

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20140001 ביום ד' תאריך 08/01/14 ז' שבט, תשע"ד בשעה 18:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| מר שלומי לנגר           | - יו"ר הועדה והמועצה |
| ד"ר מיכל לוי            | - חברה               |
| עו"ד אלעד כהן           | - חבר                |
| ד"ר איריס סלומון הר-אבן | - חברה               |
| מר מוטי כאלו            | - חבר                |
| ארוז 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

#### מוזמנים:

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

החברים אורי חוסרבי ומנחם מנחם מבקשים להקליט את הישיבה שתדון בתכניות בניין עיר - מאושר.

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	121/18	שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15	4	5	5	4
סוג תוכנית : תכנית מפורטת						
2	121/12	שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 121/3/9	0			8
סוג תוכנית : תכנית מפורטת						

**שם: שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15**

שטח התוכנית: 64,030.000 מ"ר  
סמכות: מועצת תכנון עליונה

**בעלי ענין**

יוזם: מילטון אינטרטייד בע"מ  
עורך: גבור אברהם  
בעלים: מילטון אינטרטייד  
מנהל אזרחי הממונה על הרכוש הנטוש

אורנית אורנית

**גושים וחלקות**

גוש: 4  
5, 22, 26,

**מטרת הדיון**

המלצה להפקדה

**מטרות תכנית**

1. הכנת תכנית מפורטת לחלקות: 1/22, 5, 26, 2/22 באורנית.
2. שינוי יעוד מאזור חקלאי לקרקע למגורים, לדרכים, לשצ"פ ולצרכי ציבור.
3. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים למתן היתרים.

**מהלך דיון**

עומר:

מציג את תכנית המתאר 121/18 ומציג את עצמו מחב' "מילטון", מצביע על המתחם. מדובר במקרקעין בשטח של כ- 60 דונם, בבעלות משותפת של מינהל מקרקעי ישראל וחברת "מילטון".

התכנית נמצאת בשטחה הצפוני של אורנית צפונה לשכ' "בית וגן" המשך (המשולש) מעל לביה"ס היסודי, בין אורנית הותיקה לשכ' "צמרות" ממזרח למערב ובין בית וגן ונחל קנא מדרום לצפון.

התכנית משנה את ייעוד המקרקעין למגורים, דרכים, שטחים ירוקים ושטחים למבנה ציבור.

יחס ההפרשות בתכנית הינו: 46.7% למגורים ו- 53.3% לשטחי ציבור.

בתכנית 189 יחידות דיור בשלושה סוגי בינוי: צמודי קרקע, דופלקסים ודירות לדור ההמשך של אורנית. צמודי הקרקע הם על פי אופי הבניה באורנית.

הדופלקסים בנויים כשני בתים פרטיים אחד על השני (מה שנקרא קוטג' הפוך), יחידה אחת היא גג ויחידה אחת היא גן.

היחידות לדור ההמשך בנויות בארבעה מבנים של עשר יחידות דיורבאחד ומבנה אחד של ארבע יחידות. היחידות מאפשרות לבנות יחידה צומחת של עד 160 מ"ר כאשר לכל אחת מתאפשרת כניסה פרטית.

שלומי:

למה אתה מבקש שנדון בתכנית?

עומר:

כיוון שהשטח סופח ליישוב, מבקשים להפוך שטחי מדינה ופרטיים לשטחי מגורים ובהתאמה לצרכי היישוב בהתחשב בדור ההמשך ואופי הבינוי ביישוב.

שלומי :

במידה והשטח לא ייועד לדור ההמשך, התכנית לא תוצא אל הפועל.

עומר :

האקלים הציבורי כן יאפשר את הרצת התכנית הזאת שנקראת דור ההמשך ועדיין צריך לעבור את כל המחוזות שצריכים לאשר, כמו: המינהל האזרחי, משרד הביטחון.

שלומי :

היום מודע לאמירה הזאת וזה גם על דעתו?

עומר :

כן

אורי :

מה הצפי למספר יחידות הדיור בתכנית?

עומר :

189 יח"ד במתחם, כולל דור ההמשך.

אורי :

מה לגבי הכבישים והדרכים?

עומר :

מפרט את הכבישים והדרכים כולל חיבור הכבישים לשוב ולתכנית האב.

שלומי :

בתכנית האב מתוכנן כביש היקפי - טבעתי שיתחבר לרח' השיזף ויאפשר יציאה נוספת מ"אורנית".

שם אמורה להוות מסלול היקפי, טבעתי יציאה מאורנית.

מנחם :

מה לגבי החניות?

מוטי :

כמה מהן מיועדות לדור ההמשך?

עומר :

לכל יחידה שתי מקומות חניה.

### עומר יוצא מאולם הישיבות.

מנחם :

אפשר להתחיל עם דור ההמשך?

מיכל :

לא, מדובר בת.ב.ע. אחת.

שלומי :

מה שאמר עומר, שיש קודם לאישור, המון הליכים בירוקרטים ופוליטיים והוא רוצה להתקדם במקביל ולכן מבקש שחררו לי את התכנית בהתנייה לדור ההמשך ואז נצא לדרך. המועצה לא רוצה להוציא חלקים מהתכנית אלה בשלמות.

לריסה :

אתעמק במרקמים של יעודי הקרקע שבתכנית.

הצבתי בפניי מטרה ליצור מיתחם עם כמה שפחות קירות תומכים. למדנו משכונות אחרות שזה לא דבר טוב לשוב ולכן נולדו כל המרקמים המגשרים בין הגבהים השונים שבשטח.

מי שיפתח את השטח, יצטרך לבצע עבודות מילוי וחפירה בהתאם לטופוגרפיה

ולתכנון. בכל הפינות השתדלנו ליצור תרסות לנוי במקום קיר תמך גבוה.

לגבי השטחים הפתוחים - מתוכנן כך שיאזן את שטח המשולש.

תנאי למתן היתר בניה - תוכן תכנית בינוי ופיתוח, שתפרט את מה שלא מפורט בתב"ע.

קרן :

מה הם יתרונות וחסרונות התכנית?

לריסה :

ראשית, המתחם עם כבישים מרווחים.

שנית, במרקם הבינוי - לא מעמיס ולא יוצר את הקירות כמו בשכונת "נוף אורנית".

קרן :

במידה ודור ההמשך לא יצליח, מה יהיה?

שלומי :

לא יקרה כלום לתכנית, היא תשאר שטח פראי, זה הקטליזטור עבור היזם.

קרן :

באיזה מבני ציבור מדובר, אפשר לדעת?

שלומי :

המקומות מסומנים בתשריט בצבע חום. למשל לדוגמא אפשרית למוסדות ציבור :  
גני ילדים, ביה"כ, גינות ציבוריות, מועדון וכו'.

לריסה :

עורכים את התכנית רק לאחר אישור הת.ב.ע.

קרן :

מה הצפי מבחינת הלוי"ז.

שלומי :

אין לאיש תשובה לכך, "עתודות" כבר אושרה ע"י חברי המועצה הקודמת ועדיין התכנית  
לא יצאה לפועל - נמצאת במשרד הביטחון.

ההצלחה של קידום התכנית תלויה בשני פרמטרים : האחד - בחבורה שיושבת כאן  
ועדת התכנון והשני - כל הקטע המדיני-פוליטי.

לריסה :

רוצה לבקש מהועדה לדרוש מהיזם להתקין מעבר נוסף לכוון מבנה הציבור וכך ליצור  
"ציר ציבורי" מדרום לצפון. אני מבקשת מהועדה לתמוך ברעיון שלי.

שלומי :

בואו ניתן מענה בתכנית למסלול לאופניים - שיהיה מובנה בתכנית הפיתוח שביל  
לאופניים.

לריסה :

השיפוע לא מאפשר.

שלומי :

הדרישה תירשם בכפוף לאישור בטיחות. חבל מראש לוותר על כך.

ארז :

האם מגבילים את זה לדור ההמשך או לפרוייקט חלופי לגיל השלישי?

שלומי :

מדובר בחידוד הסוגיה לפרוטוקול ורוצים לקבע כאן חלק מהאישור של הת.ב.ע והיה  
באיזה שהיא קונסטלציה ולא יהיה דור המשך. במידה ודור ההמשך לא יצא לפועל,  
הועדה הזו תחליט מה יהיה במקום - כרגע - דור ההמשך!

ארז :

במידה והדור השלישי זאת לא חלופה - זה ייועד לאוכלוסיה מבוססת?

אלעד :

השטח כרגע מוגדר בקונספט של דור ההמשך.

שלומי :

אסור לאפשר ליזם "בריחה" לאופציה אחרת מ"דור ההמשך".

הוחלט :

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. יתוכנן שביל ציבורי נוסף.
2. תבדק אפשרות לשביל אופניים בדרך ראשית.

הצבעה :

פה אחד

החלטות

להמליץ על התכנית להפקדה.

**שם : שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 121/3/9**

שטח התוכנית : 13,120.000 מ"ר  
סמכות : מועצת תכנון עליונה

**בעלי ענין**

יוזם : הועדה לתכנון ובניה מ.מ. אורנית  
עורך : גבור אברהם  
בעלים : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש  
אורנית אורנית

**מטרת הדיון**

דיון בתב"ע 121/12

**מטרות תכנית**

- א. הכנת תכנית מפורטת לחלקות 1105, 1180, דרך.
- ב. שינוי ייעוד משצ"פ ודרכים לשטח צורכי ציבור, דרכים ושצ"פ.
- ג. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים למתן היתרים.

**מהלך דיון**

לריסה :  
מציגה את התכנית.  
מדובר במתחם שנמצא לא רחוק מהתכנית שדנו בה קודם (121/18), בשטח שצמוד למעון "נופרי". מה שקיים היום בשטח, הוא לא מה שמאושר והגיע הזמן להסדיר את כל המתחם בדיעבד. לקח לנו זמן לקבל את השטח כולו לצרכי ציבור. את השטח הריק מכשירים לטובת מרכז אזרחי הכולל בין היתר מבני ציבור כגון : גני ילדים, בתי כנסת, מקווה, רשויות מינהל ציבוריות ומסחר.  
המקום הוא בין הרחוקים ממרכז הישוב בשילוב עם מבני הציבור יוצר מוקד משיכה ושירות לאוכלוסיה שסובבת אותו ולכן מבקשים את השימושים כפי שפרטתי.  
מנחם :  
מה הולך להיות שם?  
שלומי :  
צובעים את זה בהתאם לחוסרים/לצרכים של הישוב, כדי לקבל אישור מהאפוטרופוס לגאול את השטח הזה ולספח אותו למועצה. כרגע, אין ירידה לרזולוציה למה שיהיה שם.  
אלעד :  
הרעיון הוא לקחת את השטח ולקבע אותו לנו לפני שמישהוא אחר יקח את זה.

הוחלט :  
להמליץ על התכנית להפקדה.

הצבעה :  
פה אחד

**החלטות**

להמליץ על התכנית להפקדה.

**רשימת בקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
10	אורנית אורנית	לא נמצא				20140005	1
12	אורנית אורנית	שימוש עיקרי: הקלה מגודל מגרש מינימלי מועצה מקומית אורנית				20140006	2
13	אורנית	שימוש עיקרי: התחייבות לאי פיצול יח"ד החרמון 38 אורנית	350 א			20140001	3
14	אורנית	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתי דפני נחמיה ודליה		5	9156	20140002	4
15	אורנית	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתי ליפשיץ בועז וריקי		26		20130100	5
17	אורנית	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתי פולג 5 אורנית				20130073	6
19	אורנית	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתי חבר משה	30			20120044	7
20	אורנית	שימוש עיקרי: מגורים חד משפחתי הזית 23 אורנית		287		20130132	8
22	אורנית	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתי הארז 8 אורנית		664		20130108	9
		שימוש עיקרי: מגורים טוריים					תאור הבקשה: תכנית שינויים

**מבקש:****לא נמצא**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אורנית אורנית****שכונה: כללי****שימוש עיקרי****תאור הבקשה**

הקלה מגודל מגרש מינימלי

בקשה עקרונית

**מהות הבקשה****בקשה עקרונית להקלה מגודל מגרש מינימלי הנדרש.****מהלך דיון**

לריסה:

פנו אלי מספר תושבים משכונת "אורנית הותיקה" בשאלה האם ניתן לקבל שתי יח"ד למגרש שחסר לו מספר קטן של מטרים ל- 570 מ"ר. בדקתי מבחינת סבירות ההקלה ע"י סריקה של מגרשים באורנית הותיקה על מנת-לדעת בכמה מגרשים מדובר. הגעתי עד 10 מגרשים בהם חסרים בערך 2.5% לגודל של 570 מ"ר. על-מנת שלא לגרום לאנשים להגיש בקשות לשוא, החלטתי להביא לבחינת הועדה את הנושא.

בד"כ עורך הת.ב.ע מחלק את השטח למגרשים כך שלא ייווצרו מגרשים, בהם חסרים מטרים אחדים לשתי יחידות.

מה שקרה ב"אורנית" לא הוכנה פרצלציה לפני הבניה. הפרצלציה נערכה לאחר הבניה וגבולות חלקות נקבעו לפי ביצוע בפועל כולל סטיות קטנות שנוצרו. הבאתי את הסוגיה ע"מ שהועדה תקבע מדיניות לגבי מגרשים כאלו.

מנחם:

מתנגד לזה, עדיין זה נושא לבחינה גדול מידי.

קרן:

האם מוכרחים להחליט כרגע?

שלומי:

את רשאת לא להחליט.

קרן:

נדרשת חשיבה אסטרטגית וקיום דיון מיוחד בנושא, זה קשור גם לנושא התשתיות.

שלומי:

אכן, פיצול דירות - מדובר בדיון אסטרטגי ששווה להקדיש לו חשיבה וזמן ולבחון את כל המשתמע מכך.

איריס:

השאלה האם הסקר מספיק מקיף לגבי מספר המגרשים שנבחנו.

לריסה:

אפשר לקבוע אחוז קטן יותר מ- 2.5%.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בשיעור עד 2.5% מגודל המגרש המינימלי להקמת שתי יח"ד.

הצבעה:

כולם בעד חוץ ממנחם שמתנגד.

### החלטות

לאשר את ההקלה בגודל המיגרש המינימלי להקמת שתי יח"ד.

מספר בקשה: 20140006 תיק בנין: 900002  
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

## סעיף: 2

### מבקש:

#### מועצה מקומית אורנית

סוג בקשה: בקשה להיתר

#### כתובת הבנין: אורנית אורנית

שכונה: כללי

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

נושא עקרוני

התחייבות לאי פיצול יחיד

### מהות הבקשה

דיון עקרוני בנושא חתימה על התחייבות לאי פיצול דירות.

### מהלך דיון

לריסה:

המועצה רוצה להקפיד שלא יהיו תופעות של פיצול יחידות דיור ולכן היועץ המישפטי ניסח טופס הצהרה שכל מי שמגיש בקשה להיתר, מתבקש לחתום ע"ג הטופס להתחייבות שלא לפצל את יחידת הדיור.

הוחלט:

לאשר טופס חתימה על התחייבות לאי פיצול הדירות לכל מי שמגיש בקשה להיתר.

הצבעה:

פה אחד

### החלטות

לאשר טופס חתימה על ההתחייבות לאי פיצול הדירות לכל מי שגיש בקשה להיתר.

מספר בקשה: 20140001 תיק בנין: 1035001  
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

### סעיף: 3

#### מבקש:

#### ■ סאלם לירון ונורית

סוג בקשה: בקשה להיתר

#### כתובת הבנין: החרמון 38 אורנית

שטח מגרש נטו: 327.00 מ"ר

שטח מגרש: 327.00 מ"ר

גוש וחלקה:

מגרש: 350 א

תכנית: 121/10

#### תאור הבקשה

#### שימוש עיקרי

שינוי תכנית בינוי ופיתוח

מגורים דו משפחתי

#### מהות הבקשה

בקשה לשינוי מיקום החניות מתכנית בינוי מאושרת.

#### מהלך דיון

אסף:

מציג את מהות הבקשה.

לריסה:

מסבירה שהבקשה אינה משפיעה על שום מקום במרחב הציבורי ושמדובר בהזזה מינורית.

הוחלט:

לאשר את השינוי במיקום החניות מתכנית בינוי מאושרת.

הצבעה:

פה אחד

#### החלטות

לאשר את השינוי במיקום החניות מתכנית בינוי מאושרת.

מספר בקשה: 20140002 תיק בנין: 13010401  
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

## סעיף: 4

### מבקש:

#### ▪ דפני נחמיה ודליה

סוג בקשה: בקשה להיתר

#### כתובת הבנין: התבור 7 אורנית

שטח מגרש נטו: 297.00 מ"ר

שטח מגרש: 297.00 מ"ר

גוש וחלקה: 9156 5

תכנית: 121/13

#### תאור הבקשה

#### שימוש עיקרי

שינוי תכנית בינוי ופיתוח

מגורים דו משפחתי

#### שכונה: בית וגן

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

שטח בניה מותר: 178.20 מ"ר

### מהות הבקשה

תכנית לשינוי במיקום הפילרים והחניות מתכנית בינוי מאושרת.

התכנית נערכה והוגשה לאחר ביצוע.

### מהלך דיון

אסף:

מציג את מהות הבקשה.

לריסה:

שוב, מדובר באותו המקרה וגם בו אין השפעה על המרחב הציבורי.

הוחלט:

לאשר את השינוי במיקום הפילרים והחניות מתכנית בינוי מאושרת.

הצבעה:

פה אחד

### החלטות

לאשר את השינוי במיקום הפילרים והחניות מתכנית בינוי מאושרת.

**סעיף: 5** מספר בקשה: 20130100 תיק בנין: 2600  
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

**מבקש:**

• **ליפשיץ בועז וריקי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: אורנית הותיקה**

**כתובת הבנין: הכלנית 13 אורנית**

שטח מגרש נטו: 673.90 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 115.86%

שטח בניה מותר: 404.35 מ"ר

שטח מגרש: 349.00 מ"ר

מגרש: 26

גוש וחלקה:

תכנית: 121/3//9

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תכנית שינויים

מגורים דו משפחתי

**מהות הבקשה**

חלוקת בית קיים ל- 2 יחד' כולל הריסת חלק מהמבנה ותוספת לבית הקיים.

מבוקשת הקלה בקו בנין קידמי.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				5.78	156.46	מגורים		
		38.23				מרפסת		
			6.96			מקלט		
		9.46	33.76			מרתף		
3.80						פרגולה		
		47.69	40.72	5.78	156.46			
46.49 %בניה:		88.41		162.24		סה"כ:		

**מהלך דיון**

אסף:

מציג את מהות הבקשה ומסביר לחברים שאין בעיה מבחינת התב"ע ושהנדון הוא עקב טעות היסטורית.

לריסה:

מסבירה ביתר פירוט את מהות הבקשה ומציינת שההקלה גובלת בשביל שאין לו קו בנין ובשטח שצ"פ ולכן אין מגבלה.

קרן:

האם מערכת הביוב מסוגלת להכיל את הגדלת מספר יחידות הדיור?

שלומי:

לא שייך לביוב, זה מותר עפ"י ת.ב.ע.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בנין קידמי.

הצבעה:

פה אחד

**החלטות****לאשר את ההקלה ובתנאים הבאים:****גיליון דרישות**

- חתימה על טופס הצהרה לאי פיצול הדירות
- מתן פיתרון לחניה
- להראות תשתית צנרת קיימת ובאישור חב' חשמל ובזק
- שינוי העמדת החניות ואישור יועץ תנועה לחניות ולדרך הגישה אליהן
- העברת נישת פח האשפה קרוב ככל האפשר לרח' הכלנית
- להוריד פרטים מיותרים בתכנית הפיתוח
- לסובב את התכנית כך שיהיו מוצפנות ובכיוון מפת המדידה

**- אישורים**

- רצוי לרכז כל החתימות והאישורים ע"ג תכנית אחת
- הצהרת מבקש ההיתר לנושא תשתיות
- הצהרת עורך הבקשה
- 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

**מבקש:****עוז טל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: פולג 5 אורנית**

שטח מגרש נטו: 294.00 מ"ר

שטח מגרש: 294.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 176.40 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 60.00%

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

מגורים דו משפחתי

מהות הבקשה

יח"ד חדשה מדו-משפחתי הכוללת:-- קומת מרתף, קומת כניסה וקומה א' - כולל ממ"ד, מחסן וחניה לא מקורה.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה 10% בקו בנין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
2. הקלה 5% בקו בנין קדמי 4.75 מ' במקום 5.00 מ'.
3. הקלה בשעור 5% באחוזי הבניה המותרים לטובת מחסן אינטגרלי בקומת המרתף.

הבקשה נדונה בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מס' 20130010 בתאריך 04.11.2013 אשר אישרה את ההקלה בקו בנין אחורי ואת ההקלה באחוזי הבניה. היות שאין בסמכות הועדה לאשר הקלה בקו בנין קידמי בשעור 10% המליצה הועדה לפנות למת"ע.

כעת, המבקש הגיש תכנית מתוקנת לבקשה להקלה 5% בקו בנין קידמי.

4.75 מ' במקום 5.00 מ' ומבקש לאשר הבקשה להקלה זו, מבלי הצורך לפנות למת"ע.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				171.30		מגורים		
		12.00				ממ"ד		
		52.00				מרתף		
		31.32				חניה מקורה		
				15.00		מחסן		
14.01						פרגולה		
		95.32		186.30				
63.37	%בניה:	95.32		186.30				סה"כ:

מהלך דיון

אסף:

מציג את מהות הבקשה - הוגשה תכנית עם בקשה להקלה בקו בנין קידמי בשעור 5% בניגוד ל- 10% שהוגשו בוועדה הקודמת.

לריסה:

מחדדת את מהות הבקשה.

החלטה:

לאשר את ההקלה בשיעור 5% בקו בנין קידמי על-פי סעיף 37 בחוק וזאת עקב היות המגרש אי-רגולרי באופן קיצוני.

הצבעה:

פה אחד

### החלטות

**לאשר את ההקלות ובתנאים הבאים:**

#### גיליון דרישות

- לצייין בתכנית, בחתכים ובמהות הבקשה ש"חלל הגג לא לשימוש אלה לשרות בלבד"
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.

#### - אישורים

- רצוי לרכז כל החתימות והאישורים ע"ג תכנית אחת
- הצהרת מבקש ההיתר לנושא תשתיות
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לצייין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימה על טופס התחייבות לאי פיצול יח"ד
- 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.

#### - 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

**סעיף: 7**

מספר בקשה: 20120044      תיק בנין: 3000

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

**מבקש:****חבר משה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הכלנית 15 אורנית**

שטח מגרש נטו: 641.40 מ"ר

שטח מגרש: 641.40 מ"ר

גוש וחלקה:

תכנית: 121/3/9

שימוש עיקרי

תאור הבקשה

מגורים חד משפחתי

תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תכנית תוספות ושינויים בבית חד-משפחתי קיים:

תוספת שטח בקומת הקרקע.

מבוקשת הקלה בקו בנין אחורי בשיעור 17% - 0.88 ס"מ. 4.12 מ' במקום 5.00 מ',

בגלל אי העמדה נכונה של חב' "דלתא".

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				37.84	156.46	מגורים		
			6.96			מקלט		
			43.12			מרתף		
		8.00				מחסן		
		8.00	50.08	37.84	156.46			
30.29	%בניה:	58.08		194.30		סה"כ:		

**מהלך דיון**

אסף:

מציג ומסביר את מהות הבקשה ומציין שהחריגה בקו הבנין היא היסטורית, אולם לא ניתן לאשר את ההקלה, היות והיא בשיעור של 17% ולא בסמכות הועדה לאשר.

הוחלט:

לסרב לבקשה, היות שאין בסמכות הועדה לאשר הקלה בקו בנין קידמי בשיעור הגדול מ- 5%.

הצבעה:

פה אחד

**החלטות**

לסרב לבקשה, היות שאין בסמכות הועדה לאשר הקלה בקו בנין בשיעור 10%.

**סעיף: 8**

מספר בקשה: 20130132      תיק בנין: 28701

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

**מבקש:****■ שוורץ אריאל ורחל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: אורנית הותיקה****כתובת הבנין: הזית 23 אורנית**

שטח מגרש נטו: 303.00 מ"ר

שטח מגרש: 303.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

שטח בניה מותר: 181.80 מ"ר

גוש וחלקה: 287

תכנית: 121/1

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת בניה

מגורים דו משפחתי

מהות הבקשה

בקומת הקרקע - תוספת לבית קיים + מעלית + פתיחת שער כניסה מרח' הנרקיס.

מבוקשת הקלה 10% בקו בנין צדדי - 2.70 מ' במקום 3.00 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			
				21.16	149.40	מגורים		
			10.26			מקלט		
		27.71				חניה מקורה		
		27.71	10.26	21.16	149.40			
56.29	%בניה:	37.97		170.56		סה"כ:		

מהלך דיון

אסף:

מציג את מהות הבקשה.

לריסה:

אופי התוספת אינו פוגע במרחב הבינוי ובנסיבות שברקע, ממליצה לאשר.

מוטי:

ברמה העקרונית, האם ניתן לבנות מעלית מבלי להגיש בקשה?

שלומי:

לא, אין דבר כזה.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בנין צדדי.

הצבעה:

פה אחד

**החלטות****לאשר את ההקלה ובתנאים הבאים:****גיליון דרישות**

==== אישורים ו ח ת י מ ו ת =====

- רצוי לרכז כל החתימות והאישורים ע"ג תכנית אחת
- פטור מהג"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 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.
- חתימה על הצהרה לאי-פיצול דירה
- להגיש נספח סניטרי לאישור
- **הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר**
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום אגרת מבנה ציבור
- תשלום היטלי פיתוח

**סעיף: 9** מספר בקשה: 20130108 תיק בנין: 104  
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140001 בתאריך: 08/01/2014

**מבקש:**

**אברם גלעד ויפה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הארז 8 אורנית**

שטח מגרש נטו: 739.30 מ"ר

שטח מגרש: 739.30 מ"ר

גוש וחלקה: 664

תכנית: 121/3

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

מגורים טוריים תכנית שינויים

**שכונה: אורנית הותיקה**

**מהות הבקשה**

קוטגים טוריים - בנין 104.

מבוקשת הקלה של 20 ס"מ המהווים 4% בקו בנין קידמי.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				9.24	612.13	מגורים		
				9.24	612.13			
84.05	%בניה:			621.37		סה"כ:		

**מהלך דיון**

אסף:

מציג את מהות הבקשה ומציין שבת.ב.ע לא קיימת התיחסות לקו הבנין.

לריסה:

מסבירה שהת.ב.ע שהוכנה בזמנו, לא הגדירה קוי בנין למגרשים אלו ולכן במקרה

שהתפספס בת.ב.ע והופיע בהיתרים המקוריים, הבנו את הבקשה לכאן לדיון.

קיים ברחוב תקדים שאושר לבקשה דומה והבניה אינה פוגעת בשכנים או במרחב הציבורי.

הבקשה שקיבלה היתר דומה, היתה בתאריך 07.08.2000.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בנין קידמי.

הצבעה:

פה אחד

**החלטות**

לאשר את ההקלה ובתנאים הבאים:

**גיליון דרישות**

- תוכנית פיתוח: להעמיד על רקע מדידה מעודכנת

==== אי שו ר י מ ו ת ====

ת. השלמה

=====  
ה ש ל מ ו ת  
=====

- 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

רשמה : אילנה נגר-אלון

מאשר : שלומי לנגר  
יו"ר הועדה המיוחדת לתכנון ובניה