

תאריך: 24/11/2021
י"ט כסלו תשפ"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אורנית

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 20210010 ביום שלישי תאריך 16/11/21 י"ב כסלו, תשפ"ב בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| אלי הוד | - חבר |
| אורנה רייטר | - חברה |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |
| סגל: | |
| אלישבע ליוש | - מהנדסת המועצה |
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |
| מוזמנים: | |
| עו"ד אמיר גופר | - יועמ"ש |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| אביבית אבורוס | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| מוזמנים: | |
| חני בריקמן | - מבקרת |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20210130	9169		20-2	קופולוביץ חגי ומירב	התמר 5/2, אורנית	3
2	20210112	9169		16-2	אלון ליאת וצחי	סמטת התפוז 3/2, אורנית	5
3	20210110	9169		16-1	שפיזמן מיה ויחזקאל	סמטת התפוז 3/1, אורנית	7
4	20210126	9169		15-2	בן שימול משה ושרית	סמטת התפוז 15/2, אורנית	9
5	20210140	9169		12-2	ברטוב נילי ואוהד	סמטת התפוח 6/2, אורנית	12
6	20210108	9158		557 א'	בן משה ברוך	הסייפן 3, אורנית	14
7	20210132			462	רוטלינגר רענן	הדקל 10, אורנית	17

מספר בקשה: 20210130	תיק בניין: 1502002
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021	

מבקש:

• קופולוביץ חגי ומירב

עורך:

• בן עיון אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: התמר 5/2, אורנית

שטח מגרש: 293.00 מ"ר

שכונה: עתודות

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

גוש וחלקה: 9169 21 מגרש: 20-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+גגון כניסה+מרפסות+פרגולה+ שתי חניות לא מקורות+גדרות+שינוי בינוי להגבהת קיר תמך דרומי ל- 3.00 מ' במקום 1.80 מ'.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.3% משטח המגרש, המהווים תוספת 6.74 מ"ר להנגשת מבנה.

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			
					182.57		מגורים		
10.80							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			4.41				כניסה מקורה		
			49.98				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
4.95							פרגולה		
40.75			66.39		182.57				
%בניה: 62.31%			66.39		182.57		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל: מגרש 20/2, שכונת עתודות. הם מבקשים שינוי בינוי להגבהת הקיר התומך האחורי ל-3 מטר במקום 1.80 מטר. והקלה באחוזי בניין של 2.3%, שזה כמעט 7 מ"ר להנגשה. יש להם את טופס ההנגשה?

אדר' נדין לומלסקי: כן.

מר ניר ברטל: זה מגרש שהוא גובל עם השצ"פ, נכון?

אדר' נדין לומלסקי: כן.

מר ניר ברטל: מעולה. מישוה עוד רוצה לשאול? מה עמדתכם?

אדר' נדין לומלסקי: אנחנו תומכים.

מר בועז בגריש: לגבי הגובה של ה-3 מטרים,

אדר' נדין לומלסקי:

גובל עם שצ"פ. בצד הדרומי.

מר בועז בגריש:

מה זה אומר? מה יש שם? גינה ציבורית? מה אמור להיות שם?

מר ניר ברטל:

הנה, זה השטח החום.

אדר' נדין לומלסקי:

שצ"פ זה ציבורי.

מר בועז בגריש:

אני יודע ששצ"פ זה שטח ציבורי. אבל השאלה מה אמור להיות שם? אם אמורה להיות שם גינה וכולם יהיו ב-1.80 מטר והוא פתאום ב-3 מטר,

מר ניר ברטל:

לא, לא, כולם 3 מטר. אישרנו בעבר לשכנים שלו 3%.

מר בועז בגריש:

אז תגידו את זה. הרבה יותר פשוט. אז אין בעיה.

מר ניר ברטל:

אתה לא זוכר את כל התיקים שאישרנו פה, בועז? אורנה, משהו? בעד? אלי?

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את שינוי הבינוי להגבהת קיר התמך הדרומי ל- 3.00 מ' ואת ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

מספר בקשה: 20210112	תיק בניין: 1501602
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021	

מבקש:

• אלון ליאת וצחי

עורך:

• סטפן מוטי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוז 3/2, אורנית

שטח מגרש: 285.00 מ"ר
שטח בניה מותר: 171.00
אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 17 מגרש: 16-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+2 חניות לא מקורות+גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 5% המהווים תוספת 14.25 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			
					185.29		מגורים		
5.08							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			5.55				כניסה מקורה		
			91.93				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
30.08			109.48		185.29				
%בניה: 65.01%			109.48		185.29		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל: גם עתודות. מבקשים 5% על מגרש אי רגולרי, נכון?

אדר' נדין לומלסקי: כן.

מר ניר ברטל: בואו רגע נפתח. נראה את המגרש. מה אי רגולרי במגרש?

מר בועז בגריש: איזה משפחה אנחנו מדברים?

אדר' נדין לומלסקי: קיל דה סק נכנס -

מר ניר ברטל: אלון ליאת וצחי.

מר בועז בגריש: איפה זה?

גב' אורנה רייטר: עתודות.

מר ניר ברטל: רגע, אני רוצה לראות איפה הוא נמצא. אין פה מפה? אה, יש.

אדר' נדין לומלסקי:

זה החלק התחתון. דו משפחתי, החלק התחתון.

מר ניר ברטל:

זה?

אדר' נדין לומלסקי:

כן. עם הכניסה של רחוב לתוך המגרש.

מר ניר ברטל:

זה הופך את זה לאי רגולרי?

אדר' נדין לומלסקי:

מאוד.

מר ניר ברטל:

אתם אומרים לאשר?

אדר' נדין לומלסקי:

אנחנו כן.

מר ניר ברטל:

קווי בניין הוא עומד, נכון?

אדר' נדין לומלסקי:

הוא לא מבקש הקלות בקו בניין.

מר ניר ברטל:

מעולה.

מר בועז בגריש:

במה הוא מבקש הקלה?

אדר' נדין לומלסקי:

בשטח.

מר בועז בגריש:

שטח בנייה?

מר אלי הוך:

יכול להיות עניין עם השכנים, בהקשר לבקשה שלו?

אדר' נדין לומלסקי:

לא.

מר ניר ברטל:

לא, מכיוון שיש את המגרש. בתוך המגרש יש את קווי הבניין. 3 מטר,

מר אלי הוך:

זאת אומרת הוא עומד בזה.

מר ניר ברטל:

הוא עומד בקווי בניין. קווי בניין 3 מטר בצדדים, 5 מטר מקדימה, מאחור. הוא מבקש עוד

תוספת של 14 מ"ר, זה בערך עוד חדר. והוא מצליח לעמוד בתוך קווי הבניין הקיימים. אז לשכנים זה לא מפריע. בועז? אורנה? אלי, בעד? פה אחד.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

מספר בקשה: 20210110	תיק בניין: 1501601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021	

מבקש:

• שפיזמן מיה ויחזקאל

עורך:

• סטפן מוטי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוז 3/1, אורנית

שטח מגרש: 300.00 מ"ר
 שטח בניה מותר: 180.00
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169 17 מגרש: 16-1
 תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+2 חניות לא מקורות+גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.36% המהווים תוספת 4.09 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			
					184.09		מגורים		
7.02							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			2.15				כניסה מקורה		
			68.26				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
32.02			82.41		184.09				
%בניה: 61.36%			82.41		184.09		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל: שפיזמן מיה ויחזקאל. גם בעתודות.

אדר' נדין לומלסקי: זה אותו מגרש, רק הדו שלו.

מר ניר ברטל: אותו מגרש, רק הדו שלו. ומה הוא מבקש? 1.36%, שזה 4 מ"ר להנגשה.

אדר' נדין לומלסקי: להנגשה. כי זה מגרש רגולרי, הוא מבקש רק בגין הנגשה.

מר ניר ברטל: יש לו הצהרה?

מר בועז בגריש: מה הוא מבקש? 1.36 מטר?

מר ניר ברטל: 4 מטר. 1.36%.

מר בועז בגריש: הוא חורג מקווי בניין?

מר ניר ברטל: לא.

לא, זה גודל הבית, נכון? לא, תבדוק. יש לו שקע. שקע למעלון בעתיד, יש?

גב' אורנה רייטר:

כן.

אדר' נדין לומלסקי:

בסדר? אתה מכיר את הסיפור של ההנגשה? יש סעיף בחוק, לא של אורנית בכלל, שאומר

מר ניר ברטל:

אם מישהו מכין את הבית לצרכי הנגשה, הוא יכול לקבל עוד 5% בנייה מזכויות הבנייה. זכויות הבנייה פה הם 60%. 5 מ-60 זה 3%. 3% זה 15 מ"ר פה.

הוא מבקש פחות.

מר אלי הורן:

הוא מבקש פחות. בשביל הוכחת הנגשה, מה שאנחנו מבקשים זה מסמך של יועץ הנגשה,

מר ניר ברטל:

יש כאלה יועצי הנגשה מוסמכים. שהוא כותב 'הבית מוכן להנגשה'. הוא לא צריך להיות מונגש, הוא צריך להיות מוכן להנגשה בעתיד. זה אומר הכנה למעלית, הפתחים של הדלתות וכו'.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

מספר בקשה: 20210126	תיק בניין: 1501502
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021	

מבקש:

• בן שימול משה ושרית

עורך:

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוז 15/2, אורנית

שטח מגרש: 293.50 מ"ר
שטח בניה מותר: 176.10 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 16 מגרש: 15-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: -מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולה+2 חנייות מקורות
+גדרות+שינוי בניוי - הנמכת מפלס ה- 0.00 ב- 40 ס"מ 152.40 במקום 152.80 להתאמת
נגישות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.84% 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			
					184.45		מגורים		
35.63							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			108.49				מרתף		
			29.29				חניה מקורה		
43.53							פרגולה		
79.16			149.78		184.45				
%בניה: 62.84%			149.78		184.45		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל: סעיף 4.

נדין, כשאתם בודקים את התוכניות אתם באמת רואים שיש מקלחת גדולה בקומה ראשונה?

גב' אורנה רייטר:

אתם עושים את זה?

אנחנו מבקשים לסמן גודל דלתות.

אדר' נדין לומלסקי:

מאה אחוז. אוקיי.

גב' אורנה רייטר:

***** מר דורון טישלר נכנס לישיבה *****

הי, דורון. אנחנו בסעיף 4, בן שימול משה ושרית בשכונת עתודות. הם מבקשים הנמכת

מר ניר ברטל:

האפס-אפס ב-40 ס"מ לצרכי נגישות ותוספת של אחוזי בנייה של 2.84%.

מה זה אומר הנמכת האפס-אפס ב-40?

מר בועז בגריש:

האפס-אפס רוצים להנמיך ב-40 ס"מ.

מר ניר ברטל:

מר בועז בגריש: מה המשמעות של זה?

מר ניר ברטל: עכשיו נדין תסביר לנו את הדברים. את רוצה חתך?

אדר' נדין לומלסקי: לא, לא, תוכנית פיתוח. כעיקרון, אין לנו התנגדות. זה מסתדר עם תשתיות.

מר בועז בגריש: בואי תסבירי קודם מלמעלה, רגע, רגע, תסבירי בבקשה קודם כל מה אמור להיות. זאת אומרת אומרים אפס-אפס, והוא מבקש לרדת ממנו. באפס-אפס חייב הבית בכניסה להיות באפס-אפס?

אדר' נדין לומלסקי: לא.

מר בועז בגריש: אז מה?

אדר' נדין לומלסקי: בדרך כלל, כל המגרשים הם לפי תוכנית בינוי. כל הבתים מוגבהים ביחס למפלס הרחוב. זאת אומרת חנייה היא במפלס הרחוב. ולכל בית עולים כמה מדרגות. זה בשביל להבטיח ניקוז מי גשם ותפקוד תשתיות. יש מקרים שבגלל שיפועי כביש, ההפרש בין אפס-אפס הנקבע של הבית לפי תוכנית בינוי הוא קצת יותר גבוה ממה שבכלל ניתן לתכנן מדרגות. אז הם מבקשים להנמיך.

מר בועז בגריש: בכמה?

אדר' נדין לומלסקי: ב-40 ס"מ. אבל הפרש בין מפלס רחוב עדיין אפשר טיפה,

מר ניר ברטל: הנה מפלס רחוב. 152 אפס-אפס.

אדר' נדין לומלסקי: לא, זה לא אפס-אפס. אפס-אפס זה -

מר ניר ברטל: 152.00.

אדר' נדין לומלסקי: אוקיי. אז הם מבקשים בתוך הבית 152.40.

מר ניר ברטל: במקום 152.80.

אדר' נדין לומלסקי: אז בדקנו.

מר דורון טישלר: נדין, יש לי שאלה. הגובה של התקרה יורד בהתאם? הגובה של ... יורד בהתאם?

מר ניר ברטל: הכל יורד -

אדר' נדין לומלסקי: כן. גובה מבנה נמדד מאפס-אפס.

מר בועז בגריש: מה זה 152.4.

אדר' נדין לומלסקי: זה מפלס אבסולוטי.

מר ניר ברטל: מעל פני הים, לצורך העניין. זו נקודת הייחוס שלך. אפס-אפס זה מהים.

מר בועז בגריש: הבנתי. הבנתי. ה-152 זו נקודת ייחוס. בסדר. טוב.

מר ניר ברטל: הגובה הכי גבוה באורנית, לדעתי יש 1.80 מטר. אני חושב שזה בסוף הארבל. הבית הכי

נמוך באורנית הוא 60 מטר מעל פני הים. לדעתי באזור שלכם.

מר דורון טישלר: אז תעשה safe place from Zunami.

מר ניר ברטל: בסדר כולם? פה אחד.

גב' אורנה רייטר: יש לי רק שאלה. כשמורידים את האפס-אפס זה לא פוגם בתשתיות וכאלה?

מר ניר ברטל: לא.

גב' אילנה נגר-אלון: פה אחד לאשר?

מר ניר ברטל: כן.

מר בועז בגריש: רגע, לא הצבענו.

מר ניר ברטל: אמרנו פה אחד.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את שינוי הבינוי להנמכת ה- 0.00 ב- 40 ס"מ ואת ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

מספר בקשה: 20210140	תיק בניין: 1501202
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021	

מבקש:

♦ ברטוב נילי ואוהד

עורך:

♦ בן עיון נילי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוח 6/2, אורנית

שטח מגרש: 291.50 מ"ר
שטח בניה מותר: 174.90
אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 9 מגרש: 12-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומה א' (סגירת מרפסת פתוחה) - שינוי להיתר 2020053.
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.64% המהווים תוספת 6.25 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			
					7.70	173.45	מגורים		
4.68							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				50.00			מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
29.68				62.00	7.70	173.45			
%בניה: 62.14%			62.00		181.15		סה"כ:		

מהלך דיון

ברטוב נילי ואוהד, עתודות. סמטת התפוח. הם מבקשים -

מר ניר ברטל:

זו תוכנית שינויים.

אדר' נדין לומלסקי:

כן, זו תוכנית ש, לא יודע אם אישרנו אותה או אושרה בוועדת רישוי, לא זוכר, אושרה כבר. עכשיו הם מבקשים שינויים. הם מבקשים, סגירת מרפסת אנחנו צריכים לאשר, נדין?

מר ניר ברטל:

אנחנו ממליצים לאשר.

אדר' נדין לומלסקי:

לא, אבל הוועדה צריכה לאשר את סגירת המרפסת?

מר ניר ברטל:

זה מה שנותן את התוספת לאחוזי הבנייה. הוא סוגר מרפסת.

גב' אילנה נגר-אלון:

אז הוא רוצה להוסיף 2.6%. שזה 6 מ"ר, לצרכי הנגשה. כשבפועל זה לקחת מרפסת ולסגור אותה. איפה המרפסת הזאת? איך המרפסת משפיעה על ההנגשה? היא במפלס התחתון של הבית?

מר ניר ברטל:

הנה, בקומה השנייה הייתה להם מרפסת ולא כל כך מרפסת. זה גג. ימינה, אתם רואים חדר כביסה. זה היה פתוח בתוכנית המקורית. ומבקשים לסגור את זה.

אדר' נדין לומלסקי:

- מר בועז בגריש:** הם רוצים חדר כביסה מונגש.
- מר ניר ברטל:** הם בתוכנית המקורית היה להם חדר כביסה פתוח. הם רוצים לסגור אותו. חסרים להם אחוזי בנייה, אז הם מבקשים הנגשה.
- גב' אורנה רייטר:** אבל הם עשו משהו להנגשה? זה לא הבית הזה שהיה להם ואז התווכחו על גובה הרצפה? היה איזשהו סיפור כזה עם אלמנט דקורטיבי חיצוני?
- אדר' נדין לומלסקי:** לא, זה לא זה. זה מישהו אחר.
- מר ניר ברטל:** זה גריידי. עם המרפסת כביסה?
- מר בועז בגריש:** מה הם עשו פה עכשיו שינוי בהנגשה? אני רוצה שאנחנו לא נהיה בדיחה. אם עכשיו אמרו לנו הנגשה בשביל לסגור מרפסת, אז אנחנו לא נאשר. אני, בכל אופן. אבל אם עכשיו פה מדובר באמת על משהו שהם עשו,
- מר ניר ברטל:** זה לא להנגשה?
- אדר' נדין לומלסקי:** זה מגרש אי רגולרי.
- מר ניר ברטל:** סליחה, טעות שלי. אז הבקשה תוספת אחוזי בנייה בגלל אי רגולאריות, לא בגלל הנגשה.
- מר בועז בגריש:** הבנתי.
- מר ניר ברטל:** מה אי רגולרי במגרש?
- אדר' נדין לומלסקי:** אותו מקרה של מגרש 16.
- גב' אורנה רייטר:** מה? זה היה אי רגולרי? אבל אי רגולרי לא משפיע פה על התכנון.
- אדר' נדין לומלסקי:** מאוד משפיע.
- גב' אורנה רייטר:** איך? בואי תסבירי.
- אדר' נדין לומלסקי:** הם עשו את הבית משונן, לא מלבני. אתם החלטתם שכל המגרשים האלה הם אי רגולריים.
- מר בועז בגריש:** תרשמי בבקשה אילנה פה אחד.
- מר ניר ברטל:** אני עוד אמנה אותך לנהל פה את הוועדות.

הצבעה:
פה אחד.

הוחלט:
לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

סעיף 6:	מספר בקשה: 20210108	תיק בניין: 55701
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021		

מבקש:

• **בן משה ברוך**

עורך:

• שירן מיכל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסייפן 3, אורנית

שטח מגרש: 483.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 289.80 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9158 16 מגרש: 557 א'

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובקומה א'+ שינוי חזיתות וגדר מערבית.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.35% משטח המגרש המהווים תוספת 6.56 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			
					8.31	288.05	מגורים		
				7.00			מקלט		
				36.05			מרתף		
				30.00			חניה מקורה		
				73.05	8.31	288.05			
%בניה: 61.36%			73.05		296.36		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל: סעיף 6. אנחנו עוברים לוותיקה. הסייפן. מבוקשת הקלה באחוזי בנייה בשיעור 1.35%. שזה 6.5 מטר. ומבקשים את זה בגלל אי רגולאריות, נכון?

גב' אורנה רייטר: וזה משהו בדיעבד? זה משהו שהיה בעבר?

אדר' נדין לומלסקי: לא, לא. זה שינוי לבית קיים.

גב' אורנה רייטר: הבית קיים אני יודעת. אבל האם זה משהו בדיעבד, שכבר שונה ומקבלים עכשיו אישור?

אדר' נדין לומלסקי: לא.

גב' אורנה רייטר: לא. זאת השאלה.

מר ניר ברטל: הם עושים שיפוץ.

אדר' נדין לומלסקי: הם עושים שיפוץ וסוגרים שתי פטיו בשתי קומות.

גב' אורנה רייטר: יש אישור של השכן? כי זה בית מאוד, אני מכירה פשוט את הבית. יש שם אישור של השכן? השכן זה דו?

מר ניר ברטל: סייפן 3. לא ביקשנו כי לא נדרש במקרה הזה אישור שכן. אלא אם כן את ...

אדר' נדין לומלסקי:

לא, לא. אנחנו מתנים מתן היתר בנייה באישור שכן דו תמיד. בלי יוצא מן הכלל.

גב' אורנה רייטר:

אז יש שם אישור?

מר ניר ברטל:

אבל הוא דו או שהשטח אחד?

אדר' נדין לומלסקי:

הם דו. דו משפחתי

גב' אורנה רייטר:

הוא דו. וממה שאני זוכרת, זה בית מאוד עמוס. ולא בטוח שיש שם דירה אחת.

אדר' נדין לומלסקי:

אז הם הורסים חלק הגגות, וחלק מהסככות.

מר ניר ברטל:

כל מה שבצהוב זה להריסה. פה יש גג להריסה.

אדר' נדין לומלסקי:

באמת הופכים את הבית ליותר -

מר ניר ברטל:

אני מניח שהם הורסים את הגגות בשביל לייצר אחוזי בנייה. נכון? נדין? הם הורסים את הגגות בשביל שאחוזי בנייה לקחת אותם למקום אחר?

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

גב' אורנה רייטר:

האם יש אישור של הדו?

מר ניר ברטל:

כן. נדרש.

גב' אורנה רייטר:

נדרש. אבל היא לא אמרה אם יש.

מר ניר ברטל:

זה לא משנה. מותנה באישור שכן.

מר בועז בגריש:

בלי אישור שכן זה לא עובר.

אדר' נדין לומלסקי:

לא חייבים עכשיו.

מר ניר ברטל:

מגרש אי רגולרי, די ברור.

גב' אורנה רייטר:

כי יש שם סיפור כאילו. זה נראה ממש כמו מפלצת.

אדר' נדין לומלסקי:

מגרש אי רגולרי, עם הפרשי גובה בתוך המגרש. אז ...

מר ניר ברטל:

עוד מישהו משהו?

גב' אילנה נגר-אלון:

יש להם.

גב' אורנה רייטר:

מה יש להם?

מר ניר ברטל:

אילנה, יש אישור שכן?

אדר' נדין לומלסקי:

לא, לא, זה משהו אחר.

מותנה באישור שכן.

גב' אורנה רייטר:

תמיד.

אדר' נדין לומלסקי:

אילנה בסדר, רשמת?

מר ניר ברטל:

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי ובתנאי חתימות השכנים ממגרש 557ב'.

מספר בקשה: 20210132	תיק בניין: 46200
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210010 בתאריך: 16/11/2021	

מבקש:

• רוטלינגר רענן

עורך:

• ריאדינסקיך אולג

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הדקל 10, אורנית

שטח מגרש: 624.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 280.80 אחוזי בניה מותרים: 45.00% מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 462

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה+הגדלת שטח המרתף.

מבוקשת הקלה בקו בניין צידי מערבי בשיעור 10% - 2.70 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			
					101.65	157.08	מגורים		
				7.95			מקלט		
			12.89	22.80			מרתף		
				10.50			חניה מקורה		
			12.89	41.25	101.65	157.08			
%בניה: 41.46%			54.14		258.73		סה"כ:		

מהלך דיון

גם בוותיקה. הדקל 10.

מר ניר ברטל:

זה ברחוב שלי ואלו שכנים שלי.

מר בועז בגריש:

הבקשה היא הקלה בקו בניין צידי, בשיעור של 10%. שזה בעצם במקום 3 מטר, 2.70

מטר, שזה 30 ס"מ קו בניין צידי. וזה בגלל שזה אי רגולרי הבקשה?

מר ניר ברטל:

כן.

אדר' נדין לומלסקי:

זה אי רגולרי מבחינת גובה הפרש 8 מטר, יש שם. שלי 9.5 מטר באותו רחוב, דרך אגב. וגם המבנה

של המגרש שלהם מאוד מעוות. הם יושבים בדיוק על העיקול.

מר בועז בגריש:

איפה היציאה מקו בניין?

מר ניר ברטל:

בתוספות החדשות. בתוספת החדשה. שתי תוספות חדשות.

אדר' נדין לומלסקי:

התוספת החדשה זה ...?

מר ניר ברטל:

בצד המערבי.

אדר' נדין לומלסקי:

מה? השפיץ הזה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן. אתם רואים שני קווים מקווקווים אדומים.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
סליחה, זה לא הכל. יש פה שני קווים מקווקווים. אחד, הימני, זה קו הבניין המקורי. סליחה, השמאלי זה המקורי. והימני זה עם ההקלה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא, ימני זה מקורי. השמאלי זה הקלה. 2.70.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אז בעצם כל החלק הזה מבקש הקלה. וכל החלק הזה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
הצהוב זה להריסה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
זאת אומרת שהיום הוא בכלל מגיע עד לפה. הוא חורג מה-2.70 אפילו. הוא הורס את זה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
זה מיועד להריסה ובונים מחדש קיר מעוגל.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
בהצלחה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
יש אישור גם של השכן שם.	<u>מר בועז בגריש:</u>
איזה שכן?	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
מגן. השכן בצד השני שלהם. צורף פה גם כן, בקובץ.	<u>מר בועז בגריש:</u>
בסדר? פה אחד?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
	<u>הצבעה:</u>
	פה אחד.
	<u>הוחלט:</u>
	לאשר את ההקלה בקו בניין צידי – מגרש אי רגולרי.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה