן	60 ב'	51	4	20180059	10
73	סמטת התפוז 4/1 אורנית	רגב מורן וראובן	18-1	19	9169	20200105	11
76	הפקאן 9/1 אורנית	גדיד משה ודורית	36-1	1	2	20200013	12
78	התמר 7/1 אורנית	יחזקאל עזרא	17-1		9619	20200046	13
81	התמר 7/2 אורנית	עוז כהן נוי ונעה (באמצעות עזרא)	17-2		9619	20200049	14
83	הסביון 22 אורנית	רוזן חנן ויהודית	503			20190025	15

מספר בקשה: 20200103	תיק בניין: 1505702
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף: 1**

**מבקש:**

• אוריאל לי גריידי וסמיד אבנר

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת האגס 3/2 אורנית**

שטח מגרש: 293.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 175.80 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 2 1 מגרש: 57-2

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולה+2 חניות מקורות+גדרות+הגבהת מפלס ה- 0.00 ב- 20 ס"מ. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.86% משטח המגרש להנגשת המבנה.

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			
					184.19		מגורים		
7.40							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			113.76				מרתף		
			27.54				חניה מקורה		
6.83							פרגולה		
14.23			153.30		184.19				
<b>%בניה: 62.86%</b>			153.30		184.19		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

נ"ר:

מציג את הבקשה.

נד"ן:

זה חצי מדו משפחתי. ההקלות המבוקשות זה 2.86% משטח המגרש, בגין הנגשה. והם מבקשים גם להגביה ב-20 ס"מ את גובה 00, ביחס לתוכנית הבינוי. הייתה לנו סוגיה של מסתור כביסה. רק למסתור כביסה מותר לבלוט 75 ס"מ מעבר לקו בניין. אנחנו לא הצלחנו לקבל את המרפסת המורחבת בתור מסתור כביסה וביקשנו להוריד שם רצפה, ככה לפחות אנחנו מנסים לקבל את הדבר הזה בתור מסתור כביסה. וגם קיבלנו אישור מהנדס קונסטרוקציה איך אפשר לתלות קיר חיפוי מחוץ למסתור כביסה, כאילו המסתור עצמו בנוי, קיר בגובה 4.5 מטר. אפשר לראות פה בבירור. המבנה הבולט הזה, אתם רואים את הבליטה שלו, הוא בולט בפונה בשני צדדים מעבר לקו בניין.

**אלעד:**

מה זאת אומרת, סליחה, מסתור כביסה ללא רצפה זה משהו כזה שרואים בבניינים? שיש חלל כאילו למטה? יש את הקיר של המבנה.

**נדין:**

לא, במקרה הזה אין קיר של המבנה. יש מרפסת פתוחה.

**ניר:**

רואים את זה פה?

**נדין:**

לא, לא רואים את זה. אין חתך. ביקשנו חתך, לא קיבלנו חתך מיקומי לדבר הזה.

**אלעד:**

אולי תדגימי לנו בידיים מה הכוונה?

**נדין:**

בפינה של הבית בתוך קווי בניין יש מרפסת פתוחה.

**ניר:**

איפה המרפסת?

**אלעד:**

כן, אבל קשה להבין. אנחנו לא אדריכלים.

**ניר:**

זה מסתור הכביסה?

**נדין:**

אתם רואים את הריבוע הזה? זה ריבוע. מרפסת שירות לא מקורה. שני הקווים לאורך קווי הבניין זה מעקה או קיר בנוי, מעקה

בגובה 1.10 מטר. מעבר לקווים האלה יש חור.

**אורנה:**

כן, כן, זה מסתור הכביסה, כל הרוחב הזה?

**נדין:**

מסתור הכביסה זה למעשה קיר, שמסתיר את הכביסה.

**אלעד:**

אבל מה ... המקווקו?

**אורנה:**

חלל ללא רצפה, קורה. מה זה?

**נדין:**

קורה כדי להחזיק את הקיר. כי הוא למעשה תלוי באוויר.

**אורנה:**

אז אני לא מבינה. זה מסתור כביסה או סתם משהו דקורטיבי?

**ניר:**

המקווקו שאנחנו רואים פה, זה החלונות, נכון?

**נדין:**

כן.

**ניר:**

ומהחזית זה לא מסתור כביסה כמו שאלעד תיאר נכון, שזה משהו שרק לא יראו את הכביסה, משהו קל כזה. אחת ההשערות שעלתה האם באמת יהיה פה מסתור כביסה או שהם מבקשים מסתור כביסה.

**אלעד:**

מה הם יכולים לעשות שם?

**דורון:**

פרגולה למעלה, ויש לך עוד חדר.

**אלעד:**

... זה לא קשור בכלל. איזה חדר? מה רוחב הגג? מהקו האחרון של המרפסת לקיר, מה הרוחב?

**נדין:**

60.

**דורון:**

לא, אבל זה פחות מטריד אותך.

**אלעד:**

לא מטריד אותי שום דבר. מטריד אותי הכללים קודם כל.

**ניר:**

כרגע זו מרפסת לא מקורה. אחת השאלות זה האם אולי בעתיד, יקרו או יעשו פרגולה או משהו, ואז החלל שיש פה, 60 על לא יודע מה, פעמיים 2.5, הופך בעצם לעוד חלק מחדר.

**אלעד:**

איך? יצטרכו אבל להשלים בנייה שם. יש חלל. אתה יכול להרחיב את זה.

**ניר:**

נכון, יצטרכו לשים איזשהו רצפה. אין פה הקלה או לא הקלה.

**נדין:**

אין פה הקלה, זו לא הקלה.

**ניר:**

כרגע כשזה מסתור כביסה זה לא נספר באחוזי בנייה.

**אורנה:**

אז אין פה מה להצביע. אנחנו לא מצביעים על זה.

**נדין:**

לא, אתם מצביעים על הקלה באחוזי בנייה בגין הנגשה.

**אלעד:**

זה לא קשור.

**נדין:**

זה לא קשור. וחריגה בגובה 00.

**דורון:**

אבל זה שהוא מבקש להעלות ב-20 ס"מ ב-00 מביא אותו לקו אחד עם הבית השני?

**נדין:**

זהו. לא. יש ליד זה בית שהוא ב-00 המותר לפי בינוי. ופה אנחנו, הנדסה, מבקשים, אם לא להנמיך את ה-0.00 אלא אולי להנמיך את הגג, כדי להתיישר עם הגג השכן.

**אורנה:**

זאת אומרת הוא רוצה להגביה ואתם אומרים ...

**נדין:**

הוא רוצה להגביה. גובה גג אפשר להנמיך טיפה, כדי להתיישר.

**אלעד:**

יש שיפוע ברחוב הזה?

**נדין:**

יש שיפוע הפוך. הוא יותר נמוך ברחוב.

**אלעד:**

הפוך? ככה השיפוע?

**ניר:**

השיפוע הפוך מהבתיים.

**נדין:**

לא, שיפוע מהבית השכן לבית שלו.

**אורנה:**

הוא נמוך יותר והוא רוצה להתיישר מולם.

**נדין:**

אבל הוא רוצה להיות יותר גבוה, ואנחנו אומרים שעדיף ...

**אלעד:**

למה זה צריך להפריע לנו? איזה אינטרס ציבורי מיוחד יש פה, כדי שנרצה דווקא שהוא לא יגביה?

**נדין:**

פשוט הבתים דומים מבחינה ויזואלית בגגות. שניהם גגות רעפים. אז אנחנו חושבים שעדיף שהם יהיו באותו גובה, וזה ממש 10 או 20 ס"מ טיפ טיפה להנמיך את הגג וזהו. אני חושבת שהם יסכימו לזה, אין שום בעיה.

**אורנה:**

מבחינה ארכיטקטונית, מבחינת הלוק.

**אלעד:**

אני לא חושב שכדאי פה להתערב בשיקול הדעת שלהם. בטח לא באחוזי הגבהה שאת מתארת. מה גם, ואת יודעת בוודאי, שהבדלי גבהים בין בתים זה דבר שקורה כמעט בכל רחוב.

**אורנה:**

בין שני דואים?

**אלעד:**

בכלל.

**אורנה:**

אבל זה דו- זה אותו בית.

**אלעד:**

אגב, אם כבר דיברתם, גם אצלנו יש בשני דו-. אבל יכול להיות שזה החריג. בטח לא בממדים כאלו. זה לא מסוג הדברים שאמורים להפריע לנו. אלו דברים שקורים כל הזמן. והשאלה, ולא סתם שאלתי, אם יש איזשהו סיבה למה אנחנו עומדים על זה. אם היית באה ואומרת, נניח, זה לא המקרה, כתוצאה מכך יש בעיה של תשתיות רחוב, חניות, משהו ציבורי. אז הייתי אומר 'וואלה, יכול להיות שבהקשר הזה ובהיבט הזה האינטרס הציבורי צריך לגבור'. אבל זה לא בטל בשישים. אגב, אם הגגות לא היו זהים, מה היית אומרת? זה לא היה מעניין אותך, נכון?

**נדין:**

אנחנו לא מתנגדים להגבהת 00.

**אלעד:**

לא, אני מדבר כרגע...

**אורנה:**

לגובה, להנמיך את הגג.

**נדין:**

אנחנו מדברים רק על הגג. להתיישר עם הגג השכן.

**אלעד:**

אז אני שואל. אם הגג, הגובה של הגגות היו שונים,

**נדין:**

זה מבחינתנו, מבחינת האדריכלים, אנחנו חושבים שזה נכון לעשות.

**אורנה:**

נכון. הם נותנים המלצה כזאת.

**אלעד:**

אז אני חושב שאין הצדקה בסיטואציה הזו להתערב, בטח לא כשאנחנו מדברים על פערים כאלו זניחים בין הגגות. מה גם, אם הגגות לא היו זהים, במקרה, אני מבין ממך שהם זהים, יכול להיות שזה אותו מתכנן, את יודעת, אני לא יודע.

**נדין:**

לא.

**אלעד:**

לא אותו מתכנן? אז בוודאי לא הייתי מדבר על זה. זו דעתי.

**אורנה:**

מה בנוגע לנגישות? יש אישור?

**נדין:**

יש אישור. כן.

**ניר:**

אפשר להכניס אותם?

**אלעד:**

אולי להבא כדאי לשלוח ביחד עם מסמכי הבקשה.

**אילנה:**

לא, כי זאת תכנית.

**ניר:**

לא, יש גם הצהרה.

**\*\*\* מוזמנים נכנסים לישיבה \*\*\***

**עמרי פוזניאק – אדריכל, גריידי סמאד לי ואבנר, אבי גריידי.**

**ניר:**

עברנו על התוכניות שלכם. ההקלה שכרגע מוגשת בפנינו לאישור זה שני דברים. אחד הגבהת ה-00 ב-20 ס"מ והגדלה של כמעט 3% באחוזי בנייה לצרכי הנגשה. יש משהו שאתם רוצים להגיד? להציג, לספר? אני אציג את החלק בתוכנית.

**אלעד:**

תתמקד אולי בהגבהה הזו.

**עמרי:**

עמרי, עורך הבקשה. הצגנו את הדברים לאדריכלית הוועדה והמהנדס. בהנחה שהכל בסדר אז אין לנו יותר מדי מה.

**ניר:**

אלעד שאל למה אתם רוצים להגביה ב-20 ס"מ.

**אלעד:**

לא, אני אנסח את זה בצורה טיפ טיפה שונה. לי אין בעיה עם ה-20 ס"מ. אני הבנתי שלגורמים אחרים יש בעיה, לכן הייתי שמח אם תסביר. אני מקווה שאחרים ישתכנעו.

**עמרי:**

אין בעיה. במגרשים צרים וארוכים, אנחנו רוצים להגביה את הבית, הגבהת הבית במגרשים צרים וארוכים, יש לנו דופן צרה של 3 מטר צידי. אנחנו יכולים לעשות שם חצר אנגלית מאוד ארוכה. במגרשים מלבניים, אני לא רוצה, מן הסתם, לעשות חצר אנגלית לחצר האחורית, כי אז כשאני יוצא מהסלון, פינת אוכל, מטבח, תהיה לי חצר אנגלית. אני רוצה להימנע מזה. בשביל להכניס כמה שיותר אור אני רוצה להגביה את הבית. אם תסתכלו, הפיתוח מקדימה נמוך יותר.

**נדין:**

עמרי, אף אחד לא מתנגד להגבהת התוספת. אנחנו מצינדנו ביקשנו, אתה יודע, להתיישר עם הגג, שאין שום בעיה מבחינתנו גם.

**עמרי:**

אמרת את זה. אמרתי לך שלא נראה לי. אבל אם את רוצה, זה לא מה שישבור ...

**ניר:**

רגע, עמרי, נדין, שנייה. במידה ועולה בקשה שהגג יונמך ב-20 ס"מ, מה הבעיה שזה מייצר לכם?

**עמרי:**

אין שום בעיה.

**אלעד:**

רגע, סליחה. אתה רוצה שזה יוגבה?

**עמרי:**

לא, אני רוצה שה-00 יגבה.

**ניר:**

עמרי, תנסה לשכנע אותנו שזה בסדר שתישאר 20 ס"מ. זה מה שרומזים לך.

**עמרי:**

אין בעיה. ה-00 ביקשנו להגביה אותו ב-20 ס"מ. אנחנו התייחסנו לגובה מה-00. נגזרת של זה, נוח לנו שיהיה שם מרחב נעים. שאם יצטרכו לעלות לטפל בדוד או בזה, לא צריכים להתכופף ככה כמו איזה, זהו. הבקשה היא הגבהת ה-00 הוא העיקרון, והנגישות.

**ניר:**

בסדר גמור. אתה רוצה להגיד משהו על מסתור הכביסה?

**עמרי:**

לא ביקשנו אותו, אבל אם אנחנו מעלים את זה,

**ניר:**

לא, אבל הוא בתוכניות פה.

**עמרי:**

הכל עומד בתקנים. אלא אם כן יש לכם שאלות, אז אני אשמח. יש לי שאלה. האם עולה איזשהי השגה לגבי הדבר הזה?

**ניר:**

עמרי, אני רוצה, במסתורי כביסה שאני מכיר זה לא מסתור כביסה שגרת. משתי סיבות. אחד זה יחסית גדול. יכול להיות שיש הרבה כביסה, לא נכנסים לעניינים, אבל אם זו הסיבה זה בסדר. והדבר השני, החזית שלו היא גם לא, לפחות מאיך שאני מבין מה זה מסתור כביסה, זו לא חזית קלאסית של מסתור כביסה. אז זה לא מסתור קלאסי של כביסה שבדרך כלל שהוא פחות בנוי, פחות קירות ויותר משהו קל. תסביר מה חשבתם, מה תכננתם ולמה.

**עמרי:**

זה לא מסתור קלאסי. אני לא אדריכל קלאסי. ואני מעוניין שהדבר הזה יהיה מצולם. אני רוצה לצרף, ואני מבקש שזה יירשם בפרוטוקול, לוועדה פה באורנית אין שום הנחיות לגבי מסתורי כביסה.

**אלעד:**

סליחה, זה הדרג מקצועי. הוועדה זה אנחנו.

**עמרי:**

רגע, הדרג המקצועי, אני מתנצל. הדרג המקצועי, אני פניתי בבקשה לראות איזשהו משהו לגבי מסתור כביסה. זה לא קיים לא כתב"ע ולא בהנחיות המרחביות. הופניתי לאיזשהו משהו, להנחיות מרחביות של עירייה אחרת.

**ניר:**

עמרי, הכל בסדר. רק תסביר מה הלוגיקה מאחורי זה. היופי, האסתטיקה?

**עמרי:**

אסתטיקה ויופי.

**אלעד:**

רגע, מה זה ... אתם ויתרתם או משהו שקשור ...

**עמרי:**



## מס' דף: 9

כן, אבל אני לא רוצה להעלות את זה, לא בא לי. אני רוצה כאילו להתקדם. הייתי מוכן לוותר על דברים, לא רוצה. בא לי להתקדם. אני עם תיקים ממרץ פה. לא בא לי,

**אורנה:**

אז אתה כועס, אז לא נשאל אותך שום שאלה.

**עמרי:**

לא, אין לי בעיה. על מה שוויתרתי אני לא מבקש. ויתרתי כבר. יש דברים שהרמתי בהם ידיים.

**אורנה:**

יש לי שאלה לגבי הנגישות. ראיתי שיש אישור נגישות.

**עמרי:**

נכון.

**אורנה:**

אבל אני מסתכלת על התוכניות, למעט מעלית עתידית לא רשום פה הפתח של הדלתות.

**עמרי:**

לא, את יכולה להסתכל...

**אורנה:**

איפה, סליחה? לאיזה קומה מתוכננת הנגישות?

**עמרי:**

אז אני אגיד לך. קודם כל, תכנית קומת קרקע. אפשר ללכת אליה?

**אורנה:**

כן, היא מול העיניים שלי פה.

**עמרי:**

בואו נסתכל על הוורסיה האחרונה, כי אני כבר לא יודע, כמות התיקונים שאני...

**אורנה:**

סליחה, הנדסה. הוא רוצה להראות תכניות.

**עמרי:**

הנה, בואו ניכנס לתוכנית קומת קרקע.

**אורנה:**

יש מדרגות בכניסה?

**עמרי:**

כן, יש גם הכנה למעלון. אפשר ללכת ימינה בבקשה?

**ניר:**

איפה? זו ההכנה של המעלון?

**אלעד:**

מחוץ לבית?

**עמרי:**

כן.

**אלעד:**

חדר קולנוע? יפה.

**עמרי:**

הנה, יש לנו הזנת חשמל, הכנה למעלון למדרגות החיצוניות. דלת כניסה של הממ"ד, יועץ הנגישות ביקש פתח אור 80. זו דלת רחבה יותר.

**אלעד:**

80 זה גבולי לכיסא גלגלים, לא?

**עמרי:**

נכון. אבל לא קיים לממ"דים גדול יותר. זו הדלת הגדולה ביותר שקיימת לממ"דים ביתיים.

**אורנה:**

זאת אומרת אתם מנגישים את הממ"ד?

**עמרי:**

לא, בשלב הראשון יש פה חדר שינה ושירותים ומקלחת בקומת קרקע. זה יותר טוב מכלום. כשאם יהיה צורך לכיסא גלגלים, יש פה גם הכנה למעלית. יש פה כבר את הפיר והכל. ...

**אורנה:**

כשאני מסתכלת על הפתחים של החדרים והפתחים של השירותים, הם לא פתחים של 90.

**עמרי:**

איפה?

**אורנה:**

זה מה שאני שואלת.

**עמרי:**

למה? יש לך פה 90/2.20.

**אורנה:**

אוקיי. זה לא ראיתי, סליחה. ושם זה 80.

**עמרי:**

דלת הממ"ד המקסימאלית שיש.

**אורנה:**

זאת אומרת שעכשיו ברמת ההנגשה, זה בן אדם שבא לשירותים.

**עמרי:**

לא, זה בן אדם שהוא לא בהכרח על כסא גלגלים. בן אדם ששבר את הרגל.

**אורנה:**

איך מבחינת החדרים למעלה?

**עמרי:**

אפשר לעלות אליהם.

**אורנה:**

מה גודל המרווחים של הדלתות? לי פה לא רשום.

**עמרי:**

כל הדלתות פה הן 1.90 מטר.

**אלעד:**

רגע, מי אמר שצריך גם קומה שנייה?

**אורנה:**

לממ"ד אין תקן לדלת.

**עמרי:**

אורנה, אני רוצה להגיד לכם. סבתא שלי תושבת אורנית. סבתא שלי חולת פרקינסון.

**אורנה:**

והיא בסדר בממ"ד.

**עמרי:**

לא. קודם כל, סבתא שלי אין לה מקלחת בקומת קרקע ומעלים אותה ומורידים אותה על כיסא, כי אין מקום הכנה למעלית. התוכנית הזאת מותאמת. הם זוג צעיר שיש להם הורים מבוגרים.

**אורנה:**

## מס' דף: 11

תשמע, אין לנו ויכוח. כל הרעיון היה פה לאשר לנגישות שיהיו פה בתים לנגישות. כי לפעמים, למשל, יש את בני עקיבא שמארחים את אילן, ואז אי אפשר להביא אותם.

**עמרי:**

אני מאחל לכל אחד מהלקוחות שלי, ומהלקוחות שקוראים לי היום בדיעבד להוסיף להם מעלית הביתה, שיוכלו להוסיף מעלית בכזאת קלות כמו שהבית הזה מתוכנן אליו.

**אורנה:**

אוקיי, תודה.

**אלעד:**

קודם כל אני רוצה להגיד לך שאפו ענק על הצורה שתכננת את מסתור הכביסה. אני חושב שעשית פה בית ספר למתכננים. ומסתורי כביסה שאני רגיל לראות, מה לעשות, כולם יודעים במה דברים אמורים. זה דבר מכווער. אם הצלחת גם להביא ללקוח שלך מסתור כביסה וגם לעשות משהו ויזואלי, מגיע לך שאפו פעמיים.

**עמרי:**

תודה רבה. לי, אין צורך ...

**לי גריידי:**

לא, רק חוזרת על מה שאמרת. הדלתות הם 90 בקומה השנייה. לא יודעת אם שמעתם.

**אורנה:**

מאה אחוז. שמענו.

**אלעד:**

גריידי, אתה רוצה להוסיף משהו?

**אורנה:**

הוא נתן לו לדובר שהוא כועס.

**עמרי:**

הדובר כועס מסיבה אחרת. שמפנים אותי לדברים שלא אמורים להפנות אותי אליהם.

**אלעד:**

אני רוצה לשאול אותך שאלה. אתה חושב שבצורה כזו או אחרת נעשה "עוול" במרכאות בנוגע למשהו שביקשת בעניין מסתור הכביסה? אני אומר לך, תגיש בקשה. ידונו בזה.

**עמרי:**

אני ויתרתי.

**אלעד:**

שנייה. עמרי, אני אומר את זה לך, אבל גם הלקוחות שלך שומעים. אם אתה חושב שנעשה עוול, אגב, אני לא יודע אם נעשה או לא, כי כשנשמע גם את העמדה של הדרג המקצועי נגבש דעה, כל אחד עם הדעה שלו. once אתה אומר 'אני מוותר על זה', אז אתה מוותר על זה. עוד לא מאוחר. אתה יכול לחזור עוד חודש ולבקש את זה. ואגב, אתה יכול גם להתנהל במקביל.

**עמרי:**

אני דווקא מודה. יצא פה משהו טוב. האמת שהלקוחות שלי מאוד שמחים שבמקום שהכביסה תיזל על הרצפה, היא תיזל או המים שלה יהיו בחצר. האמת יצא מזה טוב. הם באו ושאלו אותי איך לא חשבת על זה קודם, ואני מודה. ...

**ניר:**

עוד משהו שאתה רוצה להגיד? תודה, עמרי.

**עמרי:**

תודה רבה, שנה טובה לכולם.

**\*\*\* מוזמנים יוצאים מהשיבה \*\*\***

**ניר:**

אני מגובש, אבל אם מישהו רוצה לשאול, להעיר, זה הזמן.

**אלעד:**

אני רק לא הצלחתי להבין את העניין של ה-20 ס"מ. אני מדבר על ההגבהה של הגג, בסדר? בין השורות אני מבין.

**אורנה:**

לא הגבהה, הנמכה.

**אלעד:**

בסדר. הגבהה והנמכה.

**רונן:**

זה פועל יוצא של הבקשה שלהם להגביה ה-00. זו היתה דרישה שלנו להתאים את גובה הגג.

**אלעד:**

אז אני מדבר על הדרישה הזו כרגע. אני לא מצליח להבין למה אנחנו צריכים, במובן כזה או אחר קצת להגביל אותו בנושא הזה. כי 20 ס"מ זה באמת כלום. העין בקושי רואה את זה.

**אורנה:**

אבל גם פונקציונאלית זה לא בשמים.

**אלעד:**

בא מבקש הבקשה ואומר 'אני רוצה את זה'. אבל בין השורות את מבינה שהוא קצת נאליץ להסכים לשינוי. אז בואו ננסה להבין למה זה בכלל צריכה להיות דרישה שלנו. מה האישו פה בכלל. מה, זה חדש שלך?

**רונן:**

זאת ההמלצה שלנו.

**אלעד:**

הבנתי. למה? תסביר לי למה?

**רונן:**

אני אסביר. אם תינתן לי אפשרות. אם החלטת מראש, אז בסדר. אבל אם אתה רוצה לשמוע הסבר...

**ניר:**

רונן, למה אתם ממליצים להנמיך ב-20 ס"מ את הגג?

**רונן:**

כי בין השיעורים הראשונים שלי באדריכלות נאמר לנו שאם אתה עושה טעות, תעשה אותה בגדול. אם תעשה אותה בקטן, זה יראה צורם הרבה יותר. אז ברגע שאתה משנה גבהים, או שאתה יוצר הפרדה משמעותית, או שאתה מתאים. אם אתה עושה בכאילו, בערך 20 ס"מ, בעין ייראה לך כמו טעות. זאת הסיבה שאנחנו מבקשים.

**אלעד:**

אסתטיקה?

**רונן:**

אסתטיקה בלבד.

**אלעד:**

אז בוא תפצל את ההצבעה בהקשר הספציפי הזה.

**ניר:**

אבל אתה בעד לאשר להם.

**אלעד:**

בעד לאשר להם, בלי ההנמכה הזאת. לא להגביל אותם.

**רונן:**

זאת ההמלצה של הדרג המקצועי.

**ניר:**

הוא אמר. אם נבקש, הוא ...

**אלעד:**

אבל הוא אומר בלית ברירה. לא כי הוא רוצה.

**אורנה:**

אבל למה?

**אביבית:**

כי זה נראה לא טוב.

**ניר:**

את נגד. את רוצה שהם ינמיכו.

**אביבית:**

ברור. כן, סורי. ... כן, חד משמעית.

**ניר:**

אני בעד לאשר להם עם הגובה. יש פה דילמה בין האסתטיקה השכונתית לבין הצרכים שלהם, שהם רוצים שלא יתכופפו.

**רונן:**

מי אמר שיתכופפו?

**ניר:**

הוא אמר. גג צריך להיות 1.80 מטר, כמה שאני זוכר. או 2.10. כמה הגג צריך להיות? כמה החלל צריך להיות?

**נדין:**

הוא לא צריך להיות. הוא יכול להיות אפס.

**ניר:**

יש מקסימום. הוא לא יכול להיות 3 מטר. יש מקסימום כמה הוא יכול להיות.

**נדין:**

מינימום אתה מתכוון.

**אלעד:**

יש לך בעיה. יש 9 מטר. מתוך זה יש לך שתי קומות. נשאר לך איזשהו משהו.

**ניר:**

מתוך ה-9 מטר אתה יכול לעשות קומה של 3, קומה של 3 וגג של 3. אבל אסור לך. יש מגבלה בחלל גג מה גובה הגג.

**רונן:**

אם זה חלל גג. הוא יכול לבקש גם שזה יהיה מגורים. ואז זה משהו אחר.

**ניר:**

אם זה חלל גג, מה המגבלה? 1.80 מטר? לא משנה.

**רונן:**

עד 1.80 מטר או מגבלת ה-9.

**ניר:**

מעולה. אז 1.80 מטר. אם אתה עושה חלל גג הוא לא יכול להיות מעל 1.80 מטר. לא משנה, זה לא עקרוני.

**רונן:**

חלל גג גם יכול להיות 50 ס"מ.

**נדין:**

תבינו גם אותנו, סליחה. על ה-20 ס"מ המסכנים האלה. זה שיפוע רחוב. הבית שלהם הוא פה. לא פה. הוא פה. אז אם הוא

פתאום קצת יותר גובה עם הגג זה ייראה מוזר.

**ניר:**

אני מסכים. לכן אמרתי שיש פה דילמה בין האסתטיקה השכונתית לבין הבקשה שלהם. בגלל שזה 20 ס"מ, נוטה להיענות

לבקשה שלהם, גם אם זה פוגע באסתטיקה השכונתית. אבל באמת, כל אחד, זה לגיטימי לחלוטין.

**רונן:**

הם גם לא התנגדו לזה.

**אביבית:**

... כל הבקשות ביחד?

**ניר:**

לא, אפשר להצביע על כל אחד, בסוף יש לנו 3%, 2.86 הנגשה, 00 והגג.

**אביבית:**

זו לא בקשה שלהם. זה דבר שנולד מה-00. זו בקשה גלווית ל-00.

**ניר:**

כן, אבל לא אכפת לך שהם יגביהו את ה-00 ב-20 ס"מ והגג יישאר באותו גובה.

**אביבית:**

אוקיי. אבל זה לא שני אישורים שונים. זה אם מחבר ביניהם או לא מחבר ביניהם.

**ניר:**

את יכולה להגיד אני מאשרת להם את ה-20 ס"מ בתנאי שהגג יהיה באותו מפלס.

**אלעד:**

בואו נתחיל מהקל אל הכבד. נגישות, יש למישהו התנגדות?

**ניר:**

מעולה. אישרנו.

**אלעד:**

לא, לא, יש פה כמה נושאים.

**אביבית:**

בנושא נגישות לא באמת ראיתי פה נגישות.

**אורנה:**

זו אופציה, אבל יש פה אופציה.

**אביבית:**

סליחה, לא הדלת 90 הפכה את זה לנגיש. תסלחו לי. כאילו המקלחת הזאת לא נגישה, נקודה. למה אי אפשר לפסול את זה? כאילו מה זה החותמת -

**ניר:**

למה המקלחת לא נגישה?

**אביבית:**

תפתח את הזו, תגיד לי אם כיסא גלגלים יכול להיכנס, גם אם הוא עובר את ה-90. הוא נכנס לתוך האסלה ולתוך הזו. אין סיכוי שהוא יכול להיכנס שם. צר לי. לא צריך להיות אדריכל.

**אורנה:**

אז מה קרה פה? איך חותם על זה יועץ נגישות?

**אביבית:**

לא יודעת. בגלל זה אני אומרת. מצד אחד סונדלנו...

**אורנה:**

לא, לא, אבל יועץ נגישות זה יועץ נגישות.

**אביבית:**

יועץ נגישות אולי מסתכל רק על פתחים ובכלל לא על חלל. את רוצה להגיד לי שכיור של 70 ס"מ יכול להיכנס אליו בן אדם עם כיסא גלגלים? איך? אני מעריכה. זו עין שעושה ... לבד. אז 80. זה עדיין לא,

**רונן:**

אבל ליתר ביטחון לא הייתי משאיר 1.50 מטר ...

**ניר:**

אבל יש להם הכנה למעלית והקומה השנייה גם הפתחים רחבים.

**אביבית:**

אבל תקשיב. הכנה למעלית זה דבר אחד. אנחנו מדברים על הנגשה של קומת קרקע. אתה יכול להגיד לי אוקיי...

**אורנה:**

מעלית זה דבר יקר. אני לגמרי מסכימה עם אביבית שזה קצת, אנחנו עובדים על עצמנו. כי מעלית זה דבר יקר. עד שאנשים ישימו מעלית...

**אביבית:**

לא רק זה. א' ב' זה ששירותי האורחים יהיו נגישים. זה כבר הופך את הבית לחצי ...

**ניר:**

אבל למה הם לא נגישים?

**אורנה:**

הם לא נגישים. כי הרווח שם נורא קטן ...

**אלעד:**

... צריך אישור של יועץ נגישות.

**אביבית:**

אז זה ראש קטן. אוקיי.

**רונן:**

זה בדיוק מה שנעשה בוועדה. אנחנו כפופים ליועץ הנגישות. להצהרה שלו.

**אביבית:**

לא, אנחנו לא כפופים. אנחנו אומרים זה המינימום.

**ניר:**

רגע, באמת. אנחנו כתבנו נוסח תצהיר, דנו פה, אני חושב שאפילו שינינו שם איזה פסיק או שניים. תצהיר של יועץ נגישות. דנו בו בישיבה הקודמת. עברנו עליו. ואמרנו מבחינתנו, אם יועץ הנגישות חותם על זה, אז מבחינתנו זה עומד בזה. כי גם החוק עצמו לא מפרט בדיוק מה התנאים להנגשה. אז כתבנו שם חדר אמבטיה, כניסה לבית, שלושה ארבעה דברים.

**אביבית:**

אבל כתבנו שחדר האמבטיה צריך להיות נגיש. מה הופך חדר אמבטיה לנגיש?

**ניר:**

אני לא מומחה לנגישות. רוני לא מומחה לנגישות.

**אביבית:**

אין גודל אמבטיה מינימאלי?

**רונן:**

אני יודע מה הייתי מתכנן. אני הייתי משאיר 1.50 מטר חופשי.

**ניר:**

כן, אבל בסוף מי שיוודע להגיד עם זה נגיש או לא זה יועץ נגישות. זה מקצוע. כמו שאני לא יודע לתכנן בתים.

**אביבית:**

דרך אגב. יועץ נגישות יש לחללים מסחריים. לא באמת לחללים פרטיים.

**ניר:**

נכון. בגלל זה כל הקושי. כי כל יועצי הנגישות שהם פנו אליהם,

**אביבית:**

אין באמת ... בחלל פרטי מה המינימום.

**ניר:**

נכון. אז איך את אומרת שזה לא נגיש.

**אביבית:**

כי שנינו היינו בחללים של 1.70 מטר על 1.80 מטר. ושנינו יודעים איך נראה כסא גלגלים. וסביר שלבד, בלי להיות אדריכל, אפשר לראות שאם אי אפשר להשתמש במקלחת כל כך קטנה עם כסא גלגלים. זה מה שאני אומרת.

**אורנה:**

אביבית, יצרנו פה אפשרות לקבל 3%. בלי נגישות.

**אלעד:**

בוקר טוב ישראל.

**אורנה:**

בסדר. אני חשבתי שאולי יועצי נגישות יעשו בתים נגשים.

**אביבית:**

לא, דווקא יועץ נגישות הוא כאילו יותר בסדר מהזה. אבל דווקא פה כאילו אני תוהה.

**אורנה:**

אבל זה לא עובד. אנחנו רואים שזה לא עובד. בפועל הבתים לא יהיו נגשים.

**ניר:**

אם אנחנו נחליט עכשיו, הוועדה תקבע מהם כללי הנגישות לבית פרטי, אביבית, אם עכשיו אנחנו נחליט לקבוע מהם כללי הנגישות לבית פרטי, מה שלא קיים במדינה, להבנתי, אז נוכל לבוא ולהגיד אוקיי, אנחנו רוצים חדר אמבטיה ומקלחת וכיור נגיש, דלת 90, השטח שלו לפחות 3 מטר.

**אביבית:**

לא, אנחנו לא מגדירים אבל.

**ניר:**

אז מי מגדיר?

**אביבית:**

השאלה אם צורם לנו שזה לא, אז האם אנחנו אומרים אוקיי, אבל יש חתימה של יועץ.

**ניר:**

את אומרת שזה לא. אז מה כן? מתי זה כן יהיה?

**רונן:**

זו בדיוק הסוגיה שדנו.

**אלעד:**

שזה נראה לך כן ולהוא לא, זה לא מספיק.

**אביבית:**

כן, אבל אתה יודע מה, בוא נלך יותר מזה. אם הגדירו שהפתח המינימאלי לנגישות הוא 90. זו ההגדרה. פחות מ-90 זה לא פתח ... זה כתוב. איפה? אני לא יודעת, לא זוכרת.

**רונן:**

מינימום 90.

**אביבית:**

אני אגיד לך יותר מזה. מינימום פתח 90. פתח זה אומר שזה צריך להיות מטר. כי עם משקופים נשאר 90. אבל עוזר רגע. שנייה רגע, מה שאני מנסה להגיד זה שאם אמרו שהפתח צריך להיות מינימום 90, אז לא שהחלל צריך להיות מינימום כפול מ-90 לכל כיוון? מינימום 1.80 מטר על 1.80 מטר, זה נשמע לי סביר. אם אני רוצה לזוז שם.

**אלעד:**

אז אני אענה לך. אני לא אדריכל ולא מתכנן. אבל אם מישהו קבע, התייחס רק לפתח ולא התייחס לרוחבים שצריכים בפנים, אז יכול להיות שזה מדבר בעד עצמו. אני לא יודע מה השיקולים של מי שקבע את התקן הזה ודווקא לא מצא לנכון להתייחס



לדברים אחרים. אבל אם כל אחד מאתנו ייקח לעצמו את החירות להחליט שזה נגיש וזה לא נגיש, זה בעייתי.

**אביבית:**

תיכנס רגע, תסתכל על הזה. נכנס עם כיסא, איך הוא סוגר את הדלת? כאילו אתה לא יכול להיכנס עם כיסא.

**אלעד:**

אני ברוך השם לא משתמש בכיסא גלגלים, אז אני לא יודע.

**אביבית:**

לא צריך. יש דברים שרואים אותם בעיניים.

**אלעד:**

צריך לאמץ פה אחת משתי הגישות. גישה אחת, אוקיי. ביקשת יועץ נגישות, מישהו חתם, זה מספיק. או גישה שנייה, שאני אגב לא מצדד בה, זה לקחת איש מקצוע של המועצה, שהוא זה שיקבע את הקריטריונים, ולפי זה נלך. אבל אז את יוצרת בעיה. איפה הבעיה? אני חושב שכמות הזיגוג שהמועצה הזו עשתה, עם כל מה שקשור בהקלות, אפשר לכתוב על זה לא ספר, ספרייה. ועד שבסופו של דבר, עם הרבה כאבי בטן אגב, הגיעו למסקנה שאפשר לתת את הסיכום של ההנגשה, למרות שהוא מה שנקרא הנגשה פוטנציאלית וכו' וכו',

לבוא ועכשיו להגיד רגע, רגע, אנחנו קיבלנו החלטה שאומרת אנחנו נאשר את זה בכפוף לאישור של יועץ נגישות. ופתאום כשיש כבר אישור של יועץ נגישות, כל אחד מאתנו ייקח את החירות, אני מדבר על הדרגים המחליטים, להחליט אם זה נראה לו או לא נראה לו שזה מספיק? זה קצת בעייתי, כי זה לסטות לחלוטין מהכיוון שהלכנו אליו. וצריך לעשות כבר סוף לסאגה הזאת. אי אפשר כבר לשגע את התושבים.

**אורנה:**

אלעד, אתה סופר צודק. יחד עם זאת, חשוב שנראה כשמה שהחלטנו וחשבנו שיהיה נכון, אנחנו עכשיו רואים בפועל שיש מצב שלא נשיג את היעדים שציפינו להשיג. שזה בסדר. בוא נסתכל על זה בעיניים וזה המצב.

**אלעד:**

אז מה נגיד? שהאישור של היועץ...

**אורנה:**

לא אמרתי מה נגיד. שאלתי אותם. אני לא מכירה את התהליך הזה עם יועץ נגישות. אתם בסדר...

**רונן:**

אנחנו גם יעצנו מה לעשות. אבל החלטתם מה שהחלטתם.

**אלעד:**

מה, תזכיר לנו.

**רונן:**

בוא נקרא את הפרוטוקול.

**אורנה:**

לא, בוא תעזור לנו, נו. אנחנו לא יודעים בעל פה.

**רונן:**

אני לא זוכר את הפרוטוקול. אני מוכן להסתכל.

**אלעד:**

בגדול מה אתה זוכר?

**אורנה:**

אני זוכרת שאתם אמרתם לא רוצים להיות יועצי נגישות. אתם לא מבינים בזה. זה מה שאמרתם אז. זה מה שאני זוכרת.

**רונן:**

נאמרו הרבה דברים.

**אורנה:**

אז תגיד מה. נו, מה?

**רונן:**

נקרא את הפרוטוקול.

**אלעד:**

לפי מה שאתה אומר אתה זוכר משהו. אז תגיד מה אתה זוכר. לא נתפוס אותך במילה. אני לא זוכר.

**אורנה:**

תשמע, גם אפשר לשנות החלטות. לא הייתי עושה את זה עכשיו...

**רוני:**

הוחלט להביא הצהרה של יועץ נגישות.

**אורנה:**

אוקיי. אז זה מה שהוחלט. בקיצור.

**אביבית:**

סורי, זה פשוט צרם לי.

**אורנה:**

זה צרם, סליחה, אביבית, כמו שלי צרם שאני רואה פיצול.

**ניר:**

טוב, אפשר להצביע על הנגישות? מי בעד לאשר את הנגישות? דורון, אתה בעד? פה אחד. 20 ס"מ יש לנו שתי אופציות. לאשר את ההגבהה כמו שמבוקש, ולאשר את ההגבהה בתנאי שהם מיישרים את הגובה גג עם השכן שלהם. אפשר להעלות להצבעה? מי בעד לאשר את ההגבהה בלי דרישות נוספות מהגג? אלעד וניר. מי בעד לאשר את ההגבהה בתנאי שהגג יהיה מיושר עם השכן? אורנה, אביבית ודורון. אז נבקש מהם להנמיך את הגג. תודה רבה.

**רוני:**

להתאים את הגג לשכן.

**אורנה:**

מה עם מסתור הכביסה? לא היה שם איזה משהו? אה, לא צריכים כלום?

**ניר:**

רצינו להציג את זה בשביל שתבינו. כי יש פה עניין שהוא לא שגרתי.

#### **הצבעה:**

1. באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה – פה אחד לאשר.
  2. הגבהת גובה ה-0.00 – פה אחד לאשר.
  3. הגבהת מפלס הגג – **בעד:** אלעד וניר.
- נגד:** אביבית, אורנה, דורון.

#### **הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ואת הגבהת ה-0.00 ולסרב להגבהת גובה מפלס הגג (יישור גובה רכס גג הרעפים עם גובה השכן).

#### **החלטות**

**לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ואת הגבהת ה-0.00 ולסרב להגבהת גובה מפלס הגג ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20200089	תיק בניין: 1504901
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף 2:**

**מבקש:**

• **חכם ססיל ושרון**

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הפקאן 19/1 אורנית**

שטח מגרש: 297.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 178.20 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 50 מגרש: 49-1

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+בריכת שחיה+חדר מכונות+2 חניות לא מקורות+גדרות+הגבהת ה- 0.00 ב- 30 ס"מ.

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין לבריכה 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
2. במיקום חדר מכונות - מחוץ לקו בניין.

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			
					178.19		מגורים		
25.32							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			110.23				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
			20.59				בריכת שחיה		
19.65							פרגולה		
69.97			142.82		178.19				
<b>%בניה: 60.00%</b>			142.82		178.19		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

הם מבקשים הקלה, הגבהת ה-00 ב-30 ס"מ, קו בניין לבריכה מטר במקום 1.5 מטר. וחדר המכונות של קו הבריכה מחוץ לקו בניין. בואו נתחיל רגע עם הבריכה.

**נדין:**

הבריכה מתקרבת לקיר החיצוני גובל עם הרחוב. מבחינתנו אין בעיה.

**אלעד:**

זה פינתית?

**נדין:**

כן, זה מגרש פינתית. מבחינתנו אין שום בעיה.

**ניר:**

איפה אני רואה את חדר המכונות?

**נדין:**

גם חדר מכונות מחוץ לקווי בניין. גם לא מפריע לאף אחד ולא צריך לבקש אישור לאף אחד.

**ניר:**

זה קו הבניין. ויש הגדרה, לא זוכר איפה, שחדר המכונות יהיה בתוך קווי הבניין.

**נדין:**

זו תב"ע 121/21.

**אלעד:**

זו תב"ע רוחבית נדמה לי.

**נדין:**

כן. תב"ע 121/21.

**ניר:**

אני אפתח חתך. תסבירי לנו למה הם רוצים להגביה ב-30 ס"מ.

**נדין:**

אותה סיבה, מגרש שעומרי הציג. זה מגרש מרובע עם קו בניין צידי אחורי 3 מטר. יש לו שני קדמיים ואחד אחורי צידי. 3 מטר. ולשם יוצאים חלונות של המרתף. והוא פשוט רוצה להנמיך טיפה את החצר, ולהגביה את הבית, כדי לתת אור.

**אלעד:**

אבל אם הוא מגביה את הבית, זה לא אומר שגם המרתף יהיה גבוה יותר?

**נדין:**

המרתף קצת מתרומם. אבל עדיין הוא עומד בקריטריונים של 121/21.

**אלעד:**

אם הרצפה של הבית עלתה ב-30, אז אתה מגביה את הגובה של -

**רונן:**

כן, אבל יש קריטריונים שהוא עומד בהם עדיין.

**ניר:**

מה צריך? מרתף 2.10 מטר.

**נדין:**

לא, מרתף 2.40. חצר אנגלית או חצר כלשהי צריכה להיות פחות או יותר 1.20 מטר מתחת לתקרת המרתף. אז פה החצר שלו באמת 1.20 מתחת לתקרת המרתף. אין לנו בעיה עם הגבהה וגם עם הגג אין שום בעיה מכיוון שזה גג שטוח, ועדיין אין עם מי להשוות. אין שם חצי השני.

פה יש אותו רעיון של מסתור כביסה. אפשר להגדיל את קומה א'. לפני הגג. צפון מזרח, אתם רואים? לא, זו מרפסת גדולה. וימינה, המבנה הזה זה מרפסת כביסה. עד קו הבניין אין לנו שום בעיה עם הרצפה. מעבר לקו בניין...

**אורנה:**

עוד מסתור. הוא אלוף המסתורים.

**רונן:**

אני חושב שצריך לתת פה איזשהו סיי לגבי העניין הזה, כי זה חוזר על עצמו וזה כנראה גם יחזור על עצמו בתכנונים מהסוג הזה.

**אורנה:**

מה הקטע הזה?

**רונן:**

זאת שאלה טובה.

**ניר:**

הנה, ככה נראה פה המסתור. אחרת קצת.

**רונן:**

ההבחנה צריכה להיעשות אם זה נעשה בתוך קו הבניין או מחוץ לקו הבניין, ואז הוא נכנס למה שמותר בתב"ע להבליט מסתור כביסה מעבר לקו הבניין. עכשיו, השאלה איך מתייחסים לזה. היה לזה אבולוציה, דרך אגב. פעם ראשונה זה הוגש אלינו בתור מרפסת ממש. כמו תקרה מקשית שמגיעה גם מעבר לקו הבניין. אחרי דין ודברים הוא הסכים לוותר, או להתאים את עצמו, שזה ייחשב אולי -

**אלעד:**

זה בשיטת מצליח אצלו.

**רונן:**

לגמרי. והוא מאתגר דרך אגב הרבה דברים. בסדר, זה טוב להיות מאתגר. אבל ההחלטה צריכה להיות החלטה נכונה, על בסיס נכון.

**אביבית:**

לא להפוך ממאותגר למתוכנת.

**רונן:**

בדיוק.

**אלעד:**

אם הוא בונה את זה בתוך קווי הבניין, אז אין לך למעשה סיי.

**רונן:**

נכון.

**אלעד:**

האתגר הוא לא לגבי מה נבנה בתוך קווי הבניין. אלא מה נבנה מחוץ.

**אורנה:**

הוא פשוט עושה את זה על חשבון שהוא לא יכול היה לעשות את זה, אז הוא מגדיל את הבנייה.

**ניר:**

אבל פה זה מחוץ לקו בניין.

**אלעד:**

מה רוחב השטח שמחוץ לקווי בניין?

**רונן:**

60 ס"מ.

**נדין:**

75, עם ה...

**ניר:**

לא, אבל אמרתם להם שמותר להם 60.

**רונן:**

מותר עד 80.

**ניר:**

עד 80, סליחה. אוקיי.

**רונן:**

למסתור כביסה, זה לפי התב"ע.

**אלעד:**

אבל זה כשזה בתוך קווי הבניין.

**ניר:**

לא, לא. מחוץ לקווי בניין עוד 80. אם זה מסתור כביסה. אתה יכול לחרוג מקו הבניין 80 ס"מ, אם זה לצרכי מסתור כביסה. ...

**רוגן:**

פה נכנס העניין של מה זה מסתור כביסה. על זה הוא מנסה לנגן. על ההגדרה של מה זה מסתור כביסה. דרשנו מינימום מסתור כביסה, אתה תולה את הכביסה, אתה רוצה שהמים ...

**ניר:**

בתוכנית הקודמת היה חשש שמסתור הכביסה יהפוך לחדר. אז הצגנו את זה. פה אני פחות חושש. פה החלל הזה לא יהפוך לחדר.

**אלעד:**

אבל שם יש להם חלל. אז בטח הוא לא יכול.

**נדין:**

ועוד איך.

**אלעד:**

אם הוא אחר כך ילך ויבנה, מה שנקרא ישלים את המרחב, זה עניין אחר. ...

**ניר:**

לצורך העניין, אנחנו לא צריכים להצביע על מסתור הכביסה. הוא עומד בתב"ע. הוא חוקי, הכל פה בסדר. לי אין חשש במסתור כביסה.

**נדין:**

לא, פה הם צריכים ליצור פתח מעבר לקו בניין, עד המסתור.

**אלעד:**

יש הגדרה של מה זה מסתור כביסה?

**נדין:**

אין.

**אלעד:**

אין הגדרה באף מקום של מה זה מסתור כביסה?

**נדין:**

אין הגדרה. אנחנו חיפשנו ומצאנו בהנחיות מרחביות, והתייעצנו.

**רוגן:**

עשינו חיפוש ספרותי ומצאנו, יש להרבה ערים גדולות.

**אלעד:**

של הוד השרון, נכון?

**נדין:**

הוד השרון. גם בהוד השרון, גם ... ברעננה.

**אלעד:**

ולמה מה שבהוד השרון צריך לעניין אותנו? עם כל הכבוד?

**רוגן:**

לא, מה שאנחנו מדברים עליו זו הגדרה. הגדרה מקצועית למה זה מסתור כביסה. אין הגדרה בחוק. מצאנו הגדרה, הנקסט בסט.

**אלעד:**

אבל למה מה שהוד השרון חושבים, בלי לפגוע בכבודם...

**אביבית:**

רגע, מה ההגדרה שלהם?

**רוגן:**

לא, עשינו סקר ספרותי של כמה מקומות. אחד מהם זה באמת הוד השרון. יש עוד כמה. בכולם חזר העניין הזה שאין רצפה, אין דפנות, ובמידה ועושים איזשהו סוג של מסתור, שבאמת זה לא יטפטף מעל כניסה או משהו, אז החלק שכולט מונמך מהרצפה העיקרית.

**אלעד:**

בדקת בעוד רשויות ויש לך ספרות שאם אני מבקש...

**רונן:**

איפה שכן יש אזכור, זה מה שחזר על עצמו.

**אלעד:**

אתה אומר 'פניתי לרשויות וקיבלתי, ויש גם ספרות שאומרת', אנחנו נוכל לראות את זה? אם אני מחר אשלח לך מייל תעביר לי את זה?

**רונן:**

יש לך את זה פה מול, אתה יכול לראות.

**אלעד:**

של הוד השרון אני יודע. חוץ מהוד השרון.

**רונן:**

השאר פה גם? הנה, יש פה.

**נדין:**

יש תל אביב, יש רעננה. פשוט לא טרחנו להדפיס.

**רונן:**

אפשר לעשות גם חיפוש כללי.

**אביבית:**

חבר'ה, במקור מסתור כביסה זה משהו קל.

**רונן:**

זה אנחנו לא לקחנו בתור משהו מחייב. לקחנו את זה בתור רפרנס.

**אורנה:**

זו דרך לקבל עוד שטח.

**אביבית:**

נכון.

**רונן:**

כי מה שמתואר פה הוא שונה, דרך אגב. כמו שמישהו פה אמר שזה נראה ממש כמו בינוי. זה נכון.

**אביבית:**

זהו. שפתאום המסתורים הופכים להיות בינוי, ולא בכדי. זו הדרך הקלה.

**אורנה:**

אז מה המצב פה, לא הבנתי. יש שם רצפה רציפה.

**נדין:**

יש פה רצפה רציפה ואנחנו נבקש, ואני חושבת שהאדריכל והמבקשים יסכימו, לעשות לדוגמת התיק הקודם (משפ' גריידי) פשוט לעשות את החור.

**רונן:**

רגע, יש פה עוד נושא. כי יש פה גם את הבליטה, אם אתם רואים, מעבר...

**נדין:**

פה הוא עשה כבר פרגולה.

**רונן:**

פה הוא עשה פרגולה, נכון? בהתחלה הייתה שם גם רצפה. אתם רואים את כל הפס הדקורטיבי הזה? או לא יודע איך לקרוא לזה. זה היה פעם גם רצפה, שדרשנו שאם כבר הוא מבקש משהו כזה, שזה יהיה ... משהו בולט.

**אלעד:**

אני מסתכל על התמונה של עיריית תל אביב. תמונה, אני מדגיש. ואני רואה על פניו, עד כמה שאפשר לראות בתמונה, בואי

תסתכלי גם את, את רואה פה רצפה פתוחה? מתחת למסתור כביסה?

**רוני:**

תסתכל בחתך, אם יש.

**אלעד:**

אני מסתכל על התמונה.

**אביבית:**

אבל הרצפה הזאת לא פתוחה. היא פשוט לא בגובה רצפת הדירה.

**אלעד:**

לא יודע. יש פה מסתור כביסה. את רואה חלל מלמטה?

**אביבית:**

יפה. אבל היא לא בגובה של הרצפה של הדירה.

**רוני:**

אה, זה לא אישרת. זה אמרנו. כשמדובר בדירות, שזה אחד מול השני או מעל כניסה, שאתה לא רוצה שזה יטפסף למישהו על הראש, אז אתה עושה איזשהו פריקאסט כזה שתופס, קולט את המים.

**נדין:**

אבל אף פעם לא במישור הרצפה.

**רוני:**

לא במישור הרצפה העיקרית, אלא מונמך 40 ס"מ לפחות. זה גם הגיוני. אם אתה תולה בגדים, שיהיה לך מקום גם, אתה יודע, אם זו שמיקה או משהו.

**אביבית:**

אז תשים לב איך היו נראים מסתורי כביסה. זה הרעיון. זה משהו קל, לא בהכרח בנוי. ואז לסגור את זה עכשיו בבנוי, זה בולט מבחוץ. פה מלכתחילה זה בנוי. אני יכולה לעשות מבפנים מה שאני רוצה. אתה לא יכול לדעת. ... חדר כביסה. פשוט לתלות כביסה.

**ניר:**

אני רוצה להציג את התיק הזה לעמרי.

**אורנה:**

היום כבר בקושי תולים כביסה.

**נדין:**

אנחנו לא נגמור את זה.

**אורנה:**

אז זאת הבקשה היחידה פה בתיק?

**אילנה:**

לא, גם בקו בניין לבריקה ובמיקום חדר המכונות.

**\*\*\* מוזמנים נכנסים לישיבה \*\*\***

**עמרי פוזניאק – אדריכל ושרון חכם.**

**ניר:**

עמרי, מה העניינים? שרון, שלום.

עמרי, נערך פה דיון על מסתור הכביסה. תסביר רגע מה מתוכנן.

**עמרי:**

ברשותכם אני רוצה רגע לעשות העברה, בסבלנות ולא בזה. חשוב לציין, נושא מסתורי הכביסה, פשוט מגוחך שאנחנו דנים עליו, אבל אם זה כל כך מעניין, אז בגדול בשביל שיוכלו להגיד לנו איך לעשות מסתור כביסה, צריכים להפעיל איזשהן הנחיות



מרחביות. אין פה איזושהי הנחיה מרחבית. בחוק התכנון והבנייה, לא הישראלי ולא הירדני לא קיים משהו על מסתור כביסה. אני בכל אופן היה דיון פנימי לבין אדריכלית הוועדה ומהנדס הוועדה לגבי אופי תכנון מסתור הכביסה. היינו גם בפגישה אצל ניר, יחד עם מנכ"ל המועצה בנושא הזה. בתיק הקודם ויתרתי. לא ידעתי בכלל שעכשיו העניין הוא לגבי המסתור. זה היה עניין לגבי הרצפה. אם למסתור כביסה תהיה רצפה, לא תהיה רצפה. שורה תחתונה, ללקוח הקודם שהיה פה, שכן הורדתי לו את הרצפה, הוצג איזושהו שרטוט. אני פניתי לאדריכלית, קודם כל לפני כן, שאלתי האם יש איזושהו הנחיות, משהו, לגבי מסתורי כביסה? נאמר לי לא.

**אלעד:**

לקוח אחר?

**ניר:**

גריידי.

**עמרי:**

נכון, הקודם. הוצג לו איזושהו פרט לגבי מסתור כביסה. הוא בא, אמר 'תקשיב, יש פרט'. אמרתי לו 'לי אמרו שאין פרט'.

**ניר:**

מה זה פרט? לא הבנתי. מה זה פרט?

**עמרי:**

פרט זה איזושהו סכמה או ציור שמתאר מה מותר. ככה צריך לעשות. למשל פרט חנייה שכן מופיע בתב"ע שלנו פה. פניתי לאדריכלית הוועדה. 'שלום, אשמח לקבל את פרט מסתור הכביסה שקיבלתם. נאמר לי שקיבלו אותו מכפר סבא'. קיבלתי תשובה במייל. 'לא נשלח פרט בכתב, שלמסתור כביסה אין גישה מבחינת מדרג'. הפנו אותי להנחיות מרחביות של תל אביב, הוד השרון. זה אדריכלית הוועדה כתבה לי. רשמתי 'בוקר אור. הבנתי שהוצג ללקוח שלי שרטוט כלשהו. האם יש לכם איזושהו שרטוט, דוגמה'. נאמר לי ככה: 'עמרי, בבקשה. תיכנס להנחיות מרחביות של עיריית הוד השרון ותקבל אינדיקציה מלאה'. אחד, זה הנחיות מרחביות, זה משהו פנימי של עיריית הוד השרון. אבל לא רציתי להתווכח ונכנסתי להנחיות מרחביות. הנחיות מרחביות של הוד השרון, סעיף 2(ו) מדבר אכן על מסתורי כביסה. והסעיף, אם נכנסו, שאני לא מבין למה הפנו אותי לזה, 'סעיף זה מתייחס לבנייני מגורים בלבד, בנייה מרקמית ובנייה לגובה'. אני פניתי גם לעיריית הוד השרון, שאין לנו שום קשר אליהם. לצערי הקרקעות פה לא שוות כמו הוד השרון והבתים פה לא שווים כמו הוד השרון. ואני לא מקבל שכר כמו הוד השרון, לצערי הרב. בעיריית הוד השרון נאמר לי, הפרט הזה רק לתמ"א 38. זה רק לבניינים, בכלל לא לווילות. אין לי מושג למה מפנים אותי להנחיות מרחביות של עיריית אחרות.

**אלעד:**

רגע, עמרי, אבל אמרו לנו לפני כמה דקות, אני באמת לא יודע אם זה נכון או לא, גם היה פה אוסף של מסמכים, שבעוד רשויות אחרות יש פרט דומה. איזה רשות אמרת? רעננה ו...?

**אורנה:**

תל אביב.

**עמרי:**

עוד פעם. זה לבנייני מגורים. ראיתי שמוצג לכם הפרט הזה. יש פה פשוט סכמה. ורואים פה בדיוק לאיזה בניינים זה מתייחס. זה לא מתייחס לווילות. זה מתייחס אך ורק לבנייה מרקמית, תמ"א 38 ובנייני מגורים.

**ניר:**

רגע, עמרי, אם נגיד לך אחלה. הוד השרון כתבו לבנייני מגורים. אבל אנחנו באורנית רוצים לאמץ גם לבתים פרטיים את מה שבבנייני מגורים.

**עמרי:**

בשביל זה יש לך הליך שנקרא תב"ע. ואם אתה רוצה להכניס איזושהו פרט, אתה צריך להכניס אותו לתב"ע. כחלק מהתב"ע ומנספח הבינוי והוראות הבינוי. בדיוק כמו שהוגדרו. שהגדרות צריכות להיות מאבן. ובדיוק כמו, רגע, התב"ע הראשונה שהוגדרה שלא צריכים פה גגות.

**ניר:**

הבנתי. בעצם מה שאתה אומר, עמרי, הבנתי מהר. עמרי, תודה. חשבתי שתירגע בחוץ. אבל אתה מתחמם מהר. התב"ע הרוחבית שבעצם מאפשרת לעשות מסתורי כביסה בולטים 80 ס"מ, זה,

**נדין:**

זה תב"ע 121/15.

**ניר:**

היא רוחבית, נכון?

**רון:**

לא, לא. במקרה הזה זה בתב"ע הספציפית 121/15.

**ניר:**

אוקיי. אז בתב"ע של עתודות יש אפשרות.

**עמרי:**

להבליט את מסתור הכביסה 80 ס"מ.

**ניר:**

80 ס"מ. אוקיי. ואין הנחיות נוספות מה זה אומר.

**עמרי:**

שום הנחיה.

**ניר:**

אוקיי. במקרה הזה, עכשיו בוא נחזור לעניין המקורי. תתאר לנו מה אנחנו רואים פה. יש רצפה, יש גג, איך זה ייראה?

**רון:**

אנחנו ביקשנו חתך, כדי להראות לוועדה, ולא קיבלנו. ...

**אורנה:**

אנחנו עוד לא מבינים איך זה נראה. זה מה ששאלנו אותך. איך זה נראה.

**ניר:**

רון, רונן, חבר'ה. תודה, עמרי, שנייה רגע. ננסה לעשות סדר, שכולם יקבלו תשובות לכל השאלות. א', בוא תתאר מה אנחנו רואים, עם מה שיש. רגע! אחרי זה רונן, בבקשה תמצא את הסעיף הרלוונטי בתב"ע. נרצה לקרוא אותו. בבקשה, עמרי.

**עמרי:**

אני אשמח זום אאוט רק. חתך א'-א'. עלינו במדרגות. יצאנו למרפסת. יש לנו פה איזושהו קיר בגובה של 1.10 מטר. יש לנו פה חבלים ויש פה מסתור כביסה, אני רציתי בכלל קיר אטום. לא יודע למה התפתיתי להקשיב לעצות עיצוביות.

**אביבית:**

כדי שהכביסה תתייבש, לא?

**עמרי:**

לא, יש את זה פתוח גם הצידה. זה גם פתוח למעלה, דרך אגב.

**אביבית:**

למעלה לא מתייבש. למטה.

**עמרי:**

אבל החזית פה היא פתוחה. ופה רציתי שזה יהיה אטום. ביקשו ממני לעשות את זה קל, כי הציבו לי את הפרט הזה. בדיעבד ... לא נכון, אבל זורם, גג, יאללה, שחררו.

**ניר:**

חבר'ה, אנחנו מנסים לעשות את זה מסודר. שאלות על ההצגה. כולם מבינים מה יש במרפסת?

**אלעד:**

לי יש שאלה והייתי רוצה שהאדריכל יהיה פה,

**ניר:**

לא, אלעד. אבל אני שאלתי אם יש שאלות על ההצגה של המרפסת. המרפסת ברורה? אתה רוצה הרחבה?

**אלעד:**

זה קשור למסתור. המרפסת קשורה למסתור.

**ניר:**

זה המסתור, כן.

**עמרי:**

לבקשת האדריכלים נתנו פה הפרדה בין המסתור לבין...

**אלעד:**

זה אני רוצה לשאול. זה קשור למה שדיברנו. רונן, אבל אני צריך אותך.

**ניר:**

בסדר, תודה. עכשיו אנחנו דנים בלנסות להבין את העניין האדריכלי התכנוני. אחרי זה נעבור למשפטי תב"ע.

**אלעד:**

לא, סליחה, זה משהו שקשור למהנדס. תיכף תבין גם למה. ואני לא יודע לתת תשובה.

**ניר:**

לא, אנחנו לא בשלבי, רגע, אני רוצה לעשות את זה מסודר. כולם יקבלו תשובה. רק נעשה את זה בבקשה מסודר. כולם מבינים מה יש שם? תודה. בוא רגע, אתה ביקשת לקרוא את התב"ע. אתה רוצה עכשיו? או קודם את המהנדס. אז בוא נקרא: '6(ד), מתקני כביסה לא יובלטו יותר מ-80 ס"מ מהקיר החיצוני. לא ימוקמו בחזית הקדמית ויוצנעו על ידי מסתור שפרטיו יאושרו על ידי מהנדס הוועדה. ארובות, תנורים לא יובלטו יותר מ-1.20 מטר מגג המבנה!'

**אלעד:**

אז השאלה שאני רוצה לשאול את המהנדס. תגיד, וזה כתב איש מקצוע מהצד השני. תראה, באף מקום פה בתב"ע שלנו, זה הבית שלנו, מבחינתי זה הבית שלי, אין שם הגדרה או הגבלה בתנאי סף של מה שנקרא רצפה. אותו רווח שאתה מדבר עליו, שדיברנו עליו. זה דבר אחד. דבר שני, לא רק שזה לא נאמר. גם נאמר שאתה רק צריך להצניע את המסתור, על ידי מסתור שפרטיו יאושרו על ידי מהנדס הוועדה. זאת אומרת המבקש צריך להציג לך איזשהו פתרון שאתה צריך לאשר אותו. באף מקום לא נאמר -

**אורנה:**

ומותר לו גם לא לאשר אותו.

**אלעד:**

לא אמרתי. כתוב 'לאשר'. הוא לא חותמת גומי. עכשיו רק תסביר למה אתה חושב שלא צריך לאשר במקרה הקונקרטי הזה. כי הדיון צריך להיות למקרה הקונקרטי. ואני אשמח מאוד שזה ייעשה כרגע. כי יכול להיות שיש לו כמה דברים מעניינים להגיד כי גם אם תאשר או לא תאשר, בסופו של דבר גם לנו יש סיי.

**רונן:**

אתה לא צריך אותי בשביל הסיי שלך.

**אלעד:**

אבל אני רוצה לשמוע את דעתך.

**רונן:**

אני חושב שאנחנו דיברנו על מה דעתי מה זה מסתור כביסה. אתה צריך לדבר על מה ההגדרה של מסתור כביסה. האם ההקלה שבעצם ממש נכנסה בתוך סעיף בתוך התב"ע, שמאפשרת למטרה מסוימת בליטה מעבר לקו בניין. אם היו רוצים שכל דבר יבלוט מעבר לקו בניין, אז היה כתוב כל דבר.

**אלעד:**

תראה. כתוב מתקני כביסה. זה דבר אחד. רשום מתקני כביסה. לא אני רשמתי את זה. הדבר היחיד שכן מדברים עליו בתב"ע, אני לא צריך ללכת להוד השרון וכפר סבא, כי זה הבית שלנו. זה שצריך להצניע את זה, אני מצטט: 'על ידי מסתור שפרטיו יאושרו על ידי מהנדס הוועדה'. זאת אומרת אין הגדרה. כל הדיון שקיימנו לפני כמה דקות על פניו הוא לא אקטואלי.

**רונן:**

לא אקטואלי לדעתך.

**אביבית:**

דיברנו מה זה מסתור כביסה.

**אלעד:**

לדעתי. פה מדובר על מתקני כביסה. הדבר היחידי שבאמת צריך לתת את הדעת אליו זה אם הפיתרון של מה שעורך התב"ע הגדיר את זה 'להצניע',

**עמרי:**

אתם אישרתם את התב"ע הזאת.

**ניר:**

עמרי, שנייה.

**אלעד:**

'להצניע', שוב פעם, זה המלל של התב"ע, להצניע על ידי פתרון שיאושר על ידי מהנדס הוועדה. זה הדבר היחידי שלפי התב"ע אנחנו צריכים לדון בו. אז בוא תגיד לי, אני אשמח לשמוע את דעתך, כי דעתך חשובה לי, מדוע במקרה הקונקרטי הזה שאנחנו מדברים עליו, הפתרון שהציע המבקש לא מניח את דעתך. כי אני פשוט הולך במסלול של התב"ע.

**רונן:**

אין בעיה. אני אמרתי ואני אחזור על זה שוב. על מנת שאלמנט מסוים ייחשב במסתור כביסה, הוא צריך א' לשמש את המטרה שעליו מבקשים אותו. נכון? לי ידוע שאם תולים כביסה ואתה יוצר מסתור במיוחד בשביל זה, ואתה תולה את הבגדים, תנאי ראשון זה שלא תהיה רצפה מתחת לאזור.

**אלעד:**

למה? מאיפה זה בא?

**רונן:**

שוב פעם. אני מסביר...

**אלעד:**

מה אכפת לי שהמים זורמים במרזב, סליחה, אני מנסה להבין את הרציונל. אם מנקזים את המים בדרך אחרת, וחייבים לנקז את זה.

**רונן:**

אני לא יועץ ניקוז.

**אלעד:**

לא צריך להיות מהנדס כדי להבין שבמרפסת יש מרזב שמנקז את המים.

**רונן:**

אז אתה אמרת בעצמך, שזה הופך להיות מרפסת.

**אביבית:**

רגע, אז למה אתה קורא לזה מסתור כביסה? תתלה במרפסת, יש לך ניקוז. זה שני דברים שונים.

**אלעד:**

דבר איתי בשפה של התב"ע, לא יותר מזה.

**רונן:**

אמרתי, ...

**ניר:**

רונן, די, חבר'ה. מסתור כביסה, די. להרגיע. עוד שאלות לעמרי או שרון?

**עמרי:**

אני ביקשתי את זה בהקלה. זה לא בהקלה. ביקשנו שני דברים. ביקשנו את כל נושא בריכת השחייה וביקשנו את ההגבהה. בכלל לא דיברנו על הזה. כן, בפגישות פנימיות שנערכו הרבה מאוד על נושא מסתור הכביסה הזה, מהנדס המועצה והאדריכלית ביקשו ממני את הקיר לחזור אותו. חוררתי אותו.

**רונן:**

לא, לא, זה אני חייב להגיב. סליחה, לא, אבל זה לא נכון.

**ניר:**

רונון, רונון, אלעד, חבר'ה, שנייה. עמרי,

**עמרי:**

עשיתי את זה. אני לא מבין ...

**ניר:**

עמרי, הבנו. תודה רבה. הנימוקים להגבהה של הבית ב-30 ס"מ זה אותם נימוקים כמו הבית הקודם?

**עמרי:**

פה אפשר עוד יותר אפילו. כי אם אנחנו נסתכל על החנייה, אז בכלל אין לי פה כיוונים לפתוח חצרות אנגליות. אז אם תלכו רגע לחזית הקדמית, גם פה אפשר לראות. ההגבהה של הבית תאפשר לי לעשות פה, הנה, זה החלון הקטן הזה, פשוט עוד כיוון אוויר. שאם אני לא אגביה אז מפלס החנייה, אין לי פה -

**ניר:**

שרון, מה רצית להגיד?

**שרון:**

רציתי להגיד, קודם כל אני קצת באמת מאוכזב מההתנהלות כי לא דיברנו אף פעם.

**ניר:**

הבעיה שאתה בא עם ציפיות. אני צוחק.

**שרון:**

אני גם תושב המקום, אני עובד פה. אני בונה פה. באתי עם ציפיות. רגע, אני רוצה לומר משהו. קודם כל מהלב. אז קודם כל, מה שמזרז לי שבעצם מגישים, נותנים לנו הערות מסוימות, אומרים את הכן, על ההקלות ויתרתי, שילמתי שוב לעמרי, אני לא מתבייש לומר כדי שיקטין את הבית כי לא רוצה הקלות, לא ביקשתי שום הקלות. סך הכל נתנו לנו הערות ואחרי שעמרי תיקן את ההערות ושילמתי לו על התיקונים האלה, בסוף אנחנו באים, אחרי שתיקנו, ואז צצות הערות חדשות שעם כל הכבוד, אתה יודע, לאנשים אני שומע,

**ניר:**

רגע, אני אעזור לך.

**שרון:**

רגע, עוד משפט. אני מבקש שאף אחד לא יגיד לי איך לתלות כביסה. אני רוצה להצניע את הכביסה שלי. אני רוצה שתהיה תחת מסתור. אני לא רוצה שהיא תהיה תחת מרפסת. מצטער. לא רוצה שיראו את הבגדים. אני רוצה שזה יהיה מוסתר. אני רוצה שהמים יפלו לתוך ניקוז. אני לא רוצה שהמים יפלו למי שיושב מתחת. עם כל הכבוד לכם. אם אני עומד בתב"ע,

**אלעד:**

אומר ... מים יורדים מהתקרה.

**שרון:**

אם אני עומד בכללים, אף אחד לא יכול ...

לא שמעתי על כזה דבר. התב"ע לא מתייחסת לגובה הרצפה. ואנשים פה ממציאים המצאות של איזה גובה היא צריכה להיות, מפנים אותי להוד השרון. הוא אומר לי, אני לא הולך להוד השרון. אני גר פה. למה אני צריך ללכת ולראות בהוד השרון מה הולך?

**ניר:**

שרון, מה שאתה מכוון בעצם, שכל מה שעולה לוועדה יאושר as is.

**שרון:**

לא.

**ניר:**

רגע, שנייה. אתה אומר לא, עם הערות, רגע, שרון.

**שרון:**

אני אומר נתתם הערות, תתייחסו לגופו של עניין.

**ניר:**

רגע, שרון. מתייחסים, שנייה. מותר לוועדה לבדוק דברים אחרים. לשאול שאלות, לדון, לערוך דיון. זה בסדר גמור.

**שרון:**

אבל לא להציע הצעות. ולא להגיד ...

**אלעד:**

רגע, רק שיהיה ברור. שרון, ההערות זה הדרג המקצועי. אנחנו לא מעורבים בזה.

**עמרי:**

אבל הדרג המקצועי מטעה אתם, כמו שהוא מטעה אותי.

**שרון:**

הדרג המקצועי לא אמור לראות את התב"ע ולהגיד 'כן תב"ע', לא תב"ע'. הדרג המקצועי לא אמור להמציא חוקים חדשים. אם לא מופיעה רצפה, סימן שאין התייחסות לרצפה. למה להמציא ולשאול את השאלה מה גובה הרצפה? הרי התב"ע לא התייחסה לרצפה. סימן שהרצפה היא לא הבעיה. ההפרדה ... כמסתור כביסה. ההפרדה עצמה. ...

**ניר:**

תירגע, מה קרה? הכל בסדר. הוא בא לפה בשביל להשמיע את עמדתו והוא השמיע את עמדתו. חבר'ה, שאלות נוספות לשרון ועמרי? תודה רבה.

**\*\*\* מוזמנים יוצאים מהישיבה \*\*\***

**רון:**

התוצאה של התכנון שאתם רואים כרגע, זה לאחר סבב של הערות מקצועיות שנעשו מול מחלקת ההנדסה. החובה על המתכנן לשכנע אותנו שזה מסתור כביסה. ומאחר ולא שוכנענו שזה מסתור כביסה, באנו לעזרתו והצענו לו ספרות מקצועית להסתכל עליה בתור מתכנן, לראות את הדוגמאות.

**ניר:**

למה לא שוכנעת שזה מסתור כביסה?

**רון:**

כי על מנת שמהשו ייחשב כמסתור כביסה, שוב פעם אני חוזר, בתב"ע לא סתם התנו את האפשרות לחריגה מעבר לקו בניין למטרה מסוימת.

**ניר:**

זה ברור. אבל למה לא השתכנעת שזה מסתור כביסה? לי זה נראה אחלה מסתור כביסה.

**אביבית:**

עכשיו. זה היה אחרת?

**נדין:**

כן.

**רון:**

האלמנט הזה שאתם רואים גם היה עם תקרה מקשית.

**ניר:**

רון, אני לא צריך לחיים שכאלה מה עשיתם. כל הכבוד, אתם עושים עבודה מעולה. עכשיו יש דיון. הוועדה רואה מולה תכנון. אתה מתנגד למסתור כביסה הזה או מסכים לאשר?

**רון:**

אני לא מאשר. זה בדיוק השיח פה. מה זה הגדרה של מסתור כביסה. אם רוצים להמציא מסתור כביסה, אז אפשר.

**ניר:**

רון, שורה תחתונה. ההמלצה שלך לוועדה לערוך שינויים בחלק הזה של מסתור הכביסה, או לאשר את זה כמו שזה?

**רונן:**

ההמלצה שלי זה שאם נותנים אפשרות לבנייה מעבר לקו בניין, כפי שמאפשרת התב"ע, אז לפחות שזה יישמש למטרה הזו. האם זה משמש את המטרה הזאת? זאת הסוגיה המקצועית לפחות שאנחנו מתייחסים אליהם.

**ניר:**

רונן, אנחנו לא בוחנים כליות ולב. אנחנו בוחנים תכניות בנייה. תכנית הבנייה הזאת, שהוועדה שואלת אותך, אתה ממליץ לאשר את מסתור כביסה הזה, כן, לא. רגע, אין לך תשובה? להגיד לך אני לא יודע ...

**אורנה:**

לא, לא, לפני זה. כן, לא. יש לו סמכות להגיד. אתה ממליץ לנו לראות את זה כמסתור כביסה או לא?

**אביבית:**

רגע. אבל קודם, ... שני תנאים...

**ניר:**

הוא לא יודע. גם תשובה.

**אביבית:**

רצפה או לחלופין רצפה שאינה במישור הדירה. ופה הרצפה אינה במישור הדירה. אז למה זה לא עומד?

**רונן:**

היא כן במישור הדירה. ביקשנו ממנו להראות את זה בחתך. אפשר להראות את זה בחתך?

**ניר:**

זה מסתור הכביסה, נכון?

**רונן:**

לא, זה לא מסתור הכביסה.

**ניר:**

אני בכלל מסתכל על הדבר הלא נכון?

**אביבית:**

מקודם הראית חתך א'-א', זה באמת נכון. ונראה שבפנים 3.48, ובחוץ זה 3.25.

**רונן:**

הבטון המקשי הוא אותו מפלס.

**אביבית:**

אותו מפלס, אוקיי.

**ניר:**

אבל פה הוא לא עשה ריצוף.

**אביבית:**

בסדר, ברור שהוא לא יראה לך ריצוף. כי ריצוף זה בכלל להגיד...

**רונן:**

לא, גם ניקוז אין שם, דרך אגב. ... זו לא הנקודה. הנקודה היא האם הדבר הזה ייחשב...

**אורנה:**

אין כוונה שזה יהיה מסתור כביסה?

**רונן:**

האם הוועדה הזו תחליט שזה מסתור כביסה, היא יכולה להחליט. הדעה שלי שלא יכול להיחשב כמסתור כביסה.

**ניר:**

הוא יכול לשים פה חלון, להוריד את הקיר הזה ...

**אלעד:**

כן, אבל יש קצת בעיה. כי ניר, סליחה. אתה מחליט, לדעתי אתה צריך להחליט על סמך מצב שאתה רואה כרגע. אם יש לנו עסק

עם איזשהו תושב שבעתיד יחליט שהוא סוטה מההיתר ועושה דבר כזה או אחר, אין לך שליטה על זה.

**ניר:**

אני מסכים אתך.

**אלעד:**

הוא יכול להוסיף עוד חדר, אז מה?

**אביבית:**

אבל אתה צריך לעמוד באיזשהו קריטריון. זאת אומרת אתה יכול לחרוג לכדי מסתור כביסה, אם אתה מבין שאחד התנאים של מסתור כביסה זה שאין לו רצפה כמו בחדר.

**אלעד:**

מי אמר את זה? מאיפה הבאתם את זה?

**אביבית:**

זה מה שקראנו, וזה גם ההיגיון אומר. מה לעשות.

**אלעד:**

למה? איפה? יש לי תב"ע ובתב"ע זה לא כתוב.

**אביבית:**

אבל התב"ע נותנת לך אופציה לאשר או לא לאשר כגורם מקצועי.

**אלעד:**

דבר שני, הדבר היחידי שמפריע שהמים לא יורדים מהזה. אם את שואלת אותי, במאה ה-21 עדיף שהמים לא ירדו מלמעלה וירדו במרזב שחייב בכל מקרה להיות שם.

**רונו:**

אבל אין שם.

**אלעד:**

ברגע שיהיה שם אלמנט מבטון, חייב להיות שם מרזב.

**ניר:**

אבל אומר המהנדס שאין.

**אלעד:**

אם זה הדבר היחיד שמפריע לך, תתנה את זה בזה שיהיה ניקוז.

**ניר:**

טוב, חברים. אני רגע אעשה את ההבנה המשפטית שלי. שחר יתקן אותי אם אני, אשמח ... לפי התב"ע שלדעתי נכנסה לתוקף במרץ 2018, אם אני זוכר נכון, אין לנו סמכות בכלל לא לאשר את זה. כי הוא עומד בתב"ע. התב"ע אומרת אפשר להבליט 60 ס"מ למסתור כביסה, בלי תנאים נוספים, פרט שיותנה לפי איך שהמהנדס אמר. זה הותנה לפי איך שהמהנדס אמר. זה בולט, זה עומד בתב"ע. אז אין לנו בכלל סמכות להתנגד. אם אנחנו מתנגדים לזה, הוא תובע אותנו בבית משפט איך לא מאשרים תכנית שעומדת בחוק. אני מבין נכון, שחר?

**שחר:**

זה מה שכתוב בתב"ע.

**אורנה:**

אבל זה צריך להיות באישור המהנדס.

**ניר:**

אז תגיד. אני שאלתי אותך לפני 10 דקות. ...

**רונו:**

אני הושב שאני אמרתי.

**ניר:**

לא, אתה לא אמרת. שאלת כן? לא, לא אמרת.



**רונן:**

אז לא.

**ניר:**

מעולה. אז זה לא עודכן לפי הוראת פרט של המהנדס? אז למה זה בא לוועדה בכלל?

**אלעד:**

אבל אני אומר שזה כתוב בתב"ע.

**רונן:**

שוב פעם. אני ממליץ לאשר את זה ולהתחשב בזה בתור מסתור כביסה אם לא יהיה לזה רצפה, אם לא יהיה לזה דפנות.

**ניר:**

אבל אין לך סמכות להחליט על זה, נשמה.

**רונן:**

אם היועץ המשפטי יגיד שאין לי סמכות...

**ניר:**

אבל הוא כרגע אמר שאין לך סמכות. והיית צריך לעשות את הדיון הזה לפני הוועדה, אם אתה רוצה לנכס לעצמך סמכויות נוספות מעבר למה שהתב"ע. יש תב"ע ויש רונון. אתה לא יכול לעשות מה שאתה רוצה.

**רונן:**

אוקיי. אז מי מחליט אם זה מסתור כביסה או לא?

**ניר:**

התב"ע.

**אורנה:**

לא, סליחה, ניר, כתוב שם בהחלטת המהנדס.

**ניר:**

להצנעה. רק להצנעה.

**אורנה:**

לא להצנעה. כתוב שם בהחלטת המהנדס.

**ניר:**

סעיף 6(ד).

**אלעד:**

רונון, זה ויכוח ענייני, זה בסדר.

**ניר:**

אבל אתה לא יכול לעשות מה שאתה רוצה מעבר לתב"ע.

**רונן:**

מה זה מה שאתה רוצה? זה לא מסתור כביסה.

**ניר:**

מעולה. תסביר לי למה.

**אורנה:**

'שפרטיו יאושרו על ידי מהנדס הוועדה'. 'ויוצנעו על ידי מסתור כביסה'.

**אלעד:**

... לא מעבר לזה. רק צריך לקרוא את התב"ע. לא להוד השרון, לא ללא יודע איפה. תקראו את התב"ע.

**ניר:**

הפרט שהמהנדס קובע זה לכל המסתור כביסה או רק להצנעה?

**אלעד:**

רק למסתור.

**ניר:**

רק להצנעה.

**אלעד:**

לא למנט ההצנעה, נכון.

**ניר:**

לא, אם הפרט מתייחס להצנעה או לכל הסיפא של המשפט?

**אלעד:**

זה מאוד ... השאלה באיזו פוזיציה אתה נמצא. יכול להגיד לך את זה שחר. ...

**ניר:**

שחר, אני טועה?

**שחר:**

אתם כולם צודקים. תחליטו מה שאתם רוצים בענייני מסתור כביסה. אני מבטיח לכם, זה לא יגיע לעליון. תחליטו מה שאתם מבינים.

**אלעד:**

בוא נגיד ככה. זה שהמים לא יורדים מהאוויר, זה מצחיק לשמוע. תתנה את זה בניקוז.

**אורנה:**

שחר, סליחה. אני לא אוהבת את התשובה שלך. שנייה, שנייה רגע. זו לא תשובה של יועמ"ש. יש פה איזשהו ויכוח.

**שחר:**

אין לי מושג.

**אורנה:**

אין לך מושג, תבדוק עם המשרד שלך. אולי מישוהו יעזור לך.

**שחר:**

מסתור כביסה ...

**אורנה:**

שנייה, על תגיד מסתור כביסה. זו דוגמה.

**אביבית:**

זה תקדים.

**אורנה:**

זהו, שנייה, שנייה רגע, שחר. שנייה, אביבית. אתה צריך לתת לנו ייעוץ משפטי. אל תתלוצץ עכשיו. אין פה מקום להתלוצץ.

**שחר:**

אני בחיים לא נותן חוות דעת בנושא מסתורי כביסה.

**אלעד:**

יש לך הזדמנות פז.

**ניר:**

נתן חוות דעת, מה שהמהנדס אומר. רגע, רגע. ... רגע, נו, חבר'ה. לא חשבתי שאני אמלא שעתיים במסתורי כביסה. שחר, די, בואו נתקדם. שחר, אם רונן אומר 'זה לא מסתור כביסה, לכן הוועדה לא צריכה לאשר את התוכנית הזאת'. משפטית זה מחזיק?

**שחר:**

אני אגיד לכם כך. כשהמהנדס לא ממליץ על משהו, כדי שאתם תסטו מהמלצתו אתם צריכים לנמק את זה כראוי.

**ניר:**

אז אחד הנימוקים, תגיד לי אם זה נימוק קביל משפטית, שההמלצה שלו היא בניגוד לתב"ע ואין לה בסיס חוקי. האם זה נכון או לא? אם עכשיו רונן יגיד, אם רונן אומר 'זה לא מסתור כביסה, ממליץ לוועדה לא לאשר כי זה בליטה של 60 ס"מ מעבר לקו בניין שלא למטרת מסתור כביסה. ממליץ לא לאשר'. ואם אחרי זה הוא יתבע אותנו בבית משפט, יהיה לך קייס הגנה טוב או

חלש?

**שחר:**

אני חייב להגיד לכם. אין על זה פסיקה על דבר כזה.

**אורנה:**

על דברים אחרים יש? שמהנדס אומר 'זה לא זה, אמנם קראו לזה, נתנו לזה שם אבל זה לא זה', יש כאלה מקרים?

**שחר:**

יכול להיות באמת שוועדת ערר תסתכל על ערים אחרות. יכול להיות. כמקור השראה. יכול להיות... ..

**רונן:**

אנחנו פנינו לקבל ייעוץ ממנהלת הרישוי של כפר סבא. התשובה שלה אצלך בווטסאפ. אולי נסתכל על מה שהיא אומרת.

**אלעד:**

סליחה, עם כל הכבוד, אני מעריך אותה מאוד, אבל מה, איזה... ..

**אורנה:**

אלעד, אבל אלה הכלים שלו. מה לעשות?

**רונן:**

מבחינה מקצועית מהנדס המועצה הוא הסמכות העליונה. אתה חייב להקשיב לי. תחליט מה שתחליט.

**ניר:**

אני לא יודע, אני לא הצלחתי להבין מרונן מה מפריע לו.

**אלעד:**

בגלל שאין רצפה, זה לא מסתור כביסה. זו הטענה.

**ניר:**

בגלל שיש.

**אביבית:**

בגלל שיש רצפה, עוד אתה אומר ברור שירצפו אותה, זה רק מראה לך... ..

**אלעד:**

סליחה, אני יכול א' להתנות את זה בזה שיהיה ניקון.

**שחר:**

ואתם רוצים שזה יהיה כן? עם רצפה?

**אלעד:**

כן. אין לי בעיה, אתה יודע מה? כדי שאנשים יהיו רגועים.

**שחר:**

אז זו סטייה מהמלצת המהנדס. אם זה מה שאתם רוצים שיהיו מסתורי כביסה.

**אלעד:**

מה זה רוצים? אני רוצה. אתה רואה שיש מגוון דעות. ... שחר, אפשר להתנות בזה שיהיה מרזב.

**שחר:**

בואו, חבל. אתם סוברנים פה. זה לא נושא כזה ברומו של עולם.

**רונן:**

אתם רואים את החלק האדום הזה? אם המטרה של הדבר הזה זה לתלות כביסה, אז שמישהו יסביר לי איך הוא עומד פה. זה

גובה של בן אדם, זה גובה של 60 ס"מ, כמה? 80 ס"מ.

**ניר:**

הוא אמר 1.10 מטר והוא אמר שהוא עשה את זה.

**רונן:**

לא, בכוונה הוא כנראה גם לא נתן פה את המפלס. איפה הוא תולה? הוא תולה וזה נתקע מעל הבטון?

זו המטרה של מסתור כביסה? לדעתי לא.

**אלעד:**

אבל לפני רגע אמרת שהבעיה שלך שהמים לא נוזלים.

**רוני:**

אתם רוצים לאשר.

**ניר:**

בואו נתחיל רגע על ההקלה. על הבריכה וחדר המכונות כולם מסכימים? ההקלה של הבריכה מקו גדר מטר במקום 1.5 מטר? לא מסכימים?

**אלעד:**

על הבריכה כן. על הבריכה וחדר המכונות מסכימים. הצבענו פה אחד. אילנה, כולם מסכימים להריגות המבוקשות בקו הבניין לבריכה.

**אילנה:**

ולגבי הגבהת מפלס ה-0.00 ב-30 ס"מ?

**אורנה:**

אתם ממליצים על ההגבהה 00? זה בסדר מבחינתכם? מסכימים.

**ניר:**

אביבית, אלעד, הגבהת 00 ב-30 ס"מ. פה אחד כולם. תודה. לעניין מסתור הכביסה, אני אגיד את עמדתי. אני גם לא חושב שזה מסתור כביסה קלאסי. אבל אני לא אתחיל עכשיו לריב עם התב"ע. או שנציג תיקון תב"ע או עמדה ופירוש לתב"ע. אבל כרגע אני לא רואה משפטית איך אני יכול להתנגד לזה. אם הוא אומר שזה מסתור כביסה ופונקציונאלית אפשר לתלות שם כביסה. נכון שהוא יכול לעשות גג. אין שם גג היום. להרוס את הקיר האדום ולהרחיב את החדר,

**אביבית:**

בסדר, ... יהיו פה תצלומי אוויר. אף אחד לא יעשה מה שהוא רוצה.

**ניר:**

זה מאוד דומה לדיון שיש פה, אם יש מישהו שעושה אפשרות לפיצול פוטנציאלי צריך לאשר לו או לא צריך לאשר לו. נשלח לשם פקח פעם בכמה זמן, לבדוק אם עדיין תולה כביסה.

**נדין:**

אם אנחנו מאשרים את הפרט, גם בתיק הקודם יעשו לנו אותו דבר. מקבלים שם אחלה חדר. מחוץ לקו בניין.

**אורנה:**

אז הוא יבוא עוד פעם לבקש אישור.

**נדין:**

לא, הוא לא יבוא עוד פעם לבקש אישור. כי זה פרט, לא קשור להקלות.

**ניר:**

אני מסכים אתך שזה לא צריך להיות. זה לא מסתור כביסה. אבל אין לי כלים משפטיים.

**אורנה:**

אוקיי, יש כלים. לקבל את המלצת הדרג המקצועי.

**ניר:**

אבל איך את מנמקת את זה.

**אורנה:**

אחד, זה לא בא לבקשה. זה בא לבקשה בכלל? אנחנו צריכים להצביע על זה? זה לא.

**ניר:**

זה בא, זה הוגש. כן. זו התוכנית.

**אורנה:**

זה הוגש כבקשה לתוכנית?

**ניר:**

לא, הם מציגים את זה כמשהו שהוועדה צריכה לתת את דעתה.

**אורנה:**

למה? אתם ביקשתם.

**נדין:**

כי אנחנו התנגדנו לפרט הזה. והמתכנן והמבקש ביקשו לדון בזה בוועדה.

**אורנה:**

מה זה אתה לא רוצה?

**שחר:**

לא, אני שואל. אתה לא רוצה, לא מתאים לעמדות. ...

**ניר:**

העמדה שלי שככה לא נראה מסתור כביסה. מסתור כביסה לא אמור להיות משהו שיכול להשלים חדר. אמור להיות שאתה תולה שם או משהו. אבל כרגע התב"ע וההנחיות של מחלקת ההנדסה לא תומכות את זה.

**שחר:**

שאלו רוצים, שזה כן אפשרי עם רצפה?

**אורנה:**

לא, הם אומרים שלא.

**אלעד:**

הם אומרים שברגע שאין רצפה זה לא מסתור.

**אורנה:**

שנייה, ואתה קודם אמרת שאם חוות הדעת של הדרג המקצועי אומרת לנו 'זה לא מסתור כביסה', כדי להצביע שזה כן מסתור כביסה אנחנו צריכים נימוק.

**ניר:**

וגם הפוך.

**אורנה:**

לא, לא. הפוך לא צריך. כי הם אומרים שלא. אנחנו יכולים להגיד 'מקבלים את חוות הדעת'.

**ניר:**

לא, הם יכולים להגיד שזה כן מסתור כביסה, ואת רוצה להגיד שזה לא.

**אלעד:**

לכן העמדה של המהנדס בהקשר הספציפי הזה, המשקל שלה לא בשמיים.

**ניר:**

טוב, כולם בשלים להצביע?

**אורנה:**

אז לכולם יהיה מסתורי כביסה.

**אביבית:**

זה לא מסתור כביסה אבל.

**אורנה:**

זה לא מסתור כביסה. אני מסכימה עם הדרג המקצועי.

**ניר:**

אני גם מסכים.

**אורנה:**

בסדר. אז אולי ההצבעה צריכה להיות מי מסכים עם הדרג המקצועי ומי לא מסכים עם הדרג המקצועי.

**ניר:**

לא, אבל גם מי שמסכים עם הדרג המקצועי, זה אומר שאת לא מאשרת את התוכנית.

**אלעד:**

יש פה עניין עקרוני.

**אורנה:**

בסדר. אבל זה אומר מה הדרג המקצועי אומר. אני מסכימה.

**ניר:**

אני גם מסכים עם הדרג המקצועי שזה לא מסתור כביסה קלאסי.

**אורנה:**

לא קלאסי. לא מסתור כביסה, נקודה. ...

**אלעד:**

זו שאלה מעניינת. מי אומר שקלאסי הוא לא.

**ניר:**

לא משנה, חבר'ה. יאללה.

**אלעד:**

אבל אני חושב שההצבעה צריכה להיות האם תנאי, אני מציע לך.

**ניר:**

אני תיכף אתן לך. אבל בניגוד לדרג המקצועי, לנו יש שיקולים נוספים, גם משפטיים. אלעד, תציע.

**אלעד:**

אני חושב שמאחר ויש פה עניין עקרוני, שהדרג המקצועי גלגל את זה אלינו ויכול להיות שבאמת יגיע לעוד בקשות כאלה ואחרות, פה צריך לקבל החלטה האם תנאי להיות אלמנט, במקרה הזה מרפסת, מסתור כביסה, הוא שחייב להיות מרפסת? כי זה מה שמכריע את הקו פה. מעבר לזה אין כלום הרי. אה, רצפה.

**ניר:**

אבל גם אם תבוא ותגיד, נגיד עמדתנו כולנו מסכימים שאנחנו לא רוצים רצפה.

**אלעד:**

אז נגמר הסיפור. ברגע שאתה מקבל החלטה כזאת, אז כבר התב"ע לא מאפשרת לך.

**ניר:**

לא, אבל מתוקף מה? שחר, אם אנחנו נחליט עכשיו בוועדה מסתור כביסה לא צריך רצפה. זה מחזיק מים משפטית?

**אביבית:**

אבל זה לא אנחנו מחליטים.

**ניר:**

יכול להיות? מעולה.

**אלעד:**

אבל אז, שחר, אין כבר ויכוח.

**אורנה:**

זה לא רק רצפה. זה או בלי רצפה או רצפה נמוכה 40 ס"מ.

**ניר:**

אנחנו עושים עכשיו את מה שעשינו בהנגשה. אנחנו קובעים כללים למסתור כביסה באורנית.

**אלעד:**

מה לעשות?

**ניר:**

בסדר. לא, אבל שבדיון הבא לא נגיד הכללים שקבענו לא מספיק טובים.

**שחר:**

אנחנו יודעים שמסתור כביסה, בשגרה.

**אלעד:**

הוא מסתור לכביסה, נקודה.

**שחר:**

לא, אבל בדרך כלל מתחת זה כן חלל.

**אלעד:**

למה?

**שחר:**

אני לא אמרתי למה. למה זו שאלה שכבר במישור היותר פילוסופי. אני אומר שבשגרה, זה המצב – הנוהל. אז הלך המהנדס, והוא מפנה לרשויות אחרות שנוהגות כך גם כן.

**אלעד:**

כדי ... ככה אומר הבחור.

**אורנה:**

לא רק. בסדר, הבחור אומר מה שהוא רוצה.

**שחר:**

אנחנו יודעים שבבתים פרטיים בדרך כלל הכביסה יכולה להיות במרפסת או בחצר. אז לא תמיד צריך מסתור. לכן פחות עוסקים בזה בהנחיות מרחביות. אבל התפיסה הרגילה הוא כמו שהוא אמר. מבחינה תכנונית.

**אלעד:**

מבחינה פונקציונאלית, צריכה להיות רצפה או לא?

**אורנה:**

פונקציונאלית ממש לא צריכה להיות רצפה.

**אלעד:**

סליחה, הקיום של הרצפה משפיע על ...

**אורנה:**

אני לא תולה כביסה. אני במייבש. גם אתה לא. אז מה אתה רוצה?

**ניר:**

אביבית, את נגד הרצפה או רצפה נמוכה, נכון? הבנתי נכון?

**אביבית:**

אני לא נגד רצפה. היא צריכה להיות נמוכה.

**ניר:**

אלעד, מה אתה?

**אלעד:**

אני לא הייתי קובע את זה.

**ניר:**

לא היית קובע. כי אתה אומר אפשר רצפה באותו גובה. אורנה, את נגד הרצפה, נכון? עם אביבית?

**אורנה:**

אני כמו אביבית.

**ניר:**

דורון?

**דורון:**

אני נוטה להסכים עם הדרג המקצועי.

**ניר:**

כמו אביבית ואורנה. שלא תהיה רצפה או 40 ס"מ. אלעד, אני ואתה עוד פעם ביחד, במיעוט.

**אלעד:**

אנשים יחשדו. אין שום דבר מאחורי הקלעים. היריבות בינינו הייתה ונשארה. סתם.

**ניר:**

אנחנו אנשי מקצוע ענייניים. אנחנו מתעלמים מהפוליטיקה. אלעד, אפשר להגיש שהוועדה כולה, אז אתה רוצה, אין בעיה.

**אלעד:**

גם אתה. מה זאת אומרת? אסור לנו להסתתר מאחורי ...

**שחר:**

אם שאלת על עמדתי המשפטית, אחרי כל כך הרבה מסתור כביסה, אני בעד לחייב את כולם לתלות מייבש כביסה.

**ניר:**

טוב, חברים. אילנה, אני מנסח רגע. אנחנו מעלים להצבעה, אני רוצה להציע שלוש הצעות להצבעה. תגידו אם זה מקובל עליכם. די, חברה, נו. יש לנו עוד עשרה תיקים. אנחנו בתיק השני מתוך 13. יש שלוש אפשרויות. תגידו לי אם מקובל עליכם שנעלה את שלושתם. אחת, לאשר. שתיים, לא לאשר אלא אם כן לא תהיה רצפה או שהרצפה תהיה נמוכה מ-40 ס"מ. אופציה שלישית, לא להחליט עכשיו. לדחות את ההצבעה עכשיו. לעשות דיון מדיניות על מסתורי כביסה ונתכנס עוד פעם, נחליט, נתקף אותו מול ... מול שחר ונפרסם אותו לציבור.

**אורנה:**

עשינו עכשיו דיון.

**ניר:**

אז עשינו דיון. מעולה. מי בעד להתנגד בגלל שיש שם רצפה או שהרצפה לא נמוכה ב-40 ס"מ.

**אלעד:**

אם אתה רוצה להפוך את זה למשהו עקרוני,

**דורון:**

הניסוח אבל הוא לא נכון.

**ניר:**

אז מתנגד, בעד, בתנאי.

**דורון:**

לא, אני לא מתנגד. אני נוטה לקבל את ההמלצה, אני בעד מסתור הכביסה. אבל אם המהנדס בא ואומר 'חברה, יש פה בעיה, X, Y, Z, אני נוטה לקבל את ההמלצה.

**ניר:**

זה מה שאני אומר. אתה בעד מסתור הכביסה בתנאי שהרצפה או לא תהיה או תונמך.

**אורנה:**

שהמלצות הדרג המקצועי יתקבלו במלואן.

**ניר:**

שכרגע ההמלצות זה בלי רצפה או רצפה נמוכה ב-40 ס"מ.

**דורון:**

מה שהגדיר המהנדס.

**נדין:**

נורא פשוט. לאשר את הבקשה, בתנאי. התנאי הוא הורדת רצפה וחלק הבולט מעבר לקו בניין.

**ניר:**

או להנמיך אותה ב-40 ס"מ.

**נדין:**

כן.

**ניר:**

מעולה.



**הצבעה:**

1. הגבהת מפלס ה-0.00 – פה אחד לאשר.
2. הקלה בקו בניין לבריכה – פה אחד לאשר.
3. הקלה במיקום חדר המכונות – פה אחד לאשר.
4. הוצאת רצפת מסתור כביסה מחוץ לקו בניין – **בעד:** אביבית, אורנה, דורון.  
**נגד:** אלעד, ניר.

**הוחלט:**

לאשר את הגבהת מפלס ה-0.00 ואת ההקלות בקו בניין לבריכה ואת מקום חדר המכונות ולהוצאת רצפת מסתור כביסה מחוץ לקו בניין.

**החלטות**

**לאשר הגבהת מפלס ה-0.00 ואת ההקלות: בקו בניין לבריכה ומיקום חדר המכונות המוצע ובתנאי להוצאת רצפת מסתור הכביסה מחוץ לקו בניין ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20200059	תיק בניין: 1506801
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף 3:**

**מבקש:**

• רוזן ארז וענת

**עורך:**

• סמטבאנד מריו

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הפקאן 19/1 אורנית**

שטח מגרש: 316.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 189.60 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 68-1

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד+ מרפסת פתוחה+ פרגולה+ 2 חניות מקורות+ גדרות.

**מבוקשות הקלות:**

1. באחוזי הבנייה בשיעור 3% משטח המגרש - תוספת 9.48 מ"ר להנגשת המבנה.
2. בתכסית קרקע בשיעור 5% (45% במקום 40%).
3. בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 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			
					199.07		מגורים		
31.20							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			27.84				חניה מקורה		
9.25							פרגולה		
40.45			39.84		199.07				
<b>%בניה: 63.00%</b>			39.84		199.07		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

ניר:

רוזן, סעיף 3. ... רוזן, הם היו פה. דחינו את הדיון. הם מבקשים 3% להנגשה, תכסית 45% במקום 40%. קו בניין צידי 15 ס"מ.

נדין:

אתם ביקשתם רק אישור יועץ נגישות, כדי לאשר.

אילנה:

צריך לאשר שוב את שאר ההקלות, בפעם הקודמת אישור ההקלות (פרט לעניין הנגישות) לא היה ברור.

ניר:

נפתח את הפרוטוקול שלהם. הנה הפרוטוקול.

אלעד:

מוכרח לומר שבפרשה של רוזן נעשה משהו שאין לו אח ורע. קיימנו דיון, התקבלה החלטה, עברנו לנושא אחר, חזרנו וביטלנו

את ההחלטה.

**ניר:**

אני פה לא השתתפתי.

**אילנה:**

בגלל זה אני אומרת שצריך לאשר את מה שבוטל לכאורה.

**ניר:**

זה היה לפני האי רגולרי. ככה, לגבי אחוזי בנייה, הורדנו מסדר היום הקלה בתכסית, הקלה בקו בניין.

**דורון:**

אמרנו לאשר לו. רק אחר כך אמרנו בואו נלך, נעשה מסמך הבנות.

**אורנה:**

בדיוק, וזהו.

**שחר:**

אה, זה היה לפני המסמך.

**נדין:**

הם הגישו הקלה בגין הנגשה.

**אלעד:**

הבעיה הייתה בתכסית.

**שחר:**

אבל אם יש אי רגולריות?

**ניר:**

השאלה אם יש פה אי רגולריות.

**אלעד:**

אנחנו אישרנו וביטלנו את האישור.

**אורנה:**

הם לא אמרו שזה לא רגולרי ...

**שחר:**

אז אם אתם טוענים שיש פה אי רגולריות וזה מתאשר, יש לכם זכות לעשות הקלות.

**רוני:**

אני יכול להקריא את ההחלטה, ניר? 'לאשר את ההקלות בקו הבניין הצידי ובתכסית הקרקע, ולדחות את הדיון בהקלה באחוזי בנייה עד לגיבוש מסמך מדיניות לדרישות לבית מונגש ובתנאים הבאים, לאחר אישור הוועדה'.

**אורנה:**

אז זה רק ההנגשה יש עכשיו.

**ניר:**

מעולה. כולם בעד ההנגשה?

**שחר:**

תאשרו את הכל, כי בעצם אחד נגזר מהשני.

**רוני:**

אז אולי כדאי לאשרר.

**שחר:**

כן, לאשרר, בדיוק.

**ניר:**

פה אחד, כל ההקלות אושרו ואושררו. סליחה, אני לא השתתפתי בהצבעה הזאת. גם לא השתתפתי בזאת. אז בהצבעה הזאת, אילנה, תוריד אותי.

**אלעד:**

סליחה, אורנה העירה הערה ואני בקטע הזה מתנצל.

**אורנה:**

בדיעבד.

**אלעד:**

בדיעבד הייתי צריך באמת לא להשתתף בזה. אבא של מר רוזן מקורב מאוד לזה שלי. ואני מתנצל שהשתתפתי. אבל על הנעשה אין להשיב. אבל בדיון הזה, זה מאוד חשוב. אילנה, הערה חשובה. מדובר במבקשים שיש לי היכרות מאוד קרובה עם האבא של המבקש,

**ניר:**

אתה משתתף או לא משתתף?

**אלעד:**

אז רגע. בישיבה הקודמת השתתפתי אבל לא הייתי מספיק חד בנקודה הזו. אבל בישיבה הזו אני לא אשתתף.

**הצבעה:**

1. באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה – **בעד:** דורון, אביבית ואורנה.

**לא השתתפו בהצבעה (בגלל הכירות אישית):** אלעד וניר.

2. בתכסית קרקע – **בעד:** דורון, אביבית ואורנה.

**לא השתתפו בהצבעה:** אלעד וניר.

3. בקו בניין צדדי – **בעד:** דורון, אביבית ואורנה.

**לא השתתפו בהצבעה:** אלעד וניר.

**החלט:**

לאשר את ההקלות: באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה, בתכסית קרקע ובקו בניין צדדי.

**החלטות**

**לאשר את ההקלות: באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה, בתכסית הקרקע ובקו בניין צדדי ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20200115	תיק בניין: 1500602
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**מבקש:**

• וילקנפלד אבי וחייה

**עורך:**

• בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: התמר 8/2 אורנית**

שטח מגרש: 287.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 172.20 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 7 מגרש: 6-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

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

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין צדדי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. הקטנת השטח לבנייה מינימלי בשיעור 2.66% - מ- 120 מ"ר ל- 112.34 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			
					112.34		מגורים		
			12.00				ממ"ד		
			3.32				כניסה מקורה		
			48.79				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
18.74							פרגולה		
43.74			64.11		112.34				
<b>%בניה: 39.14%</b>			64.11		112.34		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

ניר:

מבקשים 5% בקו בניין צידי 15 ס"מ והקטנת שטח, די, דורון! עבר, נגמר, גמרנו. 15 ס"מ לקו בניין צידי והם רוצים להקטין את השטח המינימאלי ב-8 מ"ר. במקום 120 שזה המינימום, ל-112 שזה המינימום. היה אחד כזה, יש עוד אחד. וילקנפלד אבי וחייה, סעיף 4. איך הם גם מקטינים בית וגם חורגים בקו בניין? הם עושים קומה אחת?

נדין:

כי הם מצטמקים לקומה אחת.

ניר:

לפתוח את התוכניות? יש מה להראות, נדין?

**אביבית:**

יכול להיות בית מונגש עם קומה אחת?

נדין:

פתחים רגילים, אבל בית בנוי ...

**שחר:**

רוצים להקטין, אז מה הבעיה?

**ניר:**

הם חורגים מקו בניין.

**נדין:**

חריגה בקו בניין היא כל כך מינורית. הוא בקצה מגרש אי רגולרי.

**ניר:**

חבר'ה, מי בעד? כולם, פה אחד, עבר. תודה.

**הצבעה:**

1. בקו בניין צדדי – פה אחד לאשר.

2. הקטנת השטח לבנייה מינימלית – פה אחד לאשר.

**החלט:**

לאשר את ההקלות: בקו בניין צדדי והקטנת השטח לבנייה מינימלית.

**החלטות**

**לאשר את ההקלות: בקו בניין צדדי והקטנת השטח לבנייה מינימלית ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20200091	תיק בניין: 1502602
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף 5:**

**מבקש:**

• חוטר שרה ונתנאל

**עורך:**

• ערקי איתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האשל 20/2 אורנית**

שטח מגרש: 304.50 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 182.70 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 27 מגרש: 26-2

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולה+2 חניות מקורות+גדרות+הגבהת ה- 0.00 ב- 30 ס"מ+הגבהת גדר מזרחית מעבר ל- 1.80 מ' בהתאמה למגרשי השכנים.

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. באחוזי הבנייה בשיעור 3% משטח המגרש למטרת נגישות.

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			
					191.74		מגורים		
63.43							מרפסת לא מקורה		
			11.95				ממ"ד		
			122.67				מרתף		
			22.80				חניה מקורה		
63.43			157.42		191.74				
<b>%בניה: 62.97%</b>			157.42		191.74		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

ניר:

מבקשים: הגבהת ב-30 ס"מ של ה-00, הגבהת בגדר מזרחית מעבר ל-1.80 מטר, הקלה בקו בניין צידי של 15 ס"מ, זה 5% והגדלה של אחוזי בנייה ב-3% לטובת נגישות.

אורנה:

מי זו המשפחה?

ניר:

סעיף 5 בסדר יום. חוטר שרה ונתנאל. זה המגרש. פה כיכר הכבשים. נדין, בואי תסבירי לנו קודם כל על החומה. הגבהת גדר מזרחית.

נדין:

קודם כל נתחיל בהקלה באחוזי בנייה. בגין נגישות. קיבלנו אישור ליועץ נגישות. אין לנו מה להוסיף לזה. ...

אורנה:

מה הנגישות פה? גם מעלית עתידית? יש פה מעלית עתידית?

**ניר:**

כן, אורנה.

**אורנה:**

אבל יש איזשהי נגישות נורמאלית בכניסה או משהו? אני רק רוצה לדעת. איפה הם גרים? בפיצול. בבתים המפוצלים.

**נדין:**

אז אני מתחילה, כן? 3% להנגשה. קו בניין צידי 5%, 2.85,

**ניר:**

איפה?

**נדין:**

אתם רואים, בחלק הימני של הבית.

**ניר:**

הקיר הזה?

**נדין:**

15 ס"מ.

**ניר:**

רגע, רגע, אורנה, שנייה, חברה. זה?

**נדין:**

צפוני, כן.

**ניר:**

זה צפון. כן. אוקיי.

**נדין:**

והגבהה של 30 ס"מ מ-00.

**אלעד:**

מי המתכנן?

**נדין:**

זה מישהו אחר.

**אורנה:**

דלת הכניסה מה רוחבה?

**ניר:**

לבית, הראשית?

**אורנה:**

הראשית.

**אביבית:**

1.20 מטר.

**נדין:**

1.20 מטר. למעלה כתוב.

**אלעד:**

כן, אבל יש פה שאלה. על הגג זה כנף וחצי? אתם מתנים את זה? כי כנף וחצי, החלק הצר לא נפתח אף פעם.

**אביבית:**

אבל זה לא נראה כמו כנף וחצי.

**נדין:**



זו כנף אחת.

**ניר:**

את רוצה להראות לנו מה הם מבקשים בגדר?

**נדין:**

הגדר פונה לשטח פתוח.

**ניר:**

איזה גדר? איפה?

**דורון:**

למה? אצלי יש 1.20 מטר, כנף אחת. ...

**נדין:**

מזרחית.

**ניר:**

נלך לחתך רוחב.

**נדין:**

זה ביחס למפלס קרקע טבעית. בשטח הפתוח.

**אלעד:**

מה העמדה שלכם לגבי הגבהה?

**נדין:**

לגבי הגבהה 00? אנחנו מסכימים לזה. כי זה רחוב בשיפוע והם אפילו מתאזנים עם שיפוע הרחוב. אבל יש לנו פה גם כן אותה הערה, בקשה. להתיישר עם הגגות. כי לידם יש בית גם כן עם גג רעפים.

**ניר:**

איפה אני רואה את זה? זה השכן, וזה הבית שלהם.

**נדין:**

יותר טוב חזית.

**ניר:**

לגבי ה-00 להגביה ב-30 אתם בעד. לגבי הגבהה הגדר המזרחית מ-1.80 מטר בערך ל-2.60 אתם בעד. לגבי קו בניין ב-15 ס"מ, בעד.

**אלעד:**

מה ההנמקה שלהם?

**ניר:**

לגבי 3% נגישות, בעד. שאלות?

**אלעד:**

הנמקה שלהם לגבי ה-15 ס"מ בקו צידי?

**נדין:**

לא צריך לנמק במיוחד. זה תכנון ותב"ע מאפשרת.

**אלעד:**

מה זאת אומרת? אבל הוא מבקש משהו. את לא אמורה להשתכנע שיש הצדקה?

**נדין:**

התב"ע מאפשרת לו לבקש הקלה.

**אלעד:**

התב"ע מאפשרת לתת הקלה, אבל עדיין צריך לעבור...

**נדין:**

אתם נותנים הקלה, לא אנחנו. אנחנו רואים תכנונית הצדקה.

**אלעד:**

אז יש הצדקה תכנונית.

**נדין:**

יש הצדקה תכנונית. כי אנחנו רואים פונקציונאלית הצדקה.

**אלעד:**

מה, אגב, הרוחב של המגרש?

**נדין:**

10.38.

**אלעד:**

רוחב 10.38? ואת חושבת שיש הצדקה תכנונית למרות הרוחב הזה?

**ניר:**

אביבית, שאלות משהו? אורנה?

**אורנה:**

זאת אומרת מבחינתכם זה מאושר.

**נדין:**

אנחנו לא מאשרים.

**אורנה:**

לא מאשרים, ממליצים.

**נדין:**

אנחנו ממליצים.

**ניר:**

אז כולם בעד?

**אלעד:**

לא, אני בעד הכל. אני רק רוצה להוריד את ההגבהה של הגג. גם פה מבקשים להנמיך את הגג. כמו שהיה.

**ניר:**

אתה רוצה שיהיה אותו גובה. אלעד, אתה רוצה להוריד את הגג.

**אלעד:**

לא, ממש לא. אני מסכים להגבהה ללא הגבלה.

**אורנה:**

מה שהצבענו פעם קודמת.

**אלעד:**

נכון.

**\*\*\* מוזמנים נכנסים לישיבה \*\*\***

**איתן עראקי – עורך בקשה וחומר נתנאל.**

**ניר:**

אהלן, מה נשמע? בואו שבו שם. רק תגידו את השמות, שנכיר.

**איתן:**

אני נתנאל חוטר. אני המתכנן - איתן.

**ניר:**

אתם מבקשים ארבע בקשות. אחד, להגביה את הבית ב-30 ס"מ. שתיים, גדר מזרחית, במקום 1.80 מטר 2.60 איתן, נכון? הגדר המזרחית, בגבול מגרש. הגדר המזרחית, אתה רוצה שהיא תהיה יותר גבוהה מ-1.80 מטר. אתה רוצה הקלה בקיר הצפוני

## מס' דף: 51

של 15 ס"מ בקו בניין צידי. ואתם מבקשים תוספת של 3% לצרכי הנגשה של הבית. מעולה. תסביר בקצרה, משפט אחד על כל דבר. למה אתה רוצה 30 ס"מ. למה אתה רוצה את הגדר ולמה אתה צריך את קו הבניין, למה אתה צריך את ההנגשה. בקצרה, ממש, משפט.

**איתן:**

... שם קיימת. היא בשיפוע חד. אנחנו בצד שמאל. אנחנו שלושה שקרובים בזה, וזה לשפר כמו שכתבנו, קצת את האורור של המרתף.

**ניר:**

ייכנס יותר אור ואוויר למרתף?

**איתן:**

מקדימה, כן.

**ניר:**

בסדר גמור. למה אתה רוצה שהגדר המזרחית תוגבה?

**איתן:**

מה זה הגדר המזרחית?

**ניר:**

לא גדר, החומה המזרחית.

**איתן:**

בחלק האחורי? ... 1.10 מטר מעקה. לא עליתי יותר. יש שם שטח שצ"פ.

**ניר:**

רגע, אני אפתח לך תכנית פיתוח.

**איתן:**

יש שם שצ"פ. לא קשור אלי. אנחנו צריכים מעקה 1.10 מטר.

**ניר:**

הבנתי. מעולה. ברור. פה קו בניין אתה צריך 2.85 במקום 3. אתה חורג מקו בניין, מ-3 מטר.

**איתן:**

תראה, המגרש הוא צר יחסית. ואז לנצל חדרים שם למטה, שיהיה יותר נורמאלי. הרוחב של החדרים הוא מינימאלי שם.

**ניר:**

מעולה, תודה. למה אתם מבקשים 3% תוספת להנגשה?

**איתן:**

ההנגשה שם, אבא של אשתו הוא נכה.

**ניר:**

אז איפה הוא אמור לישון, להתקלח, לעשות את צרכיו, סליחה על השאלה? קומת קרקע?

**נתנאל:**

בשלב הראשון רק שיבוא לבקר. היום הוא לא בא לבקר אותנו. הוא לא יכול לבוא כי יש לי 40 מדרגות הבית.

**ניר:**

איתן, לפי התכנון של הבית פה, רוחב הדלת פה, רוחב הדלת של השירותים למטה, רגע, נדין, תודה. הוא יכול לבוא, איך אמרת? מה הוא נכה? כיסא גלגלים יכול לבוא להשתמש?

**איתן:**

כן, כן.

**ניר:**

מעולה. חברים, שאלות? אביבית, אורנה, דורון? נדין, מה רצית להגיד?

**נדין:**

שאנחנו רוצים לבקש מהחברה להתיישר עם הגג השכן, כדי שזה יהיה יותר אסתטי.

**ניר:**

מעולה. אני אסביר במה מדובר. זה הבית שלכם, זה הבית של השכן שלכם. פה יש הבדל של 20 ס"מ בין הגגות.

**איתן:**

אם אתה יכול לראות את זה מהחזית, זה החלק האחורי, נכון?

**ניר:**

כן. לא משנה. 20 ס"מ,

**איתן:**

בוא אני אגיד לך. שוב פעם, להערכתי אין פה, בסופו של דבר, הראייה שלי כאילו שזה הולך עם פני השטח, הדירוג.

**אלעד:**

עם השיפוע, אתה מתכוון.

**איתן:**

עם השיפוע ופני השטח, הדירוג של ...

**ניר:**

איתן, אם יבקשו ממך להנמיך את הגג ב-20 ס"מ, זה יוצר לך בעיה? לא 20, 30, סליחה.

**איתן:**

בראייה שלי זה כאילו ... ב-30 ס"מ.

**ניר:**

אם יבקשו להוריד את גובה הגג ב-30 ס"מ, שיהיה באותו גובה כמו השכן.

**איתן:**

אתה שואל אותי בתור אם זו העדפה שלי? העדפה שלי לא.

**ניר:**

מעולה. אבל תסביר למה לא? מה זה יעשה לך בעיה? איפה? במזגנים? בדוד שמש? במדרגות?

**איתן:**

טכנית? לא. טכנית אין לי בעיה.

**ניר:**

אז למה אתה צריך? אה, רק ויזואלית. אתה אומר זה יותר יפה שהבתים מדורגים. אין בעיה. תודה. חברים, עוד שאלות לאיתן ונתנאל? חברים, תודה רבה.

**\*\*\* מוזמנים יוצאים מהשיבה \*\*\***

**ניר:**

הדברים ברורים. בעצם הדבר היחיד שאנחנו חולקים עליו, האם לדרוש להוריד את הגג או לא. נכון? יש עוד מחלוקות? מעולה. מי בעד לאשר את כל הבקשות, עם התוספת שהגג יהיה בגובהו לגג של השכן. עם הסייג. דורון, אביבית, אורנה. מי בעד לאשר את הבקשות? as is? ניר ואלעד. תודה רבה.

### **הצבעה:**

1. הגבהת מפלס ה-0.00 – **בעד:** אלעד וניר - ללא ההתניה ליישור גובה רכס הגג עם רכס גג השכן .
2. **בעד:** אביבית, אורנה ודורון בתנאי יישור גובה רכס הגג עם הגג של השכן.
2. בקו בניין צדדי – פה אחד לאשר.
3. באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה – פה אחד לאשר.

### **הוחלט:**

לאשר את ההקלות: בקו בניין צדדי ובאחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ואת הגבהת מפלס ה-0.00 - בתנאי יישור גובה רכס הגג עם הגג של השכן.

החלטות

לאשר את ההקלות: בקו בניין צדדי ובאחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה  
ואת הגבהת מפלס ה- 0.00 ובתנאי יישור גובה רכס גג עם גג השכן ובתנאים הבאים:

1506802	תיק בניין :	20200057	מספר בקשה :	<b>סעיף 6:</b>
15/09/2020	בתאריך :	20200008	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

**מבקש:**

• שפיטלניק הילה ודן

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הפקאן 19/2 אורנית**

שטח מגרש: 312.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 187.20  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 2-68

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

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

1. בקו בניין אחורי לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
2. מיקום חדר מכונות מחוץ לקו בניין.
3. באחוזי הבנייה בשיעור 3% משטח המגרש להתאמות נגישות המהווים תוספת 9.31 מ"ר - 196.51 מ"ר במקום 187.20 מ"ר.
4. הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 5% (25 ס"מ) בקומה עליונה.

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			
					202.00		מגורים		
17.36							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			5.03				כניסה מקורה		
			49.95				מרתף		
			29.00				חניה מקורה		
			15.40				בריכת שחיה		
30.88							פרגולה		
48.24			111.38		202.00				
<b>%בניה: 64.74%</b>			111.38		202.00		<b>סה"כ:</b>		

מהלך דיון

ניר:

שפיטלניק עלו לפה פעם.

**אלעד:**

אז רגע, תרשמו לפרוטוקול. שפיטלניק אני שכן שלהם. אני לא משתתף. ...

ניר:

שפיטלניק עלו פה כבר. הם ביקשו תוספת של 5% זכויות בנייה בגלל אי רגולרי. רונן, נדון, תקנו אותי אם אני טועה. אמרנו

שהמגרש הוא רגולרי, לכן אנחנו יכולים לתת 5%, נכון?

**נדין:**

כן.

**ניר:**

ועכשיו הם מגישים עם הנגשה?

**נדין:**

כן. הם תיקנו ...

**רונן:**

זה גרם ... זה הצריך שינוי תכנון. הם עשו את זה. והם מגישים.

**אורנה:**

מה שינוי תכנון? אתם תוכלו להגיד לנו?

**רונן:**

להתאים את ההנגשה. הם הרי ביקשו מקודם 5.

**ניר:**

אז ככה. הם מבקשים קו בניין לבריכה 1 מטר במקום 1.5 מטר. חדר מכונות מחוץ לקו בניין. תוספת של 3% להנגשה. והקלה בקו בניין אחורי של 5%, של 25 ס"מ בקומה העליונה. זה מותר? קומה עליונה בלבד, בליטה של 25 ס"מ? זה בסמכות הוועדה?

**נדין:**

כן. 5% בסמכות הוועדה.

**ניר:**

אה, זה 25 ס"מ כי זה קו בניין אחורי. מותר לנו לאשר באחורי? לא רק בצידי?

**נדין:**

כן. רק בקדמי אסור.

**ניר:**

מישהו רוצה לראות את הבית? גודל, רוחב הדלתות? אפשר להכניס את עמרי.

**\*\*\* מוזמנים נכנסים לישיבה \*\*\***

עמרי פוזניאק – עורך הבקשה.

**ניר:**

עמרי, שלום. אנחנו בשפיטלניק. אתם מבקש בשבילם קו בריכה,

**עמרי:**

זה תיק שכבר דנו בו.

**ניר:**

כן, אנחנו זוכרים. הזכרנו, חדר מכונות, 3% להנגשה וקו בניין אחורי 5% בקומה העליונה. תסביר לנו בבקשה למה אתה צריך את ה-5% בקו בניין האחורי בקומה העליונה.

**עמרי:**

אפשר קומה א', בבקשה? זום אין על הדבר הזה. זה קו הבניין כמו שאתם רואים. זה רק בקומה למעלה. זה אפילו לא בקומה למטה. המרפסת, זה פשוט כי אנחנו רוצים ליישר אותה.

**ניר:**

מעולה. אביבית, שאלות לעמרי? אורנה? דורון? תודה, עמרי.

**\*\*\* מוזמנים יוצאים מהישיבה \*\*\***

**ניר:**

בעד הכל?

**אביבית:**

הוא אמר שהוא שילם כבר שלוש פעמים. זה בסדר.

**אורנה:**

כן, הוא מקבל על זה תשלום.

**ניר:**

כולם בעד הכל?

**אורנה:**

האמת שהם סך הכל מסכנים איפשהו.

**ניר:**

הוא מייצג אותם טוב. חבר'ה, לגופו של עניין, כולם בעד הכל?

**אורנה:**

כן, כן.

**ניר:**

אילנה, פה אחד, אושרו כל ההקלות.

**הצבעה:**

לאשר את כל ההקלות - **בעד:** ניר, אביבית, אורנה, דורון.

**לא השתתף בהצבעה** (בגלל הכירות אישית): אלעד.

**הוחלט:**

לאשר את כל ההקלות.

**החלטות**

**לאשר את כל ההקלות ובתנאים הבאים:**



מספר בקשה: 20200093	תיק בניין: 35302
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008	בתאריך: 15/09/2020

**סעיף 7:**

**מבקש:**

אפריאט ימית

**עורך:**

סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: אורנית הותיקה**

שטח בניה מותר: 183.00  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 מ"ר

**כתובת הבניין: האלון 65/2 אורנית**

שטח מגרש: 305.00 מ"ר

גוש וחלקה: 3 מגרש: 2-353

תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בנייה + מחסן.

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין צידי בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

2. בקו בניין אחורי בשיעור 10% - 4.50 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			
					31.10	120.38	מגורים		
78.96							מרפסת לא מקורה		
				4.86			מקלט		
25.00							חניה לא מקורה		
103.96				4.86	31.10	120.38			
<b>%בניה: 49.67%</b>			4.86		151.48		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

גיר:

סעיף 7, אפריאט ימית. מבקשת קו בניין צידי 30 ס"מ, 10%. סליחה, היא לא בעתודות, היא ברחוב האלון 65/2. קו בניין צידי היא מבקשת 10%, שזה 30 ס"מ, וקו בניין אחורי גם 10%, שזה חצי מטר, במקום 4.5, 5.

גדין:

זו תוספת בנייה. ונשמח אם אתה תראה לכולם.

אורנה:

הוא מראה את התוכניות. אבל בואי תגידי לנו מבחינת התב"ע. אנחנו לא מכירים את התב"ע הזאת.

גדין:

121/3/9, התב"ע מדברת על סמכות הוועדה להקל ב-10%,

אלעד:

באיזה תנאים?

גדין:

במגרשים אי רגולריים או טופוגרפיה קשה ובמבנים קיימים.

**אלעד:**

יש לך פה את התב"ע אולי? מה זה במבנים קיימים?

**נדין:**

ניר, בדיסק און קי שנתתי לך.

**אורנה:**

כמה היא מבקשת?

**ניר:**

10%, את המקסימום.

**אורנה:**

והמגרש הוא אי רגולרי?

**נדין:**

המגרש הוא אי רגולרי. המגרש יורד שיפוע כלפי צפון.

**ניר:**

121/3/9 - למרות האמור בטבלה הוראות בנייה, הוועדה רשאית לאשר קווי בניין שונים המופיעים בטבלה. במקרים של מגרשים בנויים וחריגה מהטבלה.

**שחר:**

מגרשים בנויים.

**ניר:**

בחריגה מהטבלה לא תעלה על 10%. מגרש בנוי הכוונה מגרש שכבר יש בו בית.

**רונן:**

כן.

**ניר:**

מעולה. זו הסמכות. בואו רגע נראה את התכנית. במקרים של מגרשים בנויים. בכלל לא קשור לרגולרי, לא רגולרי.

**אלעד:**

אתה עוד יותר בבעיה. הוא אומר לך שאם אין לך עסק עם מגרש בנוי, אז אין לך סמכות בכלל. פה זה עוד יותר מצומצם.

**ניר:**

המגרש פה בנוי.

**אלעד:**

במקרה. אבל הסמכות פה לגבי רוב האנשים היא מאוד מצומצמת. אם אין לך מגרש בנוי, זה לא חל.

מי שחשב על זה...

**נדין:**

מאיר זדה.

**אלעד:**

המפקח שלנו בעתודות.

**נדין:**

הוא היה מהנדס הוועדה.

**ניר:**

זאת החריגה? פה? ואיפה הצידי?

**נדין:**

שם, שם.

**ניר:**

גם זה? טוב, אני בעד. שאלות, הערות? פה אחד כולם? אביבית, אלעד? פה אחד, אושר. אילנה.

**הצבעה:**

1. בקו בניין צדדי – פה אחד לאשר.
2. בקו בניין אחורי – פה אחד לאשר.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות: בקו בניין צדדי ובקו בניין אחורי.

**החלטות**

**לאשר את ההקלות: בקו בניין צדדי ובקו בניין אחורי ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20190067	תיק בניין: 5700	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	<b>סעיף: 8</b>
---------------------	-----------------	---	----------------

**מבקש:**

\* תעיזי בני ומוניקה

**עורך:**

\* ג'ובאני-ברקוביץ שמרית

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: אורנית הותיקה**שטח בניה מותר: 303.60 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר**כתובת הבניין: אמנון ותמר 7 אורנית**

שטח מגרש: 506.00 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 57

תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת שטח הכוללת סגירת מרפסת+ הגדלת שטח החניה המקורה.  
 הבקשה אושרה בישיבה מס' 20200001 בתאריך 21.01.2020 בתנאי הריסה בפועל של המדרגות החיצוניות כתנאי למתן היתר בנייה.  
 בתאריך 18.8.2020 הביא המבקש מכתב שבו הוא מבקש מהוועדה לפרק את המדרגות החיצוניות לאחר השלמת בניית גג הרעפים ולא כתנאי למתן היתר.

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			
					13.74	227.64	מגורים		
				6.82			מקלט		
			11.00	19.00			חניה מקורה		
			11.00	25.82	13.74	227.64			
<b>%בניה: 47.70%</b>			36.82		241.38		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון****גיר:**

תעיזי בני ומוניקה, אמנון ותמר 7. זה בדלתא. אנחנו דנו בזה בינואר. זה הבחור שרצה מדרגות. אנחנו אישרנו לו את היתר הבנייה בתנאי שהוא ...

**גדין:**

מפרק את המדרגות.

**גיר:**

פירוק המדרגות הוא תנאי להיתר. עכשיו הוא מבקש לפרק אחרי סיום הבנייה, מה הסיבה שלו? למה הוא מבקש לא לפרק את המדרגות עכשיו אלא אחרי הבנייה?

**רוגן:**

כדי שיוכל לעלות, להשלים את גג הרעפים.

**אלעד:**

אבל זה קושי בבנייה.

**רוגן:**

לא קושי, הוא לחוץ. לבנות את גג הרעפים ואחר כך לפרק.

**ניר:**

מה אתם ממליצים?

**רונן:**

... מי שרוצה יקרא. אני אומר, אם זה עוזר לו לבנות את גג הרעפים ואחר כך הוא מפרק את זה, אז אין פה בעיה.

**ניר:**

מה נוכל לעשות אם הוא לא מפרק?

**נדין:**

אין טופס 4.

**ניר:**

אז למה הוא מבקש היתר בנייה, אם אין לו טופס 4?

**אלעד:**

זה בית ישן.

**אילנה:**

כי בזמנו לא נתנו טופס 4. טופס 4 התחילו לתת רק משנת 2007.

**ניר:**

טוב, מה אתם ממליצים? רוני, אילנה, נדין?

**רונן:**

מקובל תכנונית. זה להחלטתכם.

**ניר:**

אז למה זה בא לפה?

**אילנה:**

כי הוא ביקש.

**רונן:**

שינוי החלטה... עכשיו הוא אומר 'אני צריך לבנות גג. תאשרו לי להישאר עם המדרגות החיצוניות, על מנת לבנות את הגג'.

**אלעד:**

אני חושב שצריך לקיים דיון מדיניות על הנושא. מה דעתך, יוסי. דיון מדיניות בנושא.

**ניר:**

אין לי בעיה, רק בתנאי שיהיה לנו איזשהו כלי לוודא שהוא באמת מפרק אחר כך.

**נדין:**

איזה כלי?

**אילנה:**

ערבות.

**אלעד:**

טופס 4.

**ניר:**

אין לנו טופס 4.

**אלעד:**

למה לא צריך טופס 4?

**אורנה:**

כי אין לו. גם לי אין.

**אלעד:**

מה זה אין? אבל עכשיו הוא עושה. זו בנייה חדשה.

**רונן:**

המטרה לטופס 4 לחיבור קבוע לחשמל. הבית מחובר קבוע לחשמל.

**ניר:**

כמה ערבות? 25,000? ...

**רונן:**

אבל ערבות זה לא כסף שהולך לו לאיבוד. זה כסף שהוא משכיב. ...

**נדין:**

זה עניין של היועץ המשפטי.

**ניר:**

שחר, יש לך איזה פתרון יצירתי בשבילנו?

**שחר:**

בישראל, התקנה של הערבויות על תוספת בנייה היא עד 10 פעמים מאגרת בנייה ולא פחות מ-5,000. אתה יכול לקחת 5,000. זה לא חל באיזשהו,

**ניר:**

מישהו חושב אחרת? מקובל? הבקשה מאושרת, בתנאי ...

**אלעד:**

תוסיף עוד איזה משהו. רוני, תציע לפרוטוקול, כדי שזה יראה לפחות למראית עין, שבאמת המפקח מתכוון להגיע מיד אחרי השלב הזה, כדי לבצע בדיקה ובכדי לוודא שזה מפורק. ועל המבקש לקחת בחשבון שהמועצה מתכוונת להתייחס לזה ברצינות. אחרת זה נראה, לפחות בשביל הנראות.

**דובר:**

אז תגדיל את הערבות. אז מה יש לך עוד לתת לו?

**אלעד:**

אמרתי, בשביל הנראות.

**ניר:**

ככה. הבקשה מאושרת בתנאי שהיתר הבנייה יתקבל לאחר הפקדת ערבות של 5,000 שקל לטובת המועצה. ותוך יידוע המבקש כי בכוננת המועצה לבצע שם אכיפה לאורך הבנייה ולאחריה. הערבות תוחזר עם פירוק המדרגות.

**רונן:**

צריכים להגביל בזמן?

**ניר:**

רוני, שלושה חודשים מספיק?

**אלעד:**

שלושה חודשים בונים שלד שלם. ...

**ניר:**

המדרגות יפורקו עד ה-1.1.21. אם לא, הערבות תחולט. יש לו את אוקטובר, נובמבר ודצמבר.

### הצבעה:

פה אחד לאשר.

### החלט:

לאשר את דחיית פירוק המדרגות החיצוניות בתוך 3 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה ובכפוף להפקדת צ'ק ערבות ע"ס 5,000 ₪ לטובת המועצה לאבטחת הביצוע בזמן.

### החלטות

לאשר את דחיית פירוק המדרגות החיצוניות בתוך 3 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה ובכפוף להפקדת צ'ק ערבות ע"ס 5,000 ₪ לטובת המועצה לאבטחת הביצוע בזמן.



מספר בקשה: 20200120 תיק בניין: 46801

**סעיף: 9**

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020

**מבקש:**

♦ קאופמן אברהם יעקב ויהודית

**עורך:**

♦ פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: אורנית הותיקה**

**כתובת הבניין: הזית 69 אורנית**

שטח מגרש נטו: 400.00 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 468-1

תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תכנית חלוקה

**מהות הבקשה**

אישור תשריט חלוקה במגרש 468.

**מהלך דיון**

**ביר:**

הזית 69, קאופמן אברהם יעקב ויהודית.

**נדין:**

קאופמן הגיש תב"ע נקודתית לקו בניין קדמי. מת"ע כבר הגיע לשלב מתן תוקף ופתאום הם התעוררו וביקשו שאנחנו נעשה פה אישור פיצול מגרש. אז מגרש מפוצל כבר פיזית, בפועל, והם ביקשו רק אישור ועדה לפיצול מגרש סטטוטורי. הוגשה תכנית והתכנית ערוכה בסדר גמור.

**אלעד:**

זה עומד בתנאים המינימאליים של גודל מגרש?

**נדין:**

כן.

**אורנה:**

זה מגרש מאוד גדול. אבל השכן, ראיתי שהוא הזיז את זה לכיוון של השכן.

**נדין:**

לא, לא, הכל חצי חצי מבחינת השטח.

**ביר:**

כולם בעד?

**אורנה:**

כן.

**ביר:**

כולם בעד.

**הצבעה:**

פה אחד לאשר.

**הוחלט:**

לאשר את תשריט החלוקה במגרש 468.



החלטות  
לאשר את תשריט החלוקה במגרש 468.

מספר בקשה: 20180059 תיק בניין: 906002  
 פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020

**סעיף: 10****מבקש:**

\* אריאלי סוניה ויהונתן

**עורך:**

\* פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: צמרות**שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר**כתובת הבניין: בוקק 4 אורנית**

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

גוש וחלקה: 4 51 מגרש: 60 ב'

תכנית: 121/9

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+2 חניות לא מקורות+גדרות+ הגבהת מפלס ה- 0.00 ב- 0.55 ס"מ.

מבוקשות הקלות:

1. בתכסית קרקע בשיעור 2.46% משטח המגרש - 7.39 מ"ר.

2. בקו בניין צדדי (נקודתי) בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

3. באחוזי הבנייה בשיעור 2.69% משטח המגרש - תוספת 8.89 מ"ר להנגשת המבנה.

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			
					188.89		מגורים		
7.47							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			131.67				מרתף		
30.00							חניה לא מקורה		
37.47			143.67		188.89				
<b>%בניה: 62.96%</b>			143.67		188.89		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

ניר:

מגרש 60. הם מבקשים הקלה. תיכף אני אפתח את התוכניות. מבקשים הגבהת המפלס ב-55 ס"מ. תכסית קרקע, להגדיל את התכסית מותר 45% משטח הקרקע לבנות הבית. הם רוצים עוד 7.5 מ"ר. קו בניין צידי ב-10%, התב"ע שלנו מאפשרת 10% קו בניין צידי. שזה 30 ס"מ. לא בעתודות. בעתודות זה 5%. ואחוזי בנייה, תוספת של 2.70 לצורך הנגשה. לפני שאני אגיד, שחר, אנחנו צריכים אותך פה. כי לפי הבירור המשפטי שעשינו, אין לוועדה סמכות לאשר תכסית, נכון?

נדין:

אבל אתם אישרתם כל הזמן.

ניר:

לא, לא אישרנו אף פעם תכסית. אני זוכר.

נדין:

בהרבה תכניות אתם אישרתם.

**שחר:**

בתוכניות בוודאי שאפשר. בבקשות השאלה.

**ניר:**

לא הבנתי מה ההבדל בין תכניות לבקשות.

**שחר:**

נדין, זה עלה באחת הישיבות האחרונות, ואני הערתי לכם שאני לא מכיר.

**אלעד:**

משפחת רוזן.

**ניר:**

לא הצבענו שם עדיין.

**שחר:**

שאני לא מכיר בסמכות ואני קראתי את סעיף 37 כמה פעמים וזה לא מופיע שם.

**נדין:**

אתה קראת בדיני תכנון ובנייה, בחוק הירדני בעצם, החוק הירדני אומר שכל ההקלות אתם יכולים לאשר, למעט קו בניין קדמי. 5%.

**אלעד:**

נכון, חד משמעית. אגב, זו גם הייתה עמדתך בדיון במשפחת רוזן. אתה רק באת ואמרת, כדי שזה יהיה, כדי שאפשר יהיה לתת את ההקלה, צריך שזה יעמוד או באי רגולרי, או בשיפוע, אבל סמכות יש.

**שחר:**

בוודאי שזו הקלה. בהקלה? זה כן. כשזה מתקיים אתה יכול לאשר את ההקלה, בוודאי.

**ניר:**

אם המגרש אי רגולרי, אני יכול לאשר תכסית?

**שחר:**

אם המגרש אי רגולרי, נתנו לך סמכות לעשות כמה מהלכים.

**ניר:**

אני יכול לאשר תכסית?

**שחר:**

כן. אם המגרש לא רגולרי.

**אלעד:**

סעיף 37 לא מגביל אותך.

**אורנה:**

אבל זה לא המקרה. מותר במקום אחר.

**שחר:**

חוץ מתכסית, לבוא ולאשר הקלה בתכסית סתם?

**ניר:**

לא סתם. רק אם זה אי רגולרי.

**שחר:**

כן.

**אלעד:**

זה לא עניין של סמכות. זה עניין של לבחון אם מתקיימת לבד.

**ניר:**

לא, יש סמכות אם המגרש אי רגולרי.

**אלעד:**

לא רק אי רגולרי. שיפוע חריג, ופגיעה בתכנון.

**ניר:**

בסדר. כל סעיף 37. יפה.

**אלעד:**

נכון. אגב, הנגשה גם. שחר, גם הנגשה, באותו הקשר.

**שחר:**

כן, יש לזה גם היגיון. כי יכול להיות שאתה מגדיל את ...

**ניר:**

אם המגרש אי רגולרי, אתה נותן 5%. אתה לא צריך הנגשה.

**שחר:**

תקשיב, בתכנית ברור שכשאתה מגדיל זכויות, יש הגיון בלהחיל תכנית. כשאתה מגדיל זכויות, זה ברור מה ההיגיון להגדיל תכנית, כי אתה בעצם מוסיף פה מטרים. אז אפשר להבין למה זה משתלב. גם בנגישות אתה מוסיף.

**אלעד:**

אתה תיתן את זה, תאפשר להגדיל זכויות ולא תאפשר תכנית כשזה חלוקה פנימית. הפוך בדיוק. זה יותר מקל. כי פה אתה למעשה מנייד זכויות מקומה זו לקומה זו. זה הרבה פחות חמור מהמקרה שבו אתה מוסיף זכויות.

**שחר:**

הוספת זכויות של ה-5 או 3 אחוז ברור למה הרחבת תכנית היא הגיונית. כי אתה נותן לו עוד מטרים. הוא צריך מקום בשביל זה.

**אלעד:**

בקיצור, 37 חל גם פה.

**שחר:**

כן. אם הוא חל, אז אתה יכול לתת הקלה.

**אורנה:**

מה המקרה פה לגופו של עניין? אי רגולרי המגרש?

**נדין:**

המגרש רגולרי אבל הוא צר וארוך.

**אלעד:**

מה זה צר וארוך, מבחינת מידות?

**שחר:**

לא הבנתי. אז אתם כן מכירים בו לפי 37?

**אלעד:**

למה לא?

**אורנה:**

היא בוחנת, היא כרגע עוד לא נתנה תשובה. יש לו קושי תכנוני?

**נדין:**

אני לא זוכרת. אני רוצה רוחב המגרש, אני לא זוכרת. של אריאלי.

**ניר:**

שחר, בדיון הקודם שאמרנו לפי 37, אמרת שאי אפשר לתת תכנית.

**שחר:**

אפשר.

**אלעד:**

סעיף 37 אומר לך הכל לגבי קווי מגרש.

**ניר:**

קווי בניין קדמיים או משהו. טוב, נדין. את צריכה זמן רגע?

**רונו:**

אז בהינתן התנאים של ההקלה של 37, שחר...

**ניר:**

כן, כן, רונו, התשובה היא כן. בהינתן שהוא נכנס ל-37 (א) אפשר לתת תכסית.

**אלעד:**

הטענה שלו הייתה לא כי אי אפשר לדון, כי ...

**נדין:**

זה פחות מ-10 מטר. זה בערך 9.5 מטר.

**אורנה:**

אותו דבר פה, לדעתי.

**אלעד:**

לא, הוא אומר שזה מגרש צר.

**נדין:**

מגרש פחות מ-10 מטר, אוקיי. 9.5.

**אורנה:**

אבל השאלה אם יש קושי תכנוני.

**אלעד:**

לא, זו עילה בפני עצמה.

**נדין:**

אני רוצה להסביר לכם משהו. בן אדם מבקש 3% הקלה משטח המגרש בגין הנגשה. איפה הוא ממקם את ה-3% הנוספים שלו, אם הוא לא מבקש הגדלת תכסית?

**ניר:**

בסדר. אבל זו ביצה ותרנגולת.

**אלעד:**

רגע, לא, זו לא ביצה ותרנגולת. אל תיתפסו לקטע של, ההקלה של 37 היא לא מוגבלת ומצומצמת לתוספת של זכויות בנייה. וברגע שאתה בא ואומר אנחנו כמדיניות, סעיף 37, שאתה מדבר על שלוש עילות, אי רגולרי, אני מזכיר, שיפוע חריג ובעיה תכנונית, ברגע שאתה בא ואומר בעיה תכנונית מתקיימת באופן אינהרנטי במגרש שהוא פחות מ-10 מטר, אז זה מקיים פה. איפה הבעיה?

**נדין:**

אין בעיה. אנחנו בעד.

**רונו:**

זה אתם החלטתם.

**אלעד:**

זה שאנחנו בדרך כלל מגיעים לזה בהקשר של הגדלת זכויות בנייה, זה עניין אחר. ההיפך. זה מקרה יותר פשוט. כי פה לא מגדילים זכויות בנייה, אורנה. מה זה תכסית? אתה כאילו מנייד. במקום שיהיה פה X ושם Y.

**אורנה:**

לא, אני שאלתי אותם אם יש קושי תכנוני. אז אתה עכשיו מסביר מה.

**אלעד:**

החלטנו. המדיניות המוצהרת שלנו ...

**אורנה:**

שברגע שהוא פחות מ-10 מטר יש קושי תכנוני אינהרנטי.

**אלעד:**

להגיד לך שאני מת על זה? לא. אבל זה מה שקבענו.

**אורנה:**

אבל היה גם כתוב שם במסמך המדיניות שאם אין קושי תכנוני, אפשר לחרוג מזה. נכון? אם אתם אומרים שאין קושי תכנוני, אז זה לא אי רגולרי. זו השאלה שלי.

**נדין:**

אנחנו לא אומרים שזה אי רגולרי. הוא כן רגולרי. אבל הם מבקשים פה, ואתם נוטים לתת הקלה בגין הנגשה,

**אורנה:**

לא, השאלה אם יש קושי תכנוני או אין קושי תכנוני. יש או אין?

**נדין:**

שנייה אחת. אני מסבירה. זה לא קושי,

**אלעד:**

זה לא קושי תכנוני. קשר סיבתי.

**נדין:**

בדיוק, קשר סיבתי, אוקיי. אם מגדילים את השטח ונדרש להנגשה, אז הם צריכים להגדיל פיזית תכנית. זה פיזית, תכנית הקרקע.

**אורנה:**

תשמעו, יש נכים שגרים בדירה של 50 מטר, חברה. זו לא תוצאה.

**נדין:**

זה עניין של הנגשה. אתם מאשרים הנגשה?

**אורנה:**

אני שואלת אם יש קושי, אם יש פה מורכבות תכנונית בשל העובדה שהמגרש הוא פחות מ-10 מטר. זו השאלה.

**אלעד:**

אבל הגדרנו את זה.

**אורנה:**

אבל ככה כתוב.

**אלעד:**

אבל אורנה, תראי. אני לא מ...

**אורנה:**

הנה, אני ביקשתי מאילנה.

**אלעד:**

אני לא מת על זה. כי אני חושב שמגרש של 79 מטר זה גם מגרש שאפשר לתכנן. אבל זו הייתה המדיניות, ואנחנו צריכים לפעול לפיה. ברגע שאתה בא ואומר נקודת המוצא היא שמגרש פחות מ-10 מטר הוא מגרש שיש לו קושי תכנוני, 70, 80 אחוז מהבעיה נפתרה, זה מאחוריך. אם תתחיל לקיים לגבי כל אחד מהם דיון...

**אורנה:**

לא, אני לא רוצה דיון. אני רק רוצה שיגידו לי, יש או אין.

**אלעד:**

שנייה, אם נתחיל לקיים דיון לגבי כל אחד מהם בשלב של הקשר הסיבתי, לא עשינו כלום.

**אורנה:**

אבל זה לא הסעיף. זה לא מה שהוסכם. אני במקרה ביקשתי לקבל את זה כי לא הייתי בדיון.

**נדין:**

טוב, תחליטו אתם. אנחנו בעד. אנחנו ממליצים לתת את ההקלות.

**ניר:**

כי המגרש הוא מתחת ל-10 מטר והוא אי רגולרי?

**אלעד:**

המגרש עומד בהגדרה של מגרש עם בעיה תכנונית?

**רון:**

הוא רגולרי.

**אלעד:**

בהתאם למסמך מדיניות שהוועדה קבעה בהקשר של הקלות לפי סעיף 37. נכון?

**ניר:**

רון?

**רון:**

הוא רגולרי. על מנת לנצל את הזכויות בגין התוספת של ה-3%, בגין הנגישות, אנחנו רואים בחיוב ...

**אלעד:**

קלקלת עכשיו.

**אביבית:**

אל מול זה שהוא צר גם.

**אלעד:**

כי כל מגרש שתוסיף לו זכויות תגיד, רגע, אתה מוסיף לו זכויות?

**אביבית:**

לא, אבל הוא צר וארוך. מלכתחילה השטח ...

**רון:**

לא, אבל אם תגדיל את התוכנית, תסתכל טוב בתוכנית. אתה תראה שהוא עומד על קווי הבניין. הוא לא יכול לנצל את זה.

**אלעד:**

תבחן את זה בהיבט של קושי תכנוני, כי זה עומד כעילה בפני עצמה. בהתאם לסעיף 37.

**רון:**

אוקיי. אתה אמרת. נכון.

**אלעד:**

זה לא אני אמרתי. זה המחוקק אמר. המחוקק הירדני, לא אני.

**ניר:**

אז יצא פה קטע מצחיק. הוא מבקש 3% לנגישות. הוא יכול לקבל 5%.

**אלעד:**

חד משמעית כן.

**רון:**

צריך לזכור שהמגרש רגולרי.

**אורנה:**

אילנה, לא שלחת לי את מסמך המדיניות.

**ניר:**

הוא באינטרנט המסמך.

**אלעד:**

אתה קצת מבלבל. אי הרגולרי זו אחת מהעילות. או אי רגולרי, או בעיה של שיפוע, או בעיה של קושי תכנוני.

**דורון:**

או שהתכנוני נובע מ...

**אלעד:**

לגבי כל אחד מהם יש את הדרישה באמת של הקשר הסיבתי. זה כן. אבל לגבי כל אחד מהם אתה מקשה בשלב של הקשר הסיבתי, אז מה עשינו בזה?

**אורנה:**

מה זה מקשה? זה כל המהות של העניין.

**רון:**

אנחנו ממליצים במקרה הזה.

**אורנה:**

במקרה הזה הם ממליצים. גמרנו, הלאה. אבל זו הסיבה שהם אומרים.

**ניר:**

למה קו בניין צידי?

**נדין:**

יש מין בליטה ארכיטקטונית. גומחה כזאת. שהיא מנותקת מהקרקע.

**אלעד:**

לכל האורך? או שזה משהו...

**רון:**

לא, לא, נקודתי. לא מגיעה לקרקע.

**נדין:**

קומת קרקע.

**ניר:**

00 למה הם מגביהים ב-55 מטר?

**נדין:**

כי כל המפלסים השתנו דרמטית מתכנית הבינוי.

**רון:**

במהלך הביצוע.

**ניר:**

חברים, אני בעד הכל - מישו צריך עוד שאלות? פה אחד בעד.

**הצבעה:**

פה אחד לאשר.

**הוחלט:**

לאשר את כל ההקלות ואת הגבהת מפלס ה- 0.00.

**החלטות**

לאשר את כל ההקלות ואת הגבהת מפלס ה- 0.00 ובתנאים הבאים:



מספר בקשה: 20200105	תיק בניין: 1501801
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף: 11**

**מבקש:**

• רגב מורן וראובן

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת התפוז 4/1 אורנית**

שטח מגרש: 309.50 מ"ר  
שטח בניה מותר: 185.70  
אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169 19 מגרש: 1-18

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרפסת + פרגולה + 2 חנייות לא מקורות + גדרות + הגבהת גובה גדר מזרחית מ- 1.80 מ' ל- בין 2.80 - 3.15 מ'.  
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.70% משטח המגרש - תוספת 8.39 מ"ר להנגשת המבנה.

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			
					194.09		מגורים		
13.98							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
30.00							חניה לא מקורה		
27.90							פרגולה		
71.88			12.00		194.09				
<b>%בניה: 62.71%</b>			12.00		194.09		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

אני עובר לרגב מורן וראובן. סעיף 11. זה גם של עמרי. הם מבקשים הגבהת גדר בערך במטר. גדר מזרחית. ונגישות של כמעט 3, 2.70. מי שרוצה לפתוח את התוכניות או שאין צורך?

**אביבית:**

לא, הנגישות, אם יש יועץ וזה...

**ניר:**

לא, לגדר.

**אביבית:**

למה צריך להגביה את הגדר?

**נדין:**

השטח הם בונים עם שצ"פ. ומן הסתם השצ"פ מתוכנן פשוט נמוך ... אז אין ברירה. הם צריכים להגדיל את הגדר, כי בתב"ע יש רק 1.80 מטר. אז אנחנו תומכים בזה, אין שום בעיה.

**רוגן:**

אנחנו מחייבים אותם להגביה. כי התב"ע מגבילה 1.80 מטר אבל פיזית הם חייבים להגביה יותר. השאלה כמה יותר. הם ביקשו הרבה ונתנו איזשהו גובה שהוא מינימאלי, שיכול לספק להם את הצורך בקיר תמך. מצד שני, כן להיות גבוהים יותר.

**ניר:**

אתם בעד לאשר את ההגבהה?

**רוגן:**

כן, מהנימוקים שנתתי.

**ניר:**

אלעד, הם מבקשים 3% נגישות ולהגביה ...

**אלעד:**

כן. יש פה יועץ, הכל, כן?

**ניר:**

כמובן. אם אין יועץ, התיק לא ...

**רוגן:**

זה תנאי, דרך אגב...

**אלעד:**

להביא תעבירו את זה אלינו לפני, בסדר?

**רוגן:**

מה, את ההצהרה?

**אלעד:**

למה לא? אתה מעביר לי.... די שלא נשאל אתכם אם יש.

**אביבית:**

אבל הוא אומר לך שזה תנאי. בלי יועץ הם לא ...

**ניר:**

אלעד, אני לא מאשר לתיק לעלות ואני לא רואה את הטופס הזה, אבל נשלח לכם, אתה צודק. שאלות?

כולם בעד? דורון, אתה בעד?

**דורון:**

כן.

**ניר:**

אלעד, בעד?

**אלעד:**

כן, כן.

**ניר:**

אילנה, פה אחד בעד.

**הצבעה:**

פה אחד לאשר.

**החלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ולאשר את הגבהת הגדר המזרחית.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ולאשר את הגבהת הגדר**

**המזרחית ובתנאים הבאים:**



מספר בקשה: 20200013	תיק בניין: 1503601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף: 12**

**מבקש:**

גדיד משה ודורית

**עורך:**

סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הפקאן 9/1 אורנית**

שטח מגרש: 291.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 174.60 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 2 1 מגרש: 36-1

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת פתוחה+2 חניות לא מקורות+גדרות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.80% מהשטח המותר לבנייה - תוספת 8.43 מ"ר להנגשת המבנה.

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			
					183.03		מגורים		
7.81							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			49.84				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
32.81			61.84		183.03				
<b>%בניה: 62.90%</b>			61.84		183.03		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

סעיף 12. גדיד משה ודורית. הפקאן 9 בעתודות. מבוקשת הקלה באחוזי בנייה בשיעור של 4.8 מהשטח המותר לבנייה למטרת הנגשה. יש תצהיר.

**אלעד:**

רגע, נדמה לי שאנחנו דיברנו על 3%.

**ניר:**

אתה צודק. סעיף 12, לדעתי יש פה טעות ברישום, אילנה, אבל תקני אותי. גדיד משה ודורית, את איתי? הם מבקשים תוספת של 8.43 מטר אבל רשום שזה 4.80%.

**נדין:**

מהשטח המותר לבנייה.

**ניר:**

מהשטח המותר לבנייה. ההנגשה זה 5% מתוך ה-60 שמותר לבנות. 5 כפול 60% שמותר לבנות זה יוצא 3% משטח המגרש.

**נדין:**

זה נכון.

**רונן:**

כי צריך לשים לזה הגדרה פשוט. כי זה לא 3%. זה 5%.

**ניר:**

אבל אילנה, תקפידי לרשום לפי מה שטח המגרש ואז אנחנו לא נתבלבל.

**אילנה:**

זה או עד 3% משטח המגרש או עד 5% מהשטח המותר לבנייה.

**נדין:**

לא, הכל נכון. גם זה נכון, גם זה נכון.

**רונן:**

זה נכון. זה לא שזו טעות.

**ניר:**

לא, אבל תעשו אחידות, כי גם ככה אנחנו טובעים פה בכל הדקויות.

**נדין:**

בטבלה אנחנו רואים כמה אחוזים.

**ניר:**

בסדר? שאלות על זה? מי בעד? מי נגד?

**אילנה:**

אתם מעדיפים את האחוזים משטח המגרש?

**ניר:**

כן.

כולם בעד, פה אחד, עבר גדיד משה ודורית.

**אלעד:**

סליחה רגע. דיברנו על האחוזים. אבל מה ...

**אורנה:**

הנגשה, הנגשה.

**אלעד:**

הנגשה? יש אישור, יש הכל?

**אורנה:**

הנגשה. יש אבא, סבא.

**רונן:**

לא היינו מביאים את זה בלי אישור.

**הצבעה:**

פה אחד לאשר.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20200046	תיק בניין: 1501701
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 15/09/2020	

**סעיף: 13**

**מבקש:**

• יחזקאל עזרא

**עורך:**

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: התמר 7/1 אורנית**

שטח מגרש: 297.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 178.20  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 מ"ר

גוש וחלקה: 9619 מגרש: 1-17

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרפסת + 2 חניות לא מקורות + גדרות. מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה בשיעור 2.86% משטח המגרש - תוספת 8.73 מ"ר להנגשת המבנה.
2. בקו בניין אחורי (נקודתי) בשיעור 3% - 2.91 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			
					186.94		מגורים		
8.48							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			0.31				כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
33.48			12.31		186.94				
<b>%בניה: 62.94%</b>			12.31		186.94		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

יש שלושה תיקים נוספים שהגיעו אחרי ששלחנו את סדר היום. עזרא שניים ועוד אחד לא?

**אילנה:**

שניים עזרא ואחד הארכת תוקף החלטת ועדה.

**ניר:**

יחזקאל לא אישרנו. הוא רצה 5%. קבענו שהמגרש לא רגולרי. הוא עכשיו מבקש 3%. זו ההקלה היחידה?

**נדין:**

לא, יש שם גם קו בניין.

**ניר:**

קן בניין שהצבענו עליו?

**נדין:**

לא משנה. עכשיו זה קו בניין. החזית נהיתה 2.86. קו בניין אחורי, נקודתי, 3%.

**רונן:**

2.91 במקום 3. בנקודה מסוימת.

**אלעד:**

אני חושב שאנחנו אישרנו את זה.

**נדין:**

אתם לא אישרתם את זה. אנחנו דנו בזה. הוא היה בישיבה. אבל הוא ביקש 5%.

**אלעד:**

לא על אחוזי הבנייה. זה כן אני זוכר שלא אישרנו. המלצנו לו לגשת למישהו. זה כן אני זוכר. אבל נדמה לי שאת ההקלה השנייה שהוא ביקש זה כן, קיימנו דיון ואישרנו. תסתכלו רגע.

**נדין:**

מה זה משנה?

**אלעד:**

זה משנה, מה זאת אומרת. מנהל תקין.

**אביבית:**

יש אחרי זה עוד?

**ניר:**

עזרא יש לו שניים.

**אביבית:**

שניהם של עזרא?

**רונן:**

17/1, 17/2 - זה עוז.

**ניר:**

בואו נראה רק את קו הבניין.

**אלעד:**

אה, הוא לא ביקש אז קו בניין?

**נדין:**

הוא ביקש, אבל אתם לא אישרתם.

**אילנה:**

מראש הורדנו את זה מסדר היום.

**רונן:**

הורדנו את כל הנושא מסדר היום.

**ניר:**

בואו נראה רק את קו הבניין, על מה מדובר בכלל.

**נדין:**

פינה דרום-מערבית. פה, כן.

**ניר:**

מעולה. ו-3% הנגשה?

**נדין:**

כן.

**אלעד:**

כמה החריגה שהוא מבקש?

**רוגן:**

2.91 במקום 3. בדיוק בנקודה הפינתית הקיצונית.

**ניר:**

הערות? כולם בעד? פה אחד, אביבית לא השתתפה, היא יצאה להכין קפה. אז אורנה, דורון, ניר ואלעד.

**הצבעה:**

1. באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה – **בעד:** ניר, אורנה, אלעד, דורון.  
**לא השתתפה בהצבעה – אביבית.**

2. בקו בניין אחורי – **בעד:** ניר, אורנה, אלעד, דורון.  
**לא השתתפה בהצבעה – אביבית.**

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות: באחוזי הבנייה לטובת הנגשת המבנה ובקו בניין אחורי.

**החלטות**

**לאשר את ההקלות: באחוזי הבנייה לטובת הנגשת המבנה ובקו בניין אחורי  
ובתנאים הבאים:**



מספר בקשה: 20200049	תיק בניין: 1501702
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008	בתאריך: 15/09/2020

**סעיף: 14**

**מבקש:**

• עוז כהן נוי ונעה (באמצעות עזרא)

**עורך:**

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: התמר 7/2 אורנית**

שטח מגרש: 303.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 181.80  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 מ"ר

גוש וחלקה: 9619 מגרש: 2-17

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + כניסה מקורה + מרפסת פתוחה + 2 חניות לא מקורות + גדרות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.93% משטח המגרש - תוספת 8.88 מ"ר להנגשת המבנה.

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			
					190.69		מגורים		
2.73							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			2.29				כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
27.73			14.29		190.69				
<b>%בניה: 62.93%</b>			14.29		190.69		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

מה הבקשה השנייה שלו?

**אלעד:**

זה בית אחר?

**ניר:**

צמוד.

**אורנה:**

זה נראה כמו בית מלון כזה.

**רוני:**

והמבקש הוא עוז כהן ונעה באמצעות עזרא.

**ניר:**

בסדר. הוא מבקש רק נגישות?

**נדין:**

רק נגישות.

**ניר:**

יש תצהיר יועץ נגישות?

**נדין:**

כן.

**ניר:**

בסדר? אלעד, אורנה. בתיק הבא הוא מבקש רק 3%.

**אלעד:**

רק שאלה טכנית. זה אותו יועץ נגישות? אותו אחד?

**ניר:**

מצאו מישהו שעשה מחיר לכל השכונה. כולם בעד? פה אחד. בלי אביבית.

**הצבעה:**

באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה – **בעד:** ניר, אורנה, אלעד, דורון.  
**לא השתתפה בהצבעה – אביבית.**

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה לטובת הנגשת המבנה.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה לטובת הנגשת המבנה ובתנאים הבאים:**

מספר בקשה: 20190025	תיק בניין: 50300
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200008	בתאריך: 15/09/2020

**סעיף: 15**

**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.

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				
<b>%בניה: 58.99%</b>			62.01		199.40		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**נדין:**

התכנית שאושרה כמה פעמים כבר, ולאחרונה גם כן אושרה פה בוועדה. גם כן הם עשו תכנית חדשה, הגישו תכנית חדשה. כי אי אפשר להאריך פעמיים את החלטת הוועדה. ועכשיו הם צריכים עוד פעם הארכה.

**ניר:**

איזה הקלה הם קיבלו מהוועדה?

**נדין:**

בקו בניין צדדי. זה מגרש צר וארוך. ... באורנית הוותיקה.

**אלעד:**

ולמה הוא לא התחיל לבנות? איפה הייתה הבעיה?

**אילנה:**

לא יודעת בדיוק. לטענתו הבן שלו מתנהל קצת באיטיות. כן רוצה לבנות, לא רוצה לבנות. פעם האבא מגיע ופעם הבן מגיע.

**ניר:**

אין בעיה להאריך? יש למישהו התנגדות? פה אחד, הוארך.

**הצבעה:**

פה אחד לאשר.

**החלט:**

לאשר את הארכת החלטת הוועדה.

**החלטות**

לאשר את הארכת החלטת הוועדה.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל  
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה