

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20140004 ביום ד' תאריך 02/04/14 ב' ניסן, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| מר שלומי לנגר | - יו"ר הועדה והמועצה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| ד"ר איריס סלומון הר-אבן | - חברה |
| ארז כפיר | - חבר |
| מר אורי חוסרבי | - חבר |
| מר מנחם מנחם | - חבר |
| גב' קרן רחל גפני-בוחניק | - חברה |

סגל:

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| אינג' לריסה וקסלר | - מהנדסת המועצה |
| מר אשר שטיינמץ | - מבקר המועצה |
| אדריכל אסף וולף | - אדריכל הועדה |
| אילנה נגר-אלון | - מנהלת מדור רישוי ומזכירת הועדה |

מוזמנים:

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

נעדרו

חברים:

- | | |
|--------------|--------|
| ד"ר מיכל לוי | - חברה |
| מר מוטי כאלו | - חבר |

מוזמנים:

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

רשימת בקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	הכרמל 15 אורנית	קליין יעקב	94 ב'			20140039	1
		שימוש עיקרי : מגורים דו משפחתי				תאור הבקשה : בניה חדשה	
5	השקד 10 אורנית	פקלירו דוד וטלי		736		20140047	2
		שימוש עיקרי : מגורים דו משפחתי				תאור הבקשה : תוספת בניה	
7	בוקק 14 אורנית	לוי יובל וחגית	55 ב'			20140038	3
		שימוש עיקרי : מגורים דו משפחתי				תאור הבקשה : בניה חדשה	
10	הכרמל 7 אורנית	אדרי שמעון	64			20120073	4
		שימוש עיקרי : מגורים חד משפחתי				תאור הבקשה : תכנית שינויים	

סעיף: 1

מספר בקשה: 20140039 תיק בנין: 909402

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 02/04/2014

מבקש:**קליין יעקב**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הכרמל 15 אורנית

שטח מגרש נטו: 298.00 מ"ר

שטח מגרש: 298.00 מ"ר

גוש וחלקה:

תכנית: 121/9

שימוש עיקרי

תאור הבקשה

מגורים דו משפחתי

בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור מדו-משפחתי הכוללת ממ"ד+מחסן+2 חניות לא מקורות+מרפסות+גדרות.
מבוקשת הקלה בשעור 10% בקו בנין אחורי, 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1			175.54		מגורים		
8.05						מרפסת		
		12.00				ממ"ד		
		4.68				כניסה מקורה		
				14.79		מחסן		
		16.68		190.33				
63.87	%בניה:	16.68		190.33		סה"כ:		

מהלך דיון

אסף:

מדובר במגרש 94 ב' בשכונת "צמרות". מדובר בחלק האחורי של המגרש שהופקע, לטובת דרך ביטחון ולכן הוא קרוב לגדר.

עקב כך, נוצרו, לטענת המבקש מיגבלות תיכנוניות ולכן מבקש את ההקלה.

שלומי:

צריך את אישור הגמ"ר.

ארו:

מציע לדון בבקשה, לאחר אישור הגמ"ר.

שלומי:

על המבקש לפנות לקצין הגמ"ר ולנמק, מדוע יש צורך במתן הקלה נוספת,

מעבר למה שניתן בעבר למגרשים אלו.

החלטה:

לדון בבקשה, לאחר קבלת אישור הגמ"ר.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לדון בבקשה בשנית, לאחר קבלת אישור הגמ"ר.

החלטות

בטרם הוועדה תדון בבקשה, יש לקבל אישור קצין הגמ"ר ולאחריו, יובא שוב לדיון, בגלל סמיכות המגרש לגדר.

מספר בקשה: 20140047 תיק בנין: 73602
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 02/04/2014

סעיף: 2**מבקש:****פקלירו דוד וטלי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: השקד 10 אורנית

שטח מגרש נטו: 300.00 מ"ר

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

גוש וחלקה: 736

תכנית: 121/3

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שטח ושינויים + פרגולה + שינויים בפיתוח ובמפלס ה- 0.00.

מבוקשת הקלה בשעור 5% באחוזי הבניה.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1			27.31	169.26	מגורים		
			7.00			מקלט		
25.00						חניה לא מקורה		
			7.00	27.31	169.26			
65.52	%בניה:	7.00		196.57		סה"כ:		

מהלך דיון

לריסה:

מבוקשת הקלה בשעור של 5% באחוזי הבניה.

אלעד:

האם ניתן לאשר עפ"י התב"ע, בקשה להקלה באחוזי הבניה?

לריסה:

לא ניתן.

שלומי:

לטעמי, זה המקום של הוועדה להפעיל שיקול דעת, לגופו של מקרה ולשקול לאשר

עפ"י החוק - מדובר באדם חולה מאוד ומתנדב למען הקהילה.

הרי אם המחוקק לא היה רוצה לתת אופציה של שיקול דעת, היו מכניסים את

הנתונים למחשב והמחשב היה פוסק את "השורה התחתונה".

עו"ד חייקין:

בחלוף 20 שנה, קשה לדעת מה היו העובדות, שעל פניו השפיעו במהלך

הבניה ומאחר ומדובר במבנה קיים ובחלוף תקופה כה ארוכה, הוועדה מחליטה לאשר.

החלטה:

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר.

החלטות

לאשר בתנאים:

גיליון דרישות

- להוסיף פרישת גדרות

- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב

- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב

- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת

מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)

- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.

==== אי שו ר י מ ו ת ====

- רצוי לרכז כל החתימות והאישורים ע"ג תכנית אחת

- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)

- אישור הג"א (תכנית חתומה ע"י הג"א)

- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)

- הסכם רכישת מכולה

- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה

מקורה, פרגולה ומחסן.

-חתימה על הצהרה לאי-פיצול דירה

הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר

- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים

- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים

- תשלום אגרת בניה

- תשלום אגרת מבנה ציבור

- תשלום היטלי פיתוח

ת. השלמה

מספר בקשה: 20140038 תיק בנין: 905502
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 02/04/2014

סעיף: 3**מבקש:****לוי יובל וחגית**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בוקק 14 אורנית

שטח מגרש נטו: 300.00 מ"ר

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

גוש וחלקה:

תכנית: 121/9

שימוש עיקרי

תאור הבקשה

בניה חדשה

מגורים דו משפחתי

מהות הבקשה

בית מגורים דו-משפחתי הכולל ממ"ד+פרגולה+כניסה מקורה+מחסן.
מבוקשת הקלה בשעור 5% כ- 15 מ"ר לטובת מחסן אינטגרלי בקומת קרקע.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				180.21		מגורים		
		12.00				ממ"ד		
		4.35				כניסה מקורה		
		82.41				מרתף		
		29.70				חניה מקורה		
				14.91		מחסן		
2.10						פרגולה		
		128.46		195.12				
65.04	%בניה:	128.46		195.12		סה"כ:		

מהלך דיון

לריסה:

מבקשת את רשות חברי הוועדה לדון בבקשה, מחוץ לסדר היום.

שלומי:

חברים, אתם מסכימים?

חברי הוועדה:

מסכימים.

אסף:

מדובר בבניה חדשה בשכונת "צמרות". מבוקשת הקלה בשיעור 5% באחוזי הבניה לטובת מחסן, כחלק אינטגרלי מהבית, בקשה דומה אושרה למקרים רבים.

שלומי:

ברוך, לאור ריבוי הבקשות בנושא, יש אפשרות שרשות הרישוי תדון בבקשות מסוג זה? בגלל הריטואל החוזר.

חייקין:

לא, הקלה זאת הקלה ויכולה לידון, רק בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

החלטה:

לאשר את הבקשה.

הצבעה:

פה אחד

החלטות:

לאשר

החלטות

לאשר בתנאים:

גיליון דרישות

- תוכנית פיתוח: לתקן מפלסי פיתוח עד 138.30

- חצרות אנגליות - לתקן למפלס ל-1.20

- מרתף: לתקן חצר אנגלית קדמית ל-1.00 מ' מעבר למבנה. להוסיף מפלסים יחסיים בחצרות

- ק.ק.: לתקן מפלסי פיתוח עפ"י תיקון תוכנית פיתוח

- תוכנית גגות: להוסיף מפלסים יחסיים ואבסולוטיים

- לתקן חתכים עפ"י הערות מתוכנית קודמת ולהוסיף להם שמות

- חזיתות: להוסיף שמות ולמחוק חזיתות של הבית השכן המתוכנן

- להוסיף פרט חתך חניה - בינוי

- לציין מפלסים אבסולוטיים בכל התוכניות, החתכים והחזיתות

- לציין: "2 עצים בוגרים, קוטר "2.5" כפי שמופיע בתיק המידע בחזית המגרש

- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט חניה מחייב לפי דפי המידע, פרט שערים לכניסה ולאשפה)

להוסיף פריסת גדר לרחוב

- לצבוע תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה

- להוסיף החזית המשותפת ולציין חומר גמר (טיח אקרילי)

- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב

- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב

- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.

- להוסיף קווי גובה בחינה בתוכנית פיתוח

- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת

מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)

- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.

ת. השלמה

- אישורים

- רצוי לרכז כל החתימות והאישורים ע"ג תכנית אחת
- הצהרת מבקש ההיתר לנושא תשתיות
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימה על הצהרה לאי-פיצול דירה
- אישור הג"א (תכנית חתומה ע"י הג"א)
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- הסכם רכישת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים.
- להגיש נספח סניטרי לאישור

מספר בקשה: 20120073 תיק בנין: 906400
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140004 בתאריך: 02/04/2014

סעיף: 4**מבקש:****אדרי שמעון**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הכרמל 7 אורנית

שטח מגרש נטו: 450.00 מ"ר

שטח מגרש: 450.00 מ"ר

גוש וחלקה:

מגרש: 64

תכנית: 121/9

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תכנית שינויים

מגורים חד משפחתי

מהות הבקשה

תכנית תוספות ושינויים ליח"ד בבניה:

שינוי בחזיתות ללא תוספת שטח + תוספת בריכת שחיה + חדר מכונות לבריכה + פרגולה.
מבוקשת הקלה בקו בנין צדדי מזרחי בשעור 10%, 2.70 מ' במקום 3.00 מ', בגלל טעות היסטורית.

מהלך דיון

שלומי:

מבקש רשות מחברי הוועדה לדון בבקשה מחוץ לסדר היום.

אתם מסכימים?

חברי הוועדה:

מסכימים.

אסף:

מדובר בחריגה כתוצאה מטעות של המודד, במיקום הבית, בתחילת הבניה.

נוצרה חריגה מקו בנין צידי של 30 ס"מ (10%), בקטע קטן של חזית דרום-מזרחית.

אלעד:

ניתן לאשר במסגרת התב"ע?

אסף:

ניתן לאשר הקלה במסגרת של עד 10% מכוח התב"ע.

החלטה:

לאשר

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר.

החלטות

לאשר בתנאים:

גיליון דרישות

- לעדכן תאריך חתימת המודד ע"ג מפת המדידה (בתוקף עד חצי שנה אחורה) וההטמעתה בתכנית המעודכנת להיתר.

הראות לבריכה

- ציון שטח הבריכה בטבלת השטחים
- ציון נפח הבריכה בטבלת השטחים
- חישוב שטח הבריכה ונפחה בחישובי השטחים
- גודל הבריכה לא יעלה על 17% משטח המגרש הפנוי ממבנים (להראות בחישוב)
- נפח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ק
- קו בנין לבריכה 1.5 מ' מגבול מגרש
- הבריכה תהיה מוקפת בריצוף מונע החלקה ברוחב מינימלי של 1.5 מ'
- למקם חדר מכוונות בתחום קווי הבנין לבית המגורים
- למקם מבנה העזר לבריכה בתחום קווי הבנין לבית המגורים
- גודל מקסימלי מותר של מבנה עזר לבריכה 5.0 מ"ר ובמסגרת קווי הבנין
- לציין בטבלת השטחים שטח מבנה עזר לבריכה מבוקש
- במבנה העזר יכללו רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה כולל הקצאת מקום נפרד לחומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במים
- עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'
- סביב הבריכה יותקנו תעלת גלישה ומאחז יד
- לאורך דפנות הבריכה, במקום שבו עומק הבריכה גדול מ-1.20 מ', יותקנו בעומק זה מדרג רגל שרוחבו 12-15 ס"מ, המאפשר עמידה בטוחה. צבע המדרג יבלוט על רקע דופן הבריכה.
- בבריכה שעומקה 60 ס"מ ומעלה, יותקן לפחות אמצעי ירידה אחד למים - סולם או מדרגות.
- רצפת הבריכה ודפנותיה יהיו בגוון בהיר.
- שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%.
- להגיש נספח סניטרי הכולל את הבריכה
- הבריכה תהיה מוקפת ע"י גדר שתאפשר את סגירתה
- אסורה התקנת מקפצה בבריכה
- מערכת המים של הבריכה תופרד מרשת אספקת המים העירונית ע"י מז"ח מהבריכה
- אל הרשת העירונית ומהביבים אל הבריכה ומתקניה.
- כמו כן תותקן בבריכה מערכת אוטומטית לסינון וחיטוי המים
- ניתוק אויר קבוע של 25 ס"מ לפחות
- שיטת סילוק המים, במקרה של תקלה, תהיה השקיה ולא למערכת הביוב.
- בעל הבריכה מתחייב לדאוג לסילוק מפגעים ולמניעת היווצרות קיני יתושים במי הבריכה וסביבותיה.

- אישור יועץ אקוסטי (רעש) לחדר המכונות
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.

- אישורים

- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- הצהרת עורך בקשה
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון
- חתימה על טופס לאי פיצול הדירה
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום אגרת מבנה ציבור
- תשלום היטלי פיתוח

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: שלומי לנגר
יו"ר הועדה המיוחדת לתכנון ובניה