

**פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה**

ישיבה מספר: 20210004 ביום שלישי תאריך 20/04/21 ח' אייר, תשפ"א בשעה 18:30

**השתתפו:**

**חברים:**

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| ניר ברטל      | - יו"ר הוועדה וראש המועצה |
| אודי וילד     | - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה    |
| אביבית אבורוס | - חברה                    |
| אורנה רייטר   | - חברה                    |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר                     |
| בועז בגריש    | - חבר                     |

**סגל:**

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| אלישבע ליוש        | - מהנדסת המועצה                    |
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון     | - מזכירת הועדה                     |
| עו"ד שחר בן עמי    | - יועמ"ש המועצה                    |

**נעדרו**

**חברים:**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| תמר גולן צדוק         | - חברה        |
| דוד כץ                | - חבר         |
| דורון טישלר           | - חבר         |
| חני בריקמן            | - מבקרת       |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

**רשימת הבקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	התמר 10/2 אורנית	פלישמן גיא ורחל	5-2	6	9169	20210035	1
8	התמר 2/2 אורנית	אלקיים אליהו ואריאלה	9-2	9	9169	20210037	2
11	האגוז 32/2 אורנית	קליין יעל ועזריאל	42-2	43	9169	20210047	3
14	הפקאן 2/2 אורנית	כהן אלעד ליאור	40-2	41	9169	20210003	4
26	אמנון ותמר 7 אורנית	תעיזי בני ומוניקה	57			20190067	5

1500502 : תיק בניין :	20210035 : מספר בקשה :	<b>סעיף: 1</b>
20/04/2021 : בתאריך :		פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20210004

**מבקש:**

• פלייטמן גיא ורחל

**עורך:**

• בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 174.30 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

**כתובת הבניין: התמר 10/2 אורנית**

שטח מגרש: 290.50 מ"ר

גוש וחלקה: 9169 6 מגרש: 5-2

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

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

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
2. במיקום חדר המכוונות 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			
					174.07		מגורים		
9.24							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			4.32				כניסה מקורה		
			60.66				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
20.01							בריכת שחייה		
5.44							חדר מכוונות		
10.35							פרגולה		
70.04			76.98		174.07				
<b>%בניה: 59.92%</b>			76.98		174.07		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

שלייפמן גיא ורחל. הבקשה שלהם זה בעתודות. קו בניין לבריכה 1 מטר במקום 1.5 מטר

**מר ניר ברטל:**

וחדר מכוונות מחוץ לקו בניין. ויש הסכמת שכנים על התוכנית? על החריגה?

אנחנו לא נותנים היתר בנייה אם אין הסכמת שכנים. לא קיבלו את זה מראש, הם יקבלו את

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה בהמשך.

מצוין. על כל ההיתר, כולל ההקלה.

**מר ניר ברטל:**

**אדר' נדין לומלסקי:**

אין מצב שהם לא -

**עו"ד אלעד כהן:**

כן, אבל אני רוצה שזה יהיה ברור שהם נותנים הסכמה גם להקלה. כי אחד שמקבל גרמושקה, אני לא בטוח -

**אדר' נדין לומלסקי:**

בחזמת שלנו כותבים על מה הם נותנים הסכמה.

**עו"ד אלעד כהן:**

זאת אומרת אתם אומרים שהתושב הגישה הקלה חצי מטר?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כותבים על גבי התוכנית שזו הסכמה לקו בניין לבריכה. ואם יש גדר משותפת אז גם כן לגדר משותפת.

**עו"ד אלעד כהן:**

הסכמה להקלה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

הסכמה להקלה, למבנה הבריכה.

**מר ניר ברטל:**

הנה הבריכה, בסדר. איפה חדר המכונות? פה. בסדר. אפשר להצביע על זה?

**עו"ד אלעד כהן:**

יש הסכמה של השכנים?

**גב' אילנה נגר-אלון:**

אמרנו שזה בתנאי חתימות שכנים.

**עו"ד אלעד כהן:**

אגב, למה אתם לא מבקשים, לפני שזה מגיע לפה, לדיון בהקלה, למה אתם לא מבקשים -

**אדר' נדין לומלסקי:**

אנחנו מבקשים. לפעמים זה מגיע. לרוב זה מגיע. לפעמים הם מביאים העתק של התוכנית ואנחנו פשוט מקדמים.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני מבקש שלהבא, אל תעלו את זה אם אין את ההסכמה או אי הסכמה. אחרת תיאורטית, אם לא תהיה הסכמה, צריך לבוא לפה פעם נוספת. למה? אם הוא לא מביא את ההסכמה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא. אם לא תהיה הסכמה, הם יקטינו את הבריכה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני לא יודע. אבל הוא רוצה הקלה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

אנחנו יודעים. הם לא יקבלו היתר בנייה.

**עו"ד אלעד כהן:**

רוצה הקלה? יש תנאי בתב"ע להקלה. הסכמה או אי הסכמה, לא משנה, שיביא לפני. אם לא, לא מעלים את זה. כדי שזה ידון בושל.

**גב' אביבית אבורוס:**

השאלה אם זה לא יעכב את -

**עו"ד אלעד כהן:**

ממש לא.

**גב' אביבית אבורוס:**

למה לא?

**עו"ד אלעד כהן:**

כי זה לא אמור לעכב.

**גב' אביבית אבורוס:**

למה? אתה אומר לו הוא לא יכול להעלות לוועדה. ועדה מתכנסת אחת לחודש, הוא לא יכול להעלות לוועדה עד שאין לו אישור של השכן. הסכמת שכן.

**מר ניר ברטל:**

אלעד, אני לא זוכר, לא היה ככה. ככה אנחנו נוהגים תמיד.

**עו"ד אלעד כהן:**

שמה?

**מר בועז בגריש:**

שאם צריך הסכמת שכן, בשביל ההקלה שמשפיעה על השכן,

**עו"ד אלעד כהן:**

אז למה לא לקבל את זה מראש? לא, אבל יש חילוקי דעות אם צריך.

**גב' אביבית אבורוס:**

לא, מראש אתה מתכוון לפני הוועדה.

**עו"ד אלעד כהן:**

כן. כי אנחנו רוצים לדון, אני אגיד לכם מה הרציונאל. הרציונאל שאנחנו רוצים לדון פעם אחת בכל.

**מר ניר ברטל:**

זה מה שצריך לעשות.

**עו"ד אלעד כהן:**

בסדר גמור. אז המקרה הזה לא נעכב את זה כרגע, נניח,

**מר ניר ברטל:**

לא, יש הסכמה.

**גב' אביבית אבורוס:**

לא, אני לא אומרת שזה יהיה -

**עו"ד אלעד כהן:**

במקרה הזה יש כבר הסכמה?

**מר ניר ברטל:**

יש, נדין. אמרת שיש.

**עו"ד אלעד כהן:**

לא, איך התחיל הנושא?

**גב' אילנה נגר-אלון:**

הם דורשים את -

**עו"ד אלעד כהן:**

כי זו כאילו החלטה, ההקלה תהיה מותנית בזה שהוא ימציא הסכמה. מפה זה התחיל.

**מר ניר ברטל:**

זה מה ששאלתי, נדין. יש הסכמת שכנים או לא? אבל גם אם לא, אנחנו אומרים תנאי הסכמת שכנים,

**עו"ד אלעד כהן:**

אני חושב שמן הראוי שזה יבוא פעם אחת לפה, שנדע מה העמדה.

**מר ניר ברטל:**

לא, זה לא יחזור. אם השכן לא מסכים, זה לא חוזר. הוא מוריד את החריגה וזה לא בא אלינו. יש או אין, נדין?

**אדר' נדין לומלסקי:**

בתיק הזה אין.

**עו"ד אלעד כהן:**

טוב, אז להביא אם אפשר שנדע, בקיצור.

**מר ניר ברטל:**

בסדר. מותנה בהסכמת שכנים? מעולה, תודה. פה אחד.

**עו"ד אלעד כהן:**

כקבוע בתב"ע, נכון? התב"ע מחייבת אותם.

**גב' אלישבע ליוש:**

כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

אז תוסיפו כקבוע בתב"ע.

**אדר' נדין לומלסקי:**

תמיד זה בהסכמת השכנים. אז הם לא יקבלו היתר בנייה ללא הסכמה.

**עו"ד אלעד כהן:**

פה ההקלה שביקשו זה בהקשר של הבריכה ויש תב"ע ספציפית שמבקשת הסכמה. זה לא הסכמה גורפת שצריך של דו. זה שני דברים שונים.

**גב' אילנה נגר-אלון:**

אז זה אושר פה אחד?

**מר ניר ברטל:**

כן. בכפוף להסכמת שכנים על ההקלה.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות בקו בניין לבריכה ובמיקום חדר המכונות בתנאי חתימות שכנים גובלים.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקון מס' בקשה ל- 20210035 (במקום 20210034)
- תיקון טבלת השטחים
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימה על נספח אבטחה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה

- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתומה)
- חתימות שכנים ממגרש 1008 לגדר המשותפת ולהקלות בקו בניין לבריכת השחייה ולמיקום חדר המכונות מחוץ לקו בניין
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור/פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים + קובץ ב-PDF
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210037	תיק בניין: 1500902
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210004 בתאריך: 20/04/2021	

**מבקש:**

• אלקיים אליהו ואריאלה

**עורך:**

• בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: התמר 2/2 אורנית**

שטח מגרש: 296.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 177.60 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 9 מגרש: 2-9

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+פרגולה+בריכת שחיה+חדר מכונות+2 חניות לא מקורות+גדרות.

**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			
					175.20		מגורים		
13.00							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			3.60				כניסה מקורה		
			102.90				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
31.46							בריכת שחיה		
5.00							חדר מכונות		
9.09							פרגולה		
83.55			118.50		175.20				
59.19% : %בניה			118.50		175.20		סה"כ:		

**מהלך דיון**

סעיף 2, אלקיים אליהו ואריאלה, שכונת עתודות. הבקשה היא 1 מטר בבריכה במקום 1.5

**מר ניר ברטל:**

מטר.

תגיד, יש איזה בית בעתודות שאין בו בריכה?

**עו"ד אלעד כהן:**

מלא.

**אדר' נדין לומלסקי:**

מלא כן או מלא לא?

**עו"ד אלעד כהן:**



**אדר' נדין לומלסקי:**

מלא בתים ללא בריכה.

**מר ניר ברטל:**

גם פה אין עדיין חתימת שכן?

**עו"ד אלעד כהן:**

למה? יש פה הנמקה? אין פה הקלה או משהו.

**מר ניר ברטל:**

קו בריכה 1 מטר, במקום 1.5 מטר, וחדר המכונות מחוץ לקו בניין.

**אדר' נדין לומלסקי:**

חדר מכונות מחוץ לקו בניין. אותו דבר.

**גב' אורנה רייטר:**

חדר מכונות הוא מתחת לאדמה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

תמיד.

**גב' אורנה רייטר:**

אבל הוא מתחת לאדמה מחוץ לקו בניין. לא רואים.

**עו"ד אלעד כהן:**

יש פה הסכמה, אני מבין, של השכן.

**מר ניר ברטל:**

כמו קודם? בכפוף להסכמת שכן ספציפית על החריגה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אבל שימו לב שיש פה שני דברים שהם מבקשים. גם הקלה בהקשר של מיקום חדר מכונות, וגם הקלה בקו הבניין של הבריכה. שני דברים.

**גב' אורנה רייטר:**

שתהיה הסכמת שכן.

**מר ניר ברטל:**

פה אחד?

**גב' אורנה רייטר:**

כן, אבל בתנאי שיש הסכמת שכן.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות בקו בניין לבריכה ובמיקום חדר המכונות בתנאי חתימות שכנים גובלים.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- הגשת תכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להוסיף קונטור בית שכן בחזית המשותפת ולציין חומר גמר בחלקים החשופים של הקיר כולל גוון בהתאם עם השכן

- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתכנית הפיתוח ובחזית לרחוב
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות -  
ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)  
מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימה על נספח אבטחה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימות שכנים ממגרש 2-53 להקלה בקו בניין לבריכת השחייה ולמיקום חדר המכונות מחוץ לקו בניין
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור/פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים + קובץ ב-PDF
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

1504202 : תיק בניין	20210047 : מספר בקשה	<b>סעיף: 3</b>
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210004 בתאריך: 20/04/2021		

**מבקש:**

• קליין יעל ועזריאל

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האגוז 32/2 אורנית**

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 43 מגרש: 42-2

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.

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.

2. במיקום חדר מכונות מחוץ לקו בניין.

3. באחוזי הבנייה בשיעור 2.98% משטח המגרש המהווים תוספת 8.95 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			
					188.95		מגורים		
14.54							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			110.56				מרתף		
30.00							חניה לא מקורה		
16.25							בריכת שחיה		
5.00							חדר מכונות		
65.79			122.56		188.95				
<b>%בניה: 62.98%</b>			122.56		188.95		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר ברטל:**

קליין יעל ואליעזר, גם בעתודות. פה מבקשים, אותו דבר, 1 מטר בבריכה במקום 1.5

מטר. מכונות. וגם 3% של נגישות.

**עו"ד אלעד כהן:**

אותו דבר, מן הסתם. יש פה הסכמה?

**אדר' נדון לומלסקי:**

לגבי הבריכה, היא גובלת חלקית עם הרחוב. הבריכה מתקרבת לקו,

**עו"ד אלעד כהן:**

נעשה סקר באורנית אם יש הסכמה או לא, לכולם. תשאלי את כולם.

הוא דווקא הביא חתימות שכנים.	<b><u>גב' אלישבע ליוש:</u></b>
הביאו חתימות שכנים מהצדדים.	<b><u>גב' אורנה רייטר:</u></b>
כן, בצד אחד יש לו -	<b><u>גב' אלישבע ליוש:</u></b>
מבחינת הנגשה, שנראה עובדים עלינו או לא עובדים עלינו? ...	<b><u>גב' אורנה רייטר:</u></b>
עדיף לך לא לראות שעובדים עליך.	<b><u>עו"ד אלעד כהן:</u></b>
כמה יחידות יש שם?	<b><u>גב' אורנה רייטר:</u></b>
יש פה מרתף? כן, יש מרתף. יש לו מרתף, יכול להיות שיש לו מרתף בגודל של 110 מטר?	<b><u>עו"ד אלעד כהן:</u></b>
כן, אם אין לך יציאה חיצונית אתה יכול בקונטור לבית.	<b><u>מר ניר ברטל:</u></b>
זה חתיכת מרתף.	<b><u>עו"ד אלעד כהן:</u></b>
אין כניסה נפרדת למרתף.	<b><u>אדר' נדין לומלסקי:</u></b>
בינתיים. אתם יודעים מה הם עושים. שמים בלוקים.	<b><u>עו"ד אלעד כהן:</u></b>
מעניין למה אנחנו יודעים את זה.	<b><u>גב' אביבית אבורוס:</u></b>
אפשר להצביע? כולם בעד?	<b><u>מר ניר ברטל:</u></b>
חיים בתוך עמנו מה שנקרא.	<b><u>עו"ד אלעד כהן:</u></b>
אלעד בעד? אורנה? פה אחד, כולם בעד. שלושת ההקלות.	<b><u>מר ניר ברטל:</u></b>

**הצבעה:**  
פה אחד

**החלט:**

לאשר את ההקלות בקו בניין לבריכה, במיקום חדר המכונות בתנאי חתימות שכנים גובלים ובאחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להראות חיפוי אבן בחזית לרחוב
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות

- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימה על נספח אבטחה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימות שכנים גובלים למגרש ע"ג תכנית להקלות בקו בניין לבריכה ולמיקום חדר המכונות.
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור/פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים + קובץ ב-PDF
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210003	תיק בניין: 1504002
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210004 בתאריך: 20/04/2021	

**סעיף: 4**

**מבקש:**

• כהן אלעד ליאור

**עורך:**

• זואילי קלרין

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הפקאן 2/2 אורנית**

שטח מגרש: 294.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

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

גוש וחלקה: 9169 41 מגרש: 40-2

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

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

1. באחוזי הבנייה בשיעור 3% משטח המגרש - תוספת 8.70 מ"ר להנגשת המבנה.

2. בקו בניין אחורי 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			
					185.10		מגורים		
11.65							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
23.60							חניה לא מקורה		
35.25			12.00		185.10				
<b>%בניה: 62.96%</b>			12.00		185.10		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**מר ניר ברטל:**

זה גם בעתודות. הם רוצים 3% הנגשה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אולי כדאי לפרוטוקול שיירשם שאין לי קשר לזה. כי מחר מישהו קורא את זה, מתחיל -

**מר ניר ברטל:**

אלעד כהן, ללא קשר לאלעד כהן, חבר המועצה, 3% הנגשה ו-5% קו בניין אחורי.

**עו"ד אלעד כהן:**

בוא נתחיל עם ההנגשה. יש לו אישור?

**מר ניר ברטל:**

כן. יש, לדעתי היא שלחה, אישור יועץ.

**גב' אביבית אבורוס:**

אישור יועץ זה ... אחד השטויות שעשינו.

**עו"ד אלעד כהן:**

השאלה איזו שטות עשינו.

**מר ניר ברטל:**

עשינו שטויות יותר גדולות.

**עו"ד אלעד כהן:**

שדרשנו את האישור או מלכתחילה נכנסנו לזה בכלל.

**גב' אביבית אבורוס:**

לא, שדרשנו את האישור. היה עדיף שמחלקת הנדסה שלנו שתחליט באיזושהי צורה הגיונית.

**מר ניר ברטל:**

אנחנו רק רוצים יותר סמכויות לעצמנו, לא מוותרים. טוב, זה אישור יועץ, וקו בניין, לאט לאט זה נפתח לי. אמרנו זה קו הבניין הימני מזרחי, נדין, נכון?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**מר ניר ברטל:**

זה לכל אורך הקיר?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

ומה הסיבה להקלה? איך הוא מנמק את זה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

התכנון הוא ספציפי שלהם.

**עו"ד אלעד כהן:**

זו לא סיבה. כל אחד יגיד לך שזה מקל עליו אם הוא מקבל את ההקלה.

**גב' אורנה רייטר:**

המגרש אי רגולרי?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא.

**עו"ד אלעד כהן:**

מה הסיבה המקצועית בעיניכם שיכולה להצדיק לחיוב או לשלילה את זה? מעבר לרצון של התושב, שהוא תמיד קיים.

**מר ניר ברטל:**

אני נוטה להתנגד ל-5%. לא מצאתי סיבה שמצדיקה -

**עו"ד אלעד כהן:**

חכה רגע, בוא נשמע. אולי יש.

**מר ניר ברטל:**

רגע, אני אומר שכן. אני אומר את דעתי מראש.

**גב' אביבית אבורוס:**

זה בגלל שאין פה איזושהי -

**עו"ד אלעד כהן:**

בואו נשמע את ההנמקה. בואו נשמע את הדרג המקצועי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

בתב"ע, ההקלה המוקנית בתב"ע היא לא תלויה בצורת המגרש. כתוב בתב"ע שלוועדה יש סמכות לאשר הקלה של 5% בקו בניין צדדי ואחורי.

**עו"ד אלעד כהן:**

זאת אומרת במירכאות "שווי ההקלה" זה 15 ס"מ לכל האורך?

**מר ניר ברטל:**

הנה הנימוק שלהם. בשל בית מונגש על שביל הכניסה להיות רחב באופן משמעותי, כך שהחלק ... לאזור מגורי יצטמצם.

**מר בועז בגריש:**

אבל יש להם מישהו במשפחה נזקק?

**עו"ד אלעד כהן:**

לא צריך.

**גב' אלישבע ליוש:**

זה לא משנה. דווקא את זה אני חושבת שזה ממש לא -

**גב' אורנה רייטר:**

זה לא חלק מהתנאים. אנחנו אישרנו 3% לבית נגיש.

**עו"ד אלעד כהן:**

לא, אבל זו גם לא הקלה הזו. זה לא הקלה בזכויות. זו הקלה בקווי בניין.

**אדר' נדין לומלסקי:**

גם וגם.

**עו"ד אלעד כהן:**

את ה-3% הוא כבר קיבל.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אם בית גדל, ב-3% אפילו, השטח שלו גדל, פיזית. אז הוא גולש מעבר לקו בניין.

**גב' אורנה רייטר:**

לא חייב שיהיה שינוי בקווי בניין..

**עו"ד אלעד כהן:**

שמע, ניר. זה מזכיר לי את הוויכוח שהיה לפני, שאני באתי ואמרתי 'חברים',

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא תמיד. אבל צורת המגרש. המגרש יחסית קטן, אז זה פשוט צורת המגרש.

**עו"ד אלעד כהן:**

באתי ואמרתי 'אם זו העילה להקלה, אז כולם צריכים לקבל. ואם זו לא העילה להקלה, אף אחד לא צריך לקבל'. אתם זוכרים את זה?

**מר ניר ברטל:**

זוכרים. ואתה היחיד שחשבת כך. אתה רצית גורף, כל השאר אמרו,

**עו"ד אלעד כהן:**

כדי שיהיה שיווין לכולם.

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא, זה לא תמיד ככה.

**מר ניר ברטל:**

יש שיווין. זה לא שיווין קומוניסטי כזה. אתה יודע, כשכולם הולכים מידת נעליים 42 זה שיווין. חלק זה מרווח וחלק זה צפוף. זה קו הבניין, לדעתי. רגע, זו הקומה השנייה.

**עו"ד אלעד כהן:**

והוא דורש את זה גם בקומה השנייה או קומת קרקע?

**מר ניר ברטל:**

אני לא רואה את קו הבניין אבל.



**עו"ד אלעד כהן:** נדין?

**אדר' נדין לומלסקי:** בשתי קומות. זה קו אחד.

**\*\*\* גב' ליאור כהן הצטרפה לשיבה \*\*\***

**גב' ליאור כהן:** אהלן, מה נשמע?

**מר ניר ברטל:** אהלן, את ליאור?

**גב' ליאור כהן:** אני ליאור. זאת תהל.

**מר ניר ברטל:** שלום תהל. ליאור, אני אגיד לך מי נמצא פה. חברי המועצה בועז, אלעד, אורנה, אודי, אביבית. אני ניר. עודד, יועץ משפטי. אלישבע, מהנדסת, נדין האדריכלית, ואילנה, מזכירת הוועדה. תודה שהגעתם. אנחנו דנים בבקשה שלכם, שיושבת על שני סעיפים. אחד, תוספת של 3% מ"ר בנוי, שזה בערך עוד 9 מ"ר לבית. והגשתם הצהרה של יועץ הנגישות. והבקשה השנייה שלכם זו חריגה מקו בניין אחורי של 5%, ו-15 ס"מ, לכל אורך הקיר הזה. זה הבית שלכם. בעצם השאלה שלנו, לפחות שלי, למה אתם צריכים את ה-15 ס"מ? כי זה מצופף את השכונה. כי הבתים הופכים להיות קרובים אחד לשני.

**גב' ליאור כהן:** אז ככה, אני מצטערת שאין לי תשובות מלאות, כי כל ההתעסקות זה בעלי. וזה שידענו על זה ברגע האחרון, הוא לא יכל להגיע.

**עו"ד אלעד כהן:** אתם רוצים לדחות את הדיון, כדי שהוא יבוא?

**גב' ליאור כהן:** פחות.

**עו"ד אלעד כהן:** לפחות הצענו לך את האופציה.

**גב' ליאור כהן:** בכל אופן, ממה שאני מבינה מההסברים שקיבלתי לפני זה שבהתאם לאישור נגישות בחזית, אנחנו בעצם נאלצים לתת הרבה מקום לנושא הנגישות, ולכן אנחנו צריכים קצת מאחור כדי לאפשר לחלק הקדמי להיות נגיש.

**מר ניר ברטל:** למה אתם רוצים את הנגישות? לאיזה צורך?

**גב' ליאור כהן:** אמא של בעלי, אנחנו נצטרך עבודה,

**עו"ד אלעד כהן:** מה זה נצטרך? משהו קיים קונקרטי? או שבעתיד?

**גב' ליאור כהן:** לא, לא, קונקרטי.

**עו"ד אלעד כהן:** בואי רק תראי לנו. את אמרת, מאחר ואנחנו מנגישים שטח במקום X, אז זה יוצר בעיה. איך זה בא לידי ביטוי פה?

- גב' ליאור כהן:** אין לי את התשובה.
- מר ניר ברטל:** בבקשת ההנמקה כתבתם שביל הגישה מורחב. רחב. אז אני מניח שזה שביל הגישה לבית?
- גב' ליאור כהן:** כן. מה הרוחב שלו?
- מר ניר ברטל:** 1.30 מטר, לדעתי. כתוב פה. עם שיפוע 4%.
- עו"ד אלעד כהן:** לא, זה לא 1.30 מטר, זה יותר. רוחב של השטח?
- מר ניר ברטל:** זה 1.30 מטר.
- גב' אורנה רייטר:** אבל איך הרוחב משפיע?
- עו"ד אלעד כהן:** לא, כי כאילו ברגע שאתה מרחיב, אז זה גורם לבית לזוז ימינה.
- גב' אורנה רייטר:** איפה ימינה?
- עו"ד אלעד כהן:** אם הבנתי נכון את מה שהם אומרים, מאחר והם הרחיבו את הכביש בחלק השמאלי, אז בהכרח זה גורם לבית, כי מרחיבים, לזוז יותר ימינה.
- מר בועז בגריש:** מה זה לזוז ימינה? הבית לא זז.
- עו"ד אלעד כהן:** ביחס לחומה. החומה הימנית. אני צודק? זו הכוונה שלכם?
- מר בועז בגריש:** אני לא הצלחתי להבין.
- עו"ד אלעד כהן:** קודם כל השאלה אם זו בכלל הכוונה שלכם.
- גב' ליאור כהן:** אני לא כל כך יודעת לענות בדיוק את התשובות, מצטערת.
- עו"ד אלעד כהן:** תראה רגע את המכתב. על שביל הכניסה להיות רחב באופן משמעותי, הצטמצם. השאלה על איזה שביל כניסה מדברים. על שביל צידי? צידי, נכון? זה מה שאת מבינה?
- מר ניר ברטל:** אני מבין ששביל הכניסה הרחב.
- עו"ד אלעד כהן:** כאילו הצידי.
- אדר' נדין לומלסקי:** אפשר להסביר למה היא מתכוונת? אוקיי. אז אתם רואים ששביל הגישה, דרך אגב, המחשב קצת מעוות את המידות. אז שביל הגישה ליד החנייה,
- עו"ד אלעד כהן:** תצביעי לנו מה זה שביל גישה בעכבר.

**אדר' נדין לומלסקי:** ליד החנייה, רואים את זה. ליד החנייה, בצד ימין, יש שביל גישה, רמפה, כניסה לבית. אז כל החלק הזה זה בעצם קו בניין קדמי, המערבי. הוא לאורך החנייה. דוחים את הבית 1.30 מטר ימינה, אז כל הבית זו.

**עו"ד אלעד כהן:** זה מה שאני אמרתי. זה זו יותר לכיוון החומה.

**אדר' נדין לומלסקי:** אז אתה צודק.

**גב' אורנה רייטר:** בגלל המעבר לאורך הבית.

**עו"ד אלעד כהן:** כן, אבל אני אגיד עוד משהו, שאולי לא כל כך ערים לזה. שימו לב שהצורה של המגרש היא לא כל כך רגולרית. זו צורה חצי עגולה, מה שנקרא.

**גב' אורנה רייטר:** אבל זה לא משפיע על תכנון.

**עו"ד אלעד כהן:** זו לא ברך. זה חד משמעית עומד בתנאים של אי רגולרי.

**אדר' נדין לומלסקי:** אבל זה לא משפיע.

**עו"ד אלעד כהן:** לא משפיע? טוב.

**גב' אורנה רייטר:** זו גינה.

**עו"ד אלעד כהן:** אה, בגלל שזה גינה? אוקיי.

**מר ניר ברטל:** רוצות להגיד עוד משהו? תהל?

**עו"ד אלעד כהן:** אני רוצה לשאול, אבל את בעצם לא כל כך יודעת את הפרטים. אולי אני אשאל אותה, אם לא אכפת לך. ההרחבה של השביל היא פועל יוצא של ההנגשה? או שזו סתם החלטה -

**אדר' נדין לומלסקי:** זו הנגשה נטו.

**עו"ד אלעד כהן:** זה משהו שנכפה לצורך ההנגשה? הבנתי. ואי אפשר היה לעשות את זה צר ב-15 ס"מ?

**אדר' נדין לומלסקי:** לא, יש תקן. 1.25 מטר.

**עו"ד אלעד כהן:** הרוחב של השביל, כפי שמופיע בתוכנית שלהם,

**אדר' נדין לומלסקי:** כן, יש תקן. 1.25 מטר נדמה לי, נכון?

**עו"ד אלעד כהן:** הוא מחויב. הבנתי. ואז כמה יוצא בסך הכל המרחב מהחומה לבית? 3 ו?

**אדר' נדין לומלסקי:** אנחנו מדברים על גבול. מהגבול לבית 2.85.

בחלק השמאלי? איך זה יכול להיות?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
לא, למה בחלק השמאלי?	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אני מדבר בחזית. אני קורא לזה שמאל, אבל זה חזית.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
6.30 עד הקיר הזה, שהוא כניסה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
לא, הוא שואל מהגבול.	<u>גב' אלישבע ליוש:</u>
מהגבול החזיתי לבית. לא, זה נראה לי יותר מדי	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אני ממש לא מצליח להבין מה אנחנו רוצים להרחיב, איך זה השפיע. ... להראות שם.	<u>מר בועז בגריש:</u>
בגלל זה אנחנו רוצים להבין.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אנחנו מתקשים. אני מתקשה.	<u>מר בועז בגריש:</u>
אבל שנייה, אנחנו מחזיקים את ליאור פה.	<u>מר בועז בגריש:</u>
לא, בינתיים אני מנסה להבין -	<u>גב' ליאור כהן:</u>
גם אנחנו מנסים להבין.	<u>מר ניר ברטל:</u>
נדין מסבירה דברים שהיא -	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אתה שואל על המרחק הזה?	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
נכון.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
6.30.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
במקום 5. ולמה זה נהיה ככה?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כי זה 5, ופה הרמפה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
זאת אומרת זה לא קשור להנגשה 6.30. או שכן קשור.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אמרתי, ...	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
טוב, אפשר לבוא ולהגיד שבגלל הצורך בהנגשה,	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
זה מה שאמרתי.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>

**עו"ד אלעד כהן:** הכל זו ימינה.

**מר ניר ברטל:** כן, זה מה שהם כתבו. אני אשאל שאלה, שאלה קצת קשה. במידה ונגיח 15 ס"מ של קו הבניין לא יאושר, את יודעת איזה שינויים תעשו בבית? או מה יקרה בעצם? איך זה ישפיע?

**עו"ד אלעד כהן:** על הסלון, מן הסתם.

**גב' ליאור כהן:** כן. הסלון ייחתך. המטבח יהיה מאוד קטן.

**מר ניר ברטל:** איפה המטבח?

**גב' ליאור כהן:** הקיר השמאלי.

**עו"ד אלעד כהן:** לדעתי רק הסלון וחדר השינה.

**אדר' נדין לומלסקי:** מה שייפגע פה זה חדר שינה בקומת גג.

**מר ניר ברטל:** אנחנו מדברים על הקיר הזה.

**עו"ד אלעד כהן:** מה שכתוב שם מסטר, לא? חדר שינה מסטר? ולמעלה, בקומה השנייה? שירותים.

**גב' אורנה רייטר:** יש פה חלל כפול בסלון.

**גב' ליאור כהן:** השירותים למעלה. החדר יהיה ...

**עו"ד אלעד כהן:** אגב, לא יכולתם לפתור את הבעיה על ידי זה שויתרתם על החלל הכפול מעל הסלון?

**גב' ליאור כהן:** לוותר לא צריך לוותר עליו. אולי רק על חלקו.

**עו"ד אלעד כהן:** לא, ברור.

**גב' ליאור כהן:** אני חושבת שאנחנו כבר באחוז בנייה מלא. אז אני לא חושבת שאפשר לוותר על החלל הכפול.

**מר ניר ברטל:** אה, זה בעצם חלל אחד פתוח. איך אתם מגיעים לאחוזי בנייה? מה גודל המגרש? 294. מדרגות נחשבות באחוזי בנייה?

**אדר' נדין לומלסקי:** פעם אחת לא. פעם אחת כן. קומה שנייה -

**עו"ד אלעד כהן:** לא, אבל זה לא נחשב מלא. זה שירות, לא? זה לא נחשב -

**מר ניר ברטל:** מה גודל קווי הבניין פה? נדין, איפה זה רשום? פה רשום? הריבוע של קווי הבניין. מה

הגודל בערך? כמה על כמה?

**עו"ד אלעד כהן:** הוא לא אחיד, כי יש שם מגרעת. בחזית יש מגרעת.

**מר ניר ברטל:** אה, פה אתם לא מנצלים. בעצם כל זה, זה בתוך קו הבניין וזה לא מבונה.

**עו"ד אלעד כהן:** וזה בגלל הרמפה, נדין?

**גב' אלישבע ליוש:** כן. במקום לעשות שביל דוך, לבית, ברוחב של 90 ס"מ, הם צריכים לעשות רמפה עם שיפוע שהוא סביר לנכים. והוא גוזר רוחב מסוים משטח שהיא יכולה לבנות עליו.

**עו"ד אלעד כהן:** לא משטח שיכלה לבנות.

**גב' אלישבע ליוש:** לכן כל הבית הוסט.

**עו"ד אלעד כהן:** הבית פשוט זו שמאלה.

**גב' אלישבע ליוש:** מגבולות קווי הבניין.

**אדר' יורם רז:** לא, הוא לא זו שמאלה. הגובה של השביל הזה היה קצר יותר. אז היה לך יותר שטח, לא רק ברוחב שלו.

**עו"ד אלעד כהן:** הבית היה זו שמאלה כאילו. לחזית, זה לא שמאלה, אבל לא משנה. טוב, אני חושב שהתמונה ברורה. בואו נדון בזה אחר כך. רגע, אבל תהל רצתה להגיד משהו, לא?

**גב' ליאור כהן:** רצתה להגיד לכם שבא לה כבר את החדר שלה.

**עו"ד אלעד כהן:** תראי איפה. יכול להיות שהוא לא יושפע מההקלה.

**מר ניר ברטל:** ליאור, אתם גרים היום באורנית?

**גב' ליאור כהן:** עברנו לאורנית לפני חצי שנה.

**מר ניר ברטל:** תודה.

**גב' ליאור כהן:** תודה רבה לכולם.

**מר ניר ברטל:** ביי, להתראות. ברוכים הבאים.

**\*\*\* גב' ליאור כהן יוצאת מהשיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:** אני נראה לי דבק בעמדותי לא לאשר.

**מר בועז בגריש:** אני בעד דווקא.

**גב' אביבית אבורוס:** אני בעד לאשר.

**מר ניר ברטל:** בעד?

**עו"ד אלעד כהן:** אני רק רוצה להוסיף עוד משהו, ברשותכם. א', את פשוט היית בצד. תרשמי הערה שאין לי קשר לאנשים האלו.

**מר בועז בגריש:** די!

**עו"ד אלעד כהן:** תרשמי את זה. די, לא די, מה שנשאר מהדיון... אני דווקא חושב שאנחנו כן צריכים פה לנסות להתוות איזושהי מדיניות שאומרת אם אנחנו מתחשבים או לא מתחשבים בטענה שאומרת בגלל שהבית גדול יותר, בגלל אחוזי הבנייה, אז כתוצאה מכך אני צריך לקבל הקלה בקווי הבניין, כי זה עולה.

**אדר' נדזין לומלסקי:** אבל זה לא נכון. כי יש מגרשים שאין בכלל צורך בזה.

**עו"ד אלעד כהן:** כשיבוא המקרה נדון. אבל אני חושב שצריכה להיות לנו איזושהי מדיניות אחידה. לעשות סתם -

**מר ניר ברטל:** ... זה כמובן שלא. כי אתה מבקש עוד אחוזי בנייה, ואז בגלל שהוא אומר אה, יש לי יותר אחוזי בנייה, כשנעשה אותם נצטרך לחרוג.

**גב' אביבית אבורוס:** אני רוצה רגע לומר גם משהו. אני חושבת שלפחות בראייתי פעם ראשונה שאנחנו רואים בית שבאמת מישוהו הנגיש אותו. גם מבחינת כניסה, שימו לב, לא ראינו דבר כזה, וגם מבחינת שירותי נכים, תשימו לב. עד עכשיו אמרו לנו מונגש,

**עו"ד אלעד כהן:** לפי הגרמושקה התכוונת.

**גב' אביבית אבורוס:** מה זאת אומרת? אוקיי, זו פעם ראשונה. כל כך הרבה פעמים דיברנו פה על נגישות ויועצים וכו', בפועל לא ראינו בית אחד באמת מונגש. וזה, אני חושבת לעשות את זה גורף זה ממש ... הנה הזדמנות לראות ולהבין שבאמת צריך כדי שתהיה הנגשה לפעמים חריגות כאלה ואחרות.

**גב' אורנה רייטר:** ... רואים בקומה ראשונה ...

**גב' אביבית אבורוס:** תסתכלי בשירותי אורחים, שירותי ...

**גב' אורנה רייטר:** אני בקושי רואה את המטרו'.

**גב' אביבית אבורוס:** עד עכשיו זה תמיד קפץ לי ... בקיצור, אנחנו רואים שם שירותים, מעבר לשירותי אורחים, יש שם שירותים לנכים יחסים מוגשים. ויש כניסה, תראי איזה שביל כניסה. בסדר? אז אני חושבת שבמקרה הזה זה יותר מובהק מכל ...

**גב' אורנה רייטר:** זאת אומרת הכניסה מהשירותים למקלחון?

**גב' אביבית אבורוס:**

לא, אני הסתכלתי לכניסה לבית גם. תסתכלי לגישה לבית.

**גב' אורנה רייטר:**

כן, אבל יש כניסה לבית ויש את -

**עו"ד אלעד כהן:**

מה הרחוב של הכניסה לבית? זה לא נראה רחב.

**גב' אביבית אבורוס:**

זה לא רק הרחוב, זה גם האורך. כי האורך אומר שאפשר לעשות שם שיפוע.

**גב' אורנה רייטר:**

הנה, עכשיו אני רואה. פה יש מטר, כאן. פה לא רשום.

**גב' אביבית אבורוס:**

לא, שם לא מעניין אותי. מעניין אותי אחד. שירותים אחד צריכים להיות מונגשים. ותסתכלי, יש איזשהו קימור.

**גב' אורנה רייטר:**

וכנראה שזה בחדר השינה.

**גב' אביבית אבורוס:**

הוא מונגש. אז אני אומרת,

**גב' אורנה רייטר:**

אני לא רואה פה את היחידה. אבל יכול להיות שיש במרתף.

**עו"ד אלעד כהן:**

אגב, יש לו מרתף?

**מר ניר ברטל:**

לא.

**גב' אורנה רייטר:**

אין פה מרתף?

**עו"ד אלעד כהן:**

בין הבוודים.

**גב' אורנה רייטר:**

צריכים לתת להם חופשי.

**מר ניר ברטל:**

אין להם אבל מעלית.

**גב' אורנה רייטר:**

גם פה לא צריכים מעלית.

**\*\*\* הפסקת ההקלטה \*\*\***

**מר ניר ברטל:** אפשר להמשיך? טוב, אנחנו מצביעים על ה-3% תוספת, פה אחד כולם בעד. לגבי קו בניין אחורי, מי בעד? בועז, אלעד, אורנה, אודי ואביבית. ניר, אני, נגד.

**הצבעה:**

**בעד:** בעז, אלעד, אורנה, אודי ואביבית.

**נגד:** ניר.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות באחוזי הבנייה להנגשת המבנה ובקו הבניין האחורי.



## החלטות

### **לאשר בתנאים הבאים:**

### **גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- תיקון טבלת השטחים
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה ( פרט מעקה תקני)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימה על נספח אבטחה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- חתימות שכנים גובלים למגרש בקו בניין אחורי ע"ג תכנית
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור/פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים + קובץ ב-PDF
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190067	תיק בניין: 5700
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210004 בתאריך: 20/04/2021	

**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 והפקיד ערבות בנקאית ע"ס 5,000 ש"ח להבטחת ההריסה תוך 3 חודשים.  
המבקש הוציא היתר בנייה כנ"ל בתאריך 22.12.2020.  
כעת הגיש בקשה במייל לקבלת אורכה של 30 יום לפירוק המדרגות עם תום הגשמים.

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**

מר ניר ברטל:

סעיף 5, תעיזי בני ומוניקה, זה באורנית הוותיקה.

גב' אורנה רייטר:

זה אני מנועה. שכן.

מר ניר ברטל:

ברחוב אמנון ותמר. זה הרחוב הצמוד.

עו"ד אלעד כהן:

הוא סך הכל מבקש ארכה, לא? חדר מדרגות?

מר ניר ברטל:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

למה זה מגיע לוועדה בכלל?

**מר ניר ברטל:**

כי התלבטנו בזה. אני החלטתי שזה צריך לעלות.

**עו"ד אלעד כהן:**

מבחינה משפטית זה, שיצדיק את קיומו.

**מר ניר ברטל:**

זה עלה פה לוועדה, אני כבר לא זוכר מאיזו סיבה. מה היה כל הסיפור. בסופו של דבר החלטנו שהם צריכים לפרק מדרגות ונתנו להם תאריך מסוים לפרק. הוא מבקש עכשיו ארכה של חודש לפרק את המדרגות, בגלל שהוועדה החליטה כבר בתאריך מסוים,

**עו"ד אלעד כהן:**

כמה שנים המדרגות האלו קיימות?

**מר ניר ברטל:**

כי אם לא הייתי מעלה את זה, היו אומרים 'רגע, איך אתה מחליט משהו'

**עו"ד אלעד כהן:**

אני לא בטוח. בוא נשאל את היועמ"ש. תזכיר לי את השם?

**עו"ד עודד בקרמן:**

עודד.

**עו"ד אלעד כהן:**

עודד, יש הכרח ארכה? הוועדה צריכה לדון? ארכה לפירוק המדרגות.

**מר ניר ברטל:**

הוועדה נתנה פה החלטה עם תאריך מסוים לפרק מדרגות. הוא רוצה לחרוג מהתאריך הזה.

**עו"ד עודד בקרמן:**

אחרת הוא לא עומד בהחלטת הוועדה. אלא אם כן אתם לא רוצים לאשר את זה. ואז בסדר. לא, האם זה צריך להעלות, הוא שואל.

**דוברת:**

כן, יש החלטה.

**עו"ד עודד בקרמן:**

היינו חייבים משהו לשאול אותו.

**עו"ד אלעד כהן:**

הוא רוצה לשמוע ... בקיצור.

**גב' אביבית אבורוס:**

בסדר, חברים, פה אחד? פה אחד. תודה רבה.

**מר ניר ברטל:**

**הצבעה:**

**לאשר** – ניר, אודי, בעז, אלעד ואביבית.

**נמנעה:** אורנה רייטר

**הוחלט:**

לאשר את הארכת פירוק המדרגות החיצוניות בחודש נוסף.

**החלטות**

**לאשר הארכת פירוק המדרגות החיצוניות בחודש נוסף, מיום קבלת מכתב החלטת הוועדה.**

**רשמה: אילנה נגר-אלון**

**מאשר: ניר ברטל**  
**יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה**