

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 20220004 ביום שלישי תאריך 17/05/22 ט"ז אייר, תשפ"ב בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| אלי הוד | - חבר |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| 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:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| אביבית אבורוס | - חברה |
| חני בריקמן | - מבקרת |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	אמנון ותמר 4, אורנית	שפר אברהם	60 א'			20150029	1
5	הסביון 16, אורנית	חתוקה ישראל ומרגלית (עטיה נדב)	500			20210181	2
8	הכלנית 13, אורנית	שוורץ שמעון	26		4	20220005	3
11	אורנית, אורנית	מועצה מקומית אורנית	2004			20210154	4
14	הזית 45, אורנית	עציון מיכל ואליק	388			20220036	5
34	האירוס 16, אורנית	חגי אלי וסיגלית	2007 א'		9356	20220040	6

מספר בקשה: 20150029	תיק בניין: 6001
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220004 בתאריך: 17/05/2022	

סעיף 1:

מבקש:

♦ שפר אברהם

עורך:

♦ סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אמנון ותמר 4, אורנית

שטח מגרש: 300.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

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

גוש וחלקה: מגרש: 60 א'

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי סגירת מרפסת

מהות הבקשה

קירוי מרפסת + חניה לא מקורה.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.69% המהווים תוספת 5.07 מ"ר. מבוקש הארכה להיתר הבנייה שהוצא בתאריך 16.05.2019 בשנה נוספת.

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			
					42.11	142.96	מגורים		
				12.00			ממ"ד		
				4.34			כניסה מקורה		
25.00							חניה לא מקורה		
25.00				16.34	42.11	142.96			
%בניה: 61.69%			16.34		185.07		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר ברטל: בקשה להקלה בשיעור של 1.69% שזה חמישה מ"ר בשכונה הוותיקה ברחוב אמנון ותמר. הבקשה אושרה אצלנו בוועדה מתי? **אילנה נגר אלון:** ב- 2019.

ניר ברטל: ב- 2019.

אדר נדין לומלסקי: הוא קיבל היתר בניה.

ניר ברטל: הוא קיבל היתר בניה והיתר בניה מוגבל ל- 3 שנים, עברו לו 3 שנים והוא לא סיים את העבודות.

אילנה נגר אלון: הוא מבקש להאריך את תוקף ההיתר בשנה נוספת.

ניר ברטל: והוא מבקש הארכה של היתר הבניה לשנה. למישהו יש שאלות על זה?

אורנה רייטר: זה משהו עם מרפסת?

אלעד כהן: מה ההסבר שלו?

אילנה נגר אלון: הוא לא הספיק לסיים את הבנייה.

אדר נדין לומלסקי: הוא לא הספיק להשלים, חלק הוא עשה וחלק לא.

אלעד כהן: 3 שנים?

אילנה נגר אלון: אולי לא היה לו תקציב, לא יודעת.

ניר ברטל: פה אחד? פה אחד אושר.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את הארכת תוקף היתר הבנייה עד לתאריך 16.05.2023.

החלטות

לאשר את הארכת תוקף היתר הבנייה עד לתאריך 16.05.2023.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20210181	תיק בניין: 50000
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220004 בתאריך: 17/05/2022		

מבקש:

• חתוקה ישראל ומרגלית (עטיה נדב)

עורך:

• שירן מיכל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסביון 16, אורנית

שטח מגרש: 620.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 279.00 אחוזי בניה מותרים: 45.00% מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 500

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומת המרתף+ בקומת הקרקע ובקומה א'+מחסן+בריכת שחייה+חדר מכונות+פרגולה+גדרות+שינויים בפיתוח.

מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה בשיעור 4.53% משטח המותר לבנייה המהווים תוספת 12.66 מ"ר - להנגשת המבנה שהם 2.04% משטח המגרש.
2. בקו בניין צידי מזרחי בשיעור 2.42% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
3. בקו בניין אחורי בשיעור 8% - 4.60 מ' 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			
					135.20	156.46	מגורים		
27.56							מרפסת לא מקורה		
				8.14			מקלט		
			4.34	45.60			מרתף		
				30.00			חניה מקורה		
			7.96				מחסן		
24.96							בריכת שחייה		
4.99							חדר מכונות		
19.72							פרגולה		
77.23			12.30	83.74	135.20	156.46			
%בניה: 47.04%			96.04		291.66		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר ברטל: סעיף 2, הסביון 16, מבקשים הקלה באחוזי הבניה של 4.5% -

אדר נדין לומלסקי: משטח המותר לבניה.

ניר ברטל: מהשטח המותר לבניה -

אדר נדין לומלסקי: שזה שווה 2%.

ניר ברטל: אנחנו מכירים בד"כ לדבר על 3% כי אנחנו מדברים על 3% מתוך ה- 60 אבל זה בעצם 5% משטח המותר לבניה להנגשת המבנה, קו בניין מזרחי 15 ס"מ וקו בניין אחורי של 40

ס"מ. אני אפתח את זה רגע, זה מגרש 500 נכון? כן. המגרש הוא אי רגולרי.

אדר נדין לומלסקי: זה לא קשור לבקשה להקלה, כי הקלה היא -

ניר ברטל: להנגשה.

אדר נדין לומלסקי: לצורך הנגשה והקלות בקווי בניין-

אילנה נגר אלון: הם יותר מ- 5%?

אדר נדין לומלסקי: הם יותר מ- 5% כן, זה באורנית הוותיקה בתב"ע 121/3/9. יש לכם סמכות לאשר עד 10%.

אלעד כהן: מה הסיבה להקלה? מה ההכרח שהם מצביעים עליו? רגולרית?

אדר נדין לומלסקי: הסיבה להקלה קודם כל, זה בית שבנוי ואחרי עדכון גבולות הם מצאו את עצמם-

אלעד כהן: זה הכשרת מצב קיים.

אלי הוד: איפה הבית?

ניר ברטל: ברחוב הסביון. זה רואים את זה הכי טוב, נדין? בקומת קרקע?

אדר נדין לומלסקי: פה בחלק הצפוני.

ניר ברטל: זה? לא, את זה הם הורסים.

אדר נדין לומלסקי: הבליטה מעבר לקו בניין, אתה רואה?

ניר ברטל: פה?

אורנה רייטר: זאת הבליטה? זאת החריגה?

אדר נדין לומלסקי: זו החריגה של מבנה קיים והחריגה הקטנה בקטע המוצע בפניה.

ניר ברטל: פה?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: שני אלה, זה קו בניין צידי ואחורי והתוספת מ"ר זה מצורף הנגשה.

אלעד כהן: איפה הקלה בצידי? למעלה בצד ימין?

ניר ברטל: פה זו הפינה הזאת.

אלעד כהן: רק הפינה עצמה? מה שמסומן בכחול?

ניר ברטל: כן.

אדר נדין לומלסקי: מה שמסומן בכחול, הקיר שהוא מעבר לקו בניין, אתה רואה? במשולש.

אלי הוד: טוב, זה כבר מבנה קיים אני מבין.

ניר ברטל: כן.

אדר נדין לומלסקי: לא, זה לא מבנה קיים, זה מוצע.

ניר ברטל: זה? לא.

אדר נדין לומלסקי: אתם רואים שהמגרש באמת אי רגולרי בקטע הזה.

אלעד כהן: מה הגודל של המגרש?

אדר נדין לומלסקי: 620. יחידת דיור אחת.

אורנה רייטר: זה 600 מטר?

אדר נדין לומלסקי: 620 מטר מגרש, אחוזי הבניה הכוללים קיים ומוצע זה 47.04.

אורנה רייטר: זאת אומרת שאין חריגה זה רק שתי החתיכות האלה?

אדר נדין לומלסקי: חריגות בקווי בניין ובשטח הם מבקשים הקלה של 2.04% משטח המגרש.

אלעד כהן: תעלה רגע למעלה נראה את האזור של החריגה.

אורנה רייטר: אבל מה המקסימום של הבניה? 45%?

אדר נדין לומלסקי: 45%.

אורנה רייטר: והם מבקשים קצת יותר. אוקיי.

ניר ברטל: פה אחד?

אורנה רייטר: אנחנו יכולים לאשר את זה? כאילו אמרתי 10%, מעולה.
ניר ברטל: תודה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את כל ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- להוסיף בטבלת השטחים כל שטח הנגזר מהבקשה כולל חניה מקורה/לא מקורה פרגולה, מחסן וכו'
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתומה)
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה - פרט פרגולה
- 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
- 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** - אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- **חתימות שכנים ממגרש 499 למיקום הגדר הקיימת ולהגבהת הגדר הקיימת (לציין שם מלא, חתימות שכנים ממגרש 499 למיקום הגדר הקיימת ולהגבהת הגדר הקיימת (לציין שם מלא, ת.ז. וחתומה) ת.ז.** וחתומה)
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי
- הצהרת מתכנן
- **הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר** - הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20220005	תיק בניין: 2600
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220004 בתאריך: 17/05/2022	

מבקש:

• שורץ שמעון

עורך:

• לסר סיוון גיתית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הכלנית 13, אורנית

שטח מגרש: 664.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 298.80 אחוזי בניה מותרים: 45.00% מ"ר

גוש וחלקה: 4 37 מגרש: 26:

תכנית: 9//121/3

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה ובריכת שחייה+חדר מכוונות.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין קידמי 10% - 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
2. בקו בניין אחורי 4% - 4.80 מ' 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			
					51.66	190.22	מגורים		
3.23							חדר מכוונות		
				6.96			מקלט		
			29.00				חניה מקורה		
			5.25				מחסן		
26.44							בריכת שחייה		
38.40							פרגולה		
68.07			34.25	6.96	51.66	190.22			
%בניה: 36.43%			41.21		241.88		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר ברטל: בכלנית, מבקשים הקלה בקו בניין קדמי ואחורי, בקדמי 0.5 מ' ואחורי 20 ס"מ. נדין, למה עכשיו הם נזכרו?

אדר נדין לומלסקי: זה גם מבנה קיים שהם לא עושים בו שינויים, זה פשוט שוב-

ניר ברטל: איפה הכי טוב לראות את זה? פה?

אלעד כהן: אבל כתוב פה תוספת בניה ובריכת שחיה וחדר מכוונות.

ניר ברטל: אבל זה לא, הבריכה ובחדר המכוונות הם לא מבקשים הקלה, או שכן?

אדר נדין לומלסקי: אין הקלה בבריכה, הם פשוט הגישו. תבינו את הפרוצדורה, הם הגישו בקשה להיתר בניה לתוספת שטח ולבריכה שהם בעצם לא דורשים הקלות.

ניר ברטל: עשו מדידה וראו שיש חריגות בקווי בניין.

אדר נדין לומלסקי: בדיוק, אחרי מדידה ראו שיש חריגה.

אלעד כהן: מה גודל המגרש?

אדר נדין לומלסקי: 664 מטר.

ניר ברטל: אני לא רואה את החריגה נדין, תכווני אותי.

אדר נדין לומלסקי: איזו חריגה?

ניר ברטל: בקו בניין.

אדר נדין לומלסקי: בקומה מעל.

ניר ברטל: בקומה השנייה?

אדר נדין לומלסקי: כן, יש שם בליטות, זה פשוט מבנה היסטורי שיש בו בליטות כאלה.

ניר ברטל: תכווני אותי איפה החריגות, זה האחורי 0.5 מטר?

אדר נדין לומלסקי: כן. והקדמי פה.

ניר ברטל: זה?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: אבל יש גם צידי, אהה לא.

אדר נדין לומלסקי: לא, קדמי ואחורי.

ניר ברטל: בסדר. שאלות הערות? פה אחד. תודה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלות בקווי הבניין.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה - פרט פרגולה בקני"מ 1: 25
- להוסיף פרישת גדר צפונית (חזית לרחוב)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים 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** - אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- הסכמת שכנים ממגרש מס' 30 (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה) - למיקום הגדר הקיימת
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי

- הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר - הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20210154	תיק בניין: 2004
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220004	בתאריך: 17/05/2022

סעיף 4:**מבקש:**

* מועצה מקומית אורנית

עורך:

* לסר סיוון גיתית

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: כללי**כתובת הבניין: אורנית, אורנית**

שטח מגרש נטו: 47501.00 מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 2004:

תכנית: 121/5

תאור בקשה

בית נוער תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה יבילה למועדון הנוער+פרגולה.

מהלך דיון**ניר ברטל:** עוברים למבנה של הצופים, סעיף 4.**אדר נדין לומלסקי:** סעיף 5 או 4?**ניר ברטל:** אצלי 4, מה זה 5 אצלך? זהבית פה? הזמנו אותה לדעתי.**אילנה נגר אלון:** נכון, זהבית ועוד אחת.**ניר ברטל:** היא אמרה לי שהיא תבוא.**אילנה נגר אלון:** אולי נבדוק בחוץ?**ניר ברטל:** נדין את רוצה רגע להגיד? אנחנו מוסיפים פה מבנה של סך הכל לעדתי 90 מ"ר.**אדר נדין לומלסקי:** זה 4 קרוואנים.**ניר ברטל:** זה הצופים, זה מרכז הנוער, זה הסקייט פארק, אנחנו מוסיפים פה מבנה יביל של 90

מ"ר. זה לא 4 קרוואנים, זה מבנה 1 שמחולק ל- 4 חדרים, 4 חדרי פעילות. אז אנחנו גם נזיז את

שער הכניסה לסקייט פארק, מוסיפים פה שירותים ופרגולה מאחורה שרואים אותה.

אורנה רייטר: יש משטחי בטון?**ניר ברטל:** מה יש?**אורנה רייטר:** משטחי בטון, דיברתם?**ניר ברטל:** איפה?**אורנה רייטר:** כאן.**ניר ברטל:** בפרגולה?**זהבית עודד – ראש שבט הצופים ועינת חי הצטרפו לישיבה.****ניר ברטל:** זהבית איפה את? מחכים לך.**אורנה רייטר:** תציגי את עצמך.**זהבית עודד:** אני זהבית, אני תושבת אורנית.**ניר ברטל:** זהבית עודד ועינת חי. נשאלה שאלה אם מתחת לפרגולה פה האם יש בטון?**אורנה רייטר:** לא, אם יש בטון. בזמנו הצעתם שיש מלא משטחי בטון שזה חלק מהעלויות.**אלעד כהן:** אבל משטחי בטון על הרצפה לא צריך לאשר.**אורנה רייטר:** לא צריכים, אוקיי.

אלעד כהן: להבנתי נכון?

ניר ברטל: לא, מעל 1.5 מטר צריך.

אורנה רייטר: כמה פרגולות יש?

זהבית עודד: יש פרגולה אחד מאחורה ומשטח בטון מתחתיה וקצת מאחוריה.

ניר ברטל: יהיה משטח בטון.

זהבית עודד: כן, כן.

ניר ברטל: אנחנו לא מגדילים אותו?

זהבית עודד: כן, כן, מגדילים ויש גם משטח קדימה בהרחבה של השירותים שאנחנו עושים.

ניר ברטל: הערות, שאלות?

אורנה רייטר: מאחורי הכיתות, ליד הכיתות לזה התכוונת?

זהבית עודד: איפה שהעצים מצוירים שם.

אורנה רייטר: אז יהיה שם בטון?

זהבית עודד: כן.

אלעד כהן: יש איזושהי בעיה פה? זכויות בניה, חריגה, משהו מיוחד שאנחנו צריכים לדעת? אם

לא, בואו נאשר את זה.

ניר ברטל: פה אחד? תודה.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את הבנייה היבילה למועדון הנוער + פרגולה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, התכניות החלות
- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתומה)
- דף ראשון: מילוי טבלת חומרי בנייה בצבע כנדרש
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- להוסיף פרט פרגולה בקני"מ 1:25
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- **אישורים** - אישורים
- **אישור מפעל הפיס** - אישור מפעל הפיס
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- אישור רשות הכבאות
- אישור יועץ נגישות

- אישור יועץ חשמל לחיבור המבנה המוצע
- אישור יועץ תקשורת
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה
- אישור משרד הבריאות
- התחייבות עורך הבקשה
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי
- הצהרת מתכנן
- **הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר** - הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים

מספר בקשה: 20220036	תיק בניין: 38800
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220004 בתאריך: 17/05/2022	

מבקש:

• **עציון מיכל ואליק**

עורך:

• עוזיאל עדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הזית 45, אורנית

שטח מגרש: 598.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 269.10 אחוזי בניה מותרים: 45.00% מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 388

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20210056 הכוללת תוספת שטח+פרגולה בקומה א'.

מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה - תוספת 1.20 מ"ר מהיתר קודם מס' 20210056 שאושרה במסגרת 5%.
2. מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10% - 4.50 מ' 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			
					1.20	297.18	מגורים		
40.86							מרפסת לא מקורה		
				7.18			מקלט		
			0.78	160.58			מרתף		
30.00							חניה לא מקורה		
22.43							פרגולה		
93.29			0.78	167.76	1.20	297.18			
%בניה: 49.90%			168.54		298.38		סה"כ:		

מהלך דיון

*** בועז בגריש הגיע לדיון רק בבקשה זו שנדונה אחרונה.

ניר ברטל: התיק הבא, הוא יהיה, גם המבקשים וגם המתנגדים ביקשו להופיע בפני הוועדה. זה

תיק שאנחנו דנו בו לפני כמה חודשים נדין בערך?

אדר נדין לומלסקי: יש פרוטוקול.

ניר ברטל: 4-5 חודשים אם אני זוכר נכון. איפה זה? באוגוסט 2021, כמו שאמרתי 4 חודשים.

בפעם הקודמת אנחנו אישרנו תוספת של 5%-

אדר נדין לומלסקי: קצת פחות מ- 5%.

ניר ברטל: קצת פחות.

אלעד כהן: יש פרוטוקול, אפשר לראות?

ניר ברטל: כן.

אלעד כהן: שיפועים אולי? מה זה שיפועים?

אדר נדין לומלסקי: שיפוע מגרש.

אלעד כהן: לא, שיפועים רשום שם.

אורנה רייטר: אפשר לתמצת את זה? לא נקרא עכשיו את כל הפרוטוקול, מה היה?

ניר ברטל: בסופו של דבר אישרנו 5% מתוך איזה נימוק?

אלעד כהן: שיפועים.

ניר ברטל: שיפוע, פה אחד. עכשיו, במהלך הבניה זו להם איזה קיר וחסר להם 1.2 מטר.

אורנה רייטר: מה זה זו?

ניר ברטל: כמו שתמיד, הקבלן לא בנה לפי התוכנית. והוא בנה את הקיר, תיארתי נכון? בנה לא

בדיוק לפי התוכנית וחסר להם 1.2 מטר.

אדר נדין לומלסקי: לא, לא, אל תעשה סלט. זזו קירות ביחס להיתר הבניה שהם קיבלו-

ניר ברטל: לקירות החדשים.

אדר נדין לומלסקי: לקירות החדשים בקומה העליונה בתוספת הבניה שהם קיבלו היתר. אז זזו

קירות כתוצאה מ-

אורנה רייטר: מה זה כוח עליון? מה זה זזו קירות? צריך להסביר את זה.

ניר ברטל: בנו קיר חדש שהוא לא בדיוק לפי התוכנית, 1.2 מטר.

אורנה רייטר: הרחיבו.

אלעד כהן: היא בנתה שאת שואלת אותה?

אורנה רייטר: זזו קירות, כאילו זה נשמע באמת כמו רעידת אדמה.

ניר ברטל: זה?

אדר נדין לומלסקי: כן, זה, אתה יכול להגדיל.

אלישבע ליוש: במקום להיות בנסיגה מהמעקה באיזה 20 ס"מ הם התלכשו על המעקה שזה אומר

שהם קצת חורגים מקו בניין והם מבקשים הקלה. אני רוצה לתת רגע תקדים-

ניר ברטל: רגע, רגע-

אלעד כהן: 1.2 מטר זה השטח הכולל של החריגה נכון?

אדר נדין לומלסקי: השטח הכולל שהצטבר בגלל כל השינויים האלה הוא עוד תוספת של 1.2

מטר שעדיין נמצאים בתוך 5% של הקלה.

ניר ברטל: איפה הקיר המדובר?

אדר נדין לומלסקי: אתם רואים את הצהוב?

ניר ברטל: כן.

אדר נדין לומלסקי: הצהוב זה היתר, כחול ואדום זה המוצע.

ניר ברטל: איפה הקיר המדובר?

אדר נדין לומלסקי: אתם רואים למעלה מצד ימין הם נסוגו מה-

אלישבע ליוש: באדום בולט ימינה והצהוב זה מה שהם ביקשו מלכתחילה.

ניר ברטל: אבל איך יש פה תוספת של מ"ר? כי פה הם מוותרים על מ"ר.

אלעד כהן: בגלל זה במצטבר זה 1.2 מטר.

ניר ברטל: אבל איך? השטח הזה יותר גדול מהשטח הזה.

אורנה רייטר: יש גם למטה.

אדר נדין לומלסקי: יש פה ויש למטה.

ניר ברטל: זה כולל זה?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: הבנתי. זאת אומרת שהכל ככה זו טיפה דרומה ונוצר להם תוספת של 1.2 מטר שזה בתוך ה- 5% בהקלה המותרת.

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: כולם ברור?

אורנה רייטר: אבל למה מותרת, מאיזו סיבה?

ניר ברטל: רגע, תכף נסבך את זה, זה החלק הקל.

אדר נדין לומלסקי: זה לא מותרת, מסמכות הוועדה לאשר עד 5% לפי החוק הירדני.

ניר ברטל: וזה גם יוצר להם קו בניין של חצי מטר, נכון?

אדר נדין לומלסקי: 4.55 מטר במרום 5 מטר.

ניר ברטל: אוקיי. זאת הבקשה. כשהבקשה הזאת הגיעה, באה השכנה שתכף תיכנס ותציג את עמדתה, והיא טוענת שני דברים: 1-

אלישבע ליוש: היא הביאה חוות דעת גם?

ניר ברטל: מהנדס מטעמה שאומר שני דברים: 1. בדיון הקודם באוגוסט 2021 אסור לנו היה לאשר לה 5%-

אלי הוך: למה?

ניר ברטל: תכף ניתן לה להסביר. ובדיון ב- 2012 נתנו לה עוד 15%.

אדר נדין לומלסקי: הדיירים הקודמים, לא אלה, סגרו חלל בקומה תחתונה כפי שסיפרו לנו המועצה עוודה אותם לעשות את זה, אתם הוותיקים אולי יכולים להגיד, אני לא יודעת.

ניר ברטל: ב- 2012?

אלישבע ליוש: הם טוענים שהייתה אמירה מצד המועצה לסגור קומות עמודים פתוחות כי זה יותר מראה של כפר ערבי, אבל זה לא העניין.

אדר נדין לומלסקי: הסגירה הזאת גרמה להגדלת אחוזי בניה מעבר למותר בתב"ע. היה מותר לבנות 45%, מרתף של 50 מ"ר, היה מותר לפי תב"ע עוד 20 מטר במפלס התחתון כשטח עיקרי

ובסופו של דבר הם קיבלו יותר מ- 50% במבנה שבעצם מותר להם 45%. ב- 2012-

ניר ברטל: ב- 2012.

אדר נדין לומלסקי: אף אחד מאיתנו לא היה.

ניר ברטל: למה בכלל זה הגיע לוועדה? כי הם מכרו, קנו את הבית?

אלעד כהן: היה דיון ב- 2012?

ניר ברטל: כן.

אלעד כהן: ויש פרוטוקול?

אדר נדין לומלסקי: ב- 2012.

אלעד כהן: ויש זכר?

אדר נדין לומלסקי: אנחנו לא יודעים את זה, אנחנו קיבלנו היתר בניה-

אלעד כהן: אז אני שואל, היה פרוטוקול שזה הגיע?

אדר נדין לומלסקי: אני לא יודעת אלעד, אנחנו לא מצאנו.

ניר ברטל: לא מצאנו פרוטוקול מ- 2012, אין בתיק.

אדר נדין לומלסקי: קיבלנו היתר בניה שיש פה אחוזי בניה חריגים. הם רוצים לקבל תוספת, אמרנו אתם לא יכולים לעשות את זה, התחילו להתווכח איתנו שמותר לנו 60%, אסור לכם 60%,

60% זה רק לדו משפחתי ו- 45% זה חד משפחתי.

אורנה רייטר: וכמה הם עומדים היום?

אדר נדין לומלסקי: היום, בהפיכת קומה תחתונה למרתף-

אורנה רייטר: איך עושים את זה?

אלישבע ליוש: הם דואגים שהמרתף יהיה לפי התב"ע כתוב רובו או כולו מתחת לקרקע, דואגים שבעצם קוברים את המרתף ברובו מתחת לקרקע. אצלם 60% כבר קבור אז הם היו צריכים להוסיף אדניות בנויות שקוברות את המרתף-

ניר ברטל: וגם גובה התקרה, אסור שיהיה מעל-

אלישבע ליוש: הם עומדים לפי התב"ע כי הגובה של התקרה-

ניר ברטל: אסור שהוא יהיה מעל 2.1 מטר.

אלישבע ליוש: הוא נמוך. לא, 2.4 וזה עומד בתב"ע.

אדר נדין לומלסקי: אפשר לראות את החתך?

אלישבע ליוש: העניין הוא שיש פה מורכבות מאד מאד גדולה. אני משתפת אתכם שאני חושבת שלא הייתי ממליצה על זה כיוון שהם התנהגו בעבריינות מתחילת התהליך, עצרנו להם, אני אישית, הם קיבלו צו הפסקת עבודה פעמיים-

אלעד כהן: אני יצאתי מבולבל מכל הסיפור.

ניר ברטל: אני אנסה לעשות סדר.

אלישבע ליוש: יתרה מזאת-

ניר ברטל: רגע אלישבע, את רצה קדימה. אנחנו תכף גם נשמע.

אלעד כהן: לא סתם באו שני עורכי דין, כנראה שזה הרבה יותר מורכב.

ניר ברטל: אני אנסה לעשות-

אלישבע ליוש: זה מאד אמוציונאלי, זאת מלחמת עולם.

ניר ברטל: אלישבע, רגע לפני שאנחנו, תתני לי רגע לעשות סדר. למה הם הגיעו עכשיו זה ברור נכון? בהיתר שבנינו תב"ע באוגוסט הם טיפה זזו. ב-2012 הקומה הזאת הייתה קומת עמודים פתוחה, איכשהו זה הגיע לוועדה והם ביקשו לסגור אותה, ברגע שהם סוגרים את קומת העמודים-

אלעד כהן: זה לא הגיע לוועדה כי אין פרוטוקול כזה אומרים.

אלישבע ליוש: זה הגיע לוועדה, יש להם היתר בניה.

ניר ברטל: יש היתר בניה שזה עבר בוועדה, יכול להיות-

אלעד כהן: זה שיש היתר זה לא אומר שזה הגיע לוועדה.

ניר ברטל: נכון. יכול להיות שזה הגיע לוועדה 2. ב-2012 יצא להם היתר בניה שמאשר להם לסגור את קומת העמודים הזאת, התוספת של שטח מרובע-

אלעד כהן: רגע, שהייתה לפני הסגירה מה?

ניר ברטל: פתוח, הוא לא בכלל היה שטח בנוי.

אדר נדין לומלסקי: תבינו רק דבר אחד, גם קומת העמודים אם היא מקרה את השטח ויש לה גובה זה גם שטח עיקרי.

ניר ברטל: לא נכון, אי לו קירות?

אדר נדין לומלסקי: כן, זה לא משנה.

אלעד כהן: נדין, אז יש פה 4 קומות עכשיו?

אדר נדין לומלסקי: 3.

אלעד כהן: וקומת העמודים שסגרו אותה מה זה?

ניר ברטל: יופי, עכשיו הדלקתם את דודי.

אלעד כהן: מה יש כרגע בקומת הקרקע שסגרו?

אדר נדין לומלסקי: קיים מרתף-

אלעד כהן: כדאי שתקשיבו כי הולכת להיות פה חגיגה.

אדר נדין לומלסקי: לפני 2012 היה פה פתוח עם עמודים אבל הדבר הזה היה קיים, זה היה פשוט שטח מקורה בלי קירות. סגרו ב- 2012, כמה איך לא משנה, קיבלו היתר בניה כחוק, בטעות מישהו חתם פה אוקיי. הבית עדיין היה כזה, פה מרתף, פה שטח עיקרי, שטח עיקרי, זהו. עכשיו באו אנשים ואומרים אנחנו-

אלישבע ליוש: הם פתחו סיפור קורע לב, שני הורים סיעודיים, לכל הורה יש מטפל צמוד, קורונה, עובדים מהבית, משפחה ברוכת ילדים, צריכים מקום. בקיצור, עשינו בדיקה שבאמת יש הורים סיעודיים ובאמת עם מטפלים. אמרנו טוב, יש פה עניין לשקול את זה.

אדר נדין לומלסקי: עכשיו, לפי תב"ע 121/3/9 היה מותר לבנות מרתף בשטח 50 מטר. לפי תב"ע 121/21 מותר לבנות מרתף מתחת לכל קומה. לא נתנו להם עצה, האדריכלית באה עם ההצעה שהם הופכים את המפלס התחתון למרתף, וכל זה הופך להיות, לא רק החלק הימני שבאמת קבור, גם את החלק הזה שהוא פתוח לצד השני לסמטת הולכי רגל, לשביל. אמרנו: אתם צריכים לשנות את הפיתוח, אתם צריכים באמת לקבור את הקומה כך שהיא-

אלעד כהן: זה לקראת אוגוסט 2021 מה שאת מתארת.

אדר נדין לומלסקי: כן, והם תכננו באמת אדניות. אתם רואים את האדניות?

ניר ברטל: אלה?

אדר נדין לומלסקי: כן. זה לא סתם אדנית.

אלישבע ליוש: שאתה קובר באדמה, בעצם אתה עושה חלון עליון ואתה הופך את זה להיות-

ניר ברטל: חצי מרתפי כזה, שרק החלון מעל.

אדר נדין לומלסקי: כן, על זה הם היו אמורים להפקיד צ'ק ערבות בנקאית.

ניר ברטל: למה היו אמורים? הם לא הפקידו?

אלישבע ליוש: בסוף כן, רגע.

אדר נדין לומלסקי: זה היה תנאי למתן היתר בניה, צ'ק ערבות. עכשיו תמשיכו.

אלישבע ליוש: לאורך כל ההתנהלות, אני אגיד את זה שוב, לאורך כל ההתנהלות הייתה פה בעיתיות, זה התחיל מצ'ק ערבות שהם לא הסכימו. כולם שמים ערבות בנקאית, זה מה שהיועץ המשפטי קבע, הם רצו להיות חריגים. אחרי זה התחילו לבנות למרות שאין היתר עדיין, עצרנו להם את הבניה, למרות צו הפסקת עבודה המשיכו לעבוד. אז בעצם להכשיר עכשיו את המצב זה להגיד אוקיי, כל אחד יעשה מה שהוא רוצה ואנחנו נבוא ניתן הקלה ונכשיר.

אלעד כהן: מה ההתנגדות של השכנים?

אלישבע ליוש: ההתנגדות של השכנים, חוץ מזה, חוץ מהמורכבות שעכשיו שמעתם, יש שכנה שטוענת שחסמו לה את הנוף והיא הביאה חוות דעת של מהנדס, יבואו עורכי הדין של כל אחד מהצדדים ויציג את זה. בגדול, היא הפרה אחורה, היא רצתה להתנגד לתהליך. אבל כשהיא ראתה שהם קיבלו היתר כדין-

אלעד כהן: מהתוספת שאישרנו באוגוסט 2021?

ניר ברטל: כן.

אלישבע ליוש: כן. אז הם חפרו וחפרו אחורה וגילו את הטעות שנעשתה פה בשנת 2012. הם טוענים למעשה יש פה בעיתיות. אתם נותנים היתר על משהו שנעשה לא כדין. אז אומרים טוב, אנחנו לא מבקשים-

ניר ברטל: אבל אם הפכנו את הכל למרתף בקומה התחתונה, כמה אחוזי בניה הם עומדים כרגע?

אדר נדין לומלסקי: 49-

אלעד כהן: זאת אומרת שהם טוענים שההיתר ניתן שלא כדין באוגוסט 2021?

אדר נדין לומלסקי: כן.

אלעד כהן: כי כאילו מוצו כל הזכויות?

אלישבע ליוש: ב- 2012.

אלעד כהן: ובדקתם את זה?

אלישבע ליוש: לכאורה כן, אבל השאלה היא, אין תקדים.

ניר ברטל: אבל איך באוגוסט לא ראינו שזה מעל 45%?

אדר נדין לומלסקי: מה זה לא ראינו? ראינו.

אורנה רייטר: ראינו, אישרנו 49.

אדר נדין לומלסקי: בגלל זה הם לקחו-

ניר ברטל: מותר לנו עד 50%.

אדר נדין לומלסקי: המרתף לא נחשב.

ניר ברטל: מעולה אז יש לי סמכות חוקית גם לאשר את זה.

אדר נדין לומלסקי: כן.

אלעד כהן: מה הטענה שלהם?

אדר נדין לומלסקי: הטענה שלהם שהפיכת הקומה התחתונה למרתף-

אלעד כהן: הייתה שלא כדין?

אדר נדין לומלסקי: הייתה שלא כדין ואז התווספה עוד קומה.

ניר ברטל: אבל ברגע שהפכנו את קומת הקרקע למרתף היא יורדת מאחוזי הבניה ואחוזי הבניה

עומדים בתקן שהם 5+45.

אדר נדין לומלסקי: נכון, אבל הם מתנגדים לזה שהפכנו לקומת-

אלעד כהן: מאיזה נימוק?

ניר ברטל: מבחינתם זה 60%, מבחינתם זה לא מרתף.

אלעד כהן: לא הבנתי את הנימוק אבל-

ניר ברטל: הם עכשיו יבואו ויגידו שהקומה התחתונה למטה זה לא מרתף וצריך לספור את זה

באחוזי הבניה.

אלעד כהן: ומה התשובה שלכם?

ניר ברטל: התשובה שלנו שההיתר שאישרנו ל- 2021 שדורש מהם אדניות ומה שצריך, הופך את

זה למרתף לפי הכללים. בשביל שזה יהיה מרתף צריך שני כללים עיקריים: רובו מכוסה באדמה,

רובו קבור בתוך האדמה מה שזה עומד, והגובה לא מעל 2.4 גם עומד. ברגע שיש קומה שהיא

רובה מכוסה באדמה ולא גבוה אפשר להגדיר אותה כמרתף, היא לא נספרת באחוזי בניה

ומבחינתנו זה קיים, נכון נדין?

אדר נדין לומלסקי: כן.

אלישבע ליוש: הבעיה היא הסיפור של 2012.

ניר ברטל: אבל סידרנו את 2012 ברגע שהפכנו את זה למרתף.

אלישבע ליוש: בואו תשמעו את עורכי הדין, אני לא מייצגת אותם.

ניר ברטל: תכף נשמע אותם.

אדר נדין לומלסקי: הבעיה העיקרית שלהם זה תוספת קומה, עכשיו שימו לב-

אלעד כהן: זאת אומרת, הבעיה היא לא ההקלה של היום, היא כל הקומה.

אלישבע ליוש: כל הקומה למעלה.

ניר ברטל: לצורך העניין הם יכנסו עכשיו ויגידו אם תוריד את כל הקומה למעלה מבחינתם הכל בסדר.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: עכשיו, קח בחשבון עוד כמה נתונים, מה שאלישבע אמרה, שהם פעלו לפני שהם הגישו בקשה להיתר, קיבלו צו הפסקת עבודה, המשיכו לעבוד - **אלעד כהן:** זה לא קשור לקומה שהתווספה.

אלישבע ליוש: זה קשור כי זה לתת הקלה למישהו שהוא עבריין סידרתי. מילא פעם אחת לצפצף על ועדה, אבל 3 פעמים לבנות בניגוד להיתר.

אלעד כהן: אלישבע, אבל על פניו יש פה משהו הרבה יותר מהותי בין שני השכנים. **אלישבע ליוש:** נכון.

אלעד כהן: שלא קשור ל- 30 ס"מ ימינה שמאלה.

ניר ברטל: לא, כל הקומה מפריעה לה.

אלעד כהן: אז זה משהו הרבה יותר.

אלישבע ליוש: בואו תשמעו את עורכי הדין.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: אני מציע שתשמעו את שני הצדדים, אחרי זה יצאו החוצה, נקיים דיון.

ניר ברטל: אילנה תקראי קודם כל לעציון.

אילנה נגר אלון: עורך הדין של יוכי צריך ללכת.

ניר ברטל: בעיה שלו.

אלעד כהן: אני חושב שראוי שהם ישמעו את הטענות.

ניר ברטל: אני רוצה קודם כל שיציגו את הבקשה ואחרי זה -

אלעד כהן: לא מן הראוי שתשמע את הצדדים?

ניר ברטל: מכירים.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: א. הם מכירים, מבחינתי מה ש-

אלעד כהן: אז גם בבית משפט אם אני מכיר את-

אלישבע ליוש: מה זה עכשיו עימות, אלעד?

ניר ברטל: בוא לא ננסה לדחות את זה, תאפשר לנו לשמוע את זה.

אלישבע ליוש: אלעד, לשאלתך, זה לא נעשה בהקלה, הקונים הראשונים של הבית, הם קיבלו את ההיתר, זה לא עבר ועדה כי הם לא בישו הקלה.

אלעד כהן: ב- 2012.

אלישבע ליוש: ב- 2012.

אלעד כהן: אז לכן אין פרוטוקול.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: אז אתה לא אשם.

אלעד כהן: תמיד אני לא אשם.

הצטרפו לוועדה משפחת עציון, עורך דינה והמתכנת של הבקשה.

ניר ברטל: אהלן, אתם לא רוצים לשבת? נארגן לכם כיסאות. אנחנו צריכים שכל אחד יגיד את שמו, אנחנו מקליטים את הדיון ואחרי זה יוצא פרוטוקול מתומלל אז אם אתם מצטטים מהמקורות תצטטו במדויק.

עו"ד אריה ארבוס: אבי ארבוס, עו"ד, מייצג את משפחת עציון.

מיכל עציון: מיכל עציון.

אליק עציון: אליק עציון.

עדי עוזאל: אני המתכנתת בבקשה.

ניר ברטל: מי מציג את הבקשה, מה אתם מבקשים ולמה? עדי?

עדי עוזאל: כן, אני אציג. אנחנו מבקשים הקלה מקו בניין אחורי, אנחנו בעצם הגשנו את זה במסגרת תוכנית שינויים, נעשתה טעות ביצוע ובעקבות זה, מאחר והכרכוב של הגג של הקומה החדשה שהוספנו בולט החוצה וזה נבנה על הקו של הכרכוב ואנחנו חורגים ב-10%, קצת פחות, אבל 10%.

עו"ד אריה ארבוס: תגידי את הס"מ.

עדי עוזאל: סדר גודל של 40 וקצת ס"מ.

ניר ברטל: פה?

עדי עוזאל: כן, בדיוק, כאן החריגה בעצם. הקומה למטה יושבת במסגרת קו הבניין הקיים רק מאחר והקומה למעלה העליונה יש כרכוב שבולט החוצה והקבלן התיישב בדיוק על הכרכוב אז בעצם אנחנו מבקשים הקלה באזור הזה.

ניר ברטל: פה ופה? החריגה פה?

עדי עוזאל: אין פה חריגה.

ניר ברטל: הבנתי, אז בעצם החריגה היא רק פה. סך הכל השטח המבוקש זה 1.2 מטר?

עדי עוזאל: השטח המבוקש מבחינת זה?

ניר ברטל: 1.2 מטר כן. השטח הזה יוצר שטח של 1.2 מטר תוספת. שאלות? מעולה. יש לכם התנגדות, אתם מכירים ונשמע רגע את ההתנגדות, אתם יכולים להישאר אלא אם כן מישהו רוצה לשאול משהו.

עו"ד אריה ארבוס: אני רק אציין בהקשר של התנגדות, אנחנו בקהילה והאווירה היא קהילתית אבל מבחינה פורמאלית-

ניר ברטל: אנחנו לא קהילה.

עו"ד אריה ארבוס: לא.

ניר ברטל: צוחק צוחק.

עו"ד אריה ארבוס: אבל מבחינה פורמאלית אין הליך של התנגדות בבקשה להיתר-

ניר ברטל: אין הליך פורמאלי, המדיניות של הוועדה-

עו"ד אריה ארבוס: גם בבקשה להקלה.

ניר ברטל: אין הליך, הוועדה הזאת נוהגת לתת זכות ביטוי ולשמוע מישהו שיש לו התנגדות, לפעמים מקבלים את ההתנגדות ולפעמים לא, אז לי יש שאלה, היו לכם צווי הפסקות עבודה שהמועצה הציעה לכם-

אילנה נגר אלון: סליחה, הם הציגו את עצמם?

ניר ברטל: כן. אתם יכולים לפרט למה? על מה הם היו?

עו"ד אריה ארבוס: במסגרת תוכנית השינויים, עוד פעם זה לא במסגרת ההקלה כי זה דברים מינוריים וגם על זה יצא הקצף כפי שראיתי במסמכים שקיבלנו-

ניר ברטל: היו לכם שני צווי הפסקות עבודה שהמועצה הוציאה.

עו"ד אריה ארבוס: כן, צווי הפסקת העבודה עסקו בשני עניינים אחרים, אפילו לא בזה וגם בזה לא עסקה ההתנגדות, עסקה בשיפוי הגג וגובה הגג, הבקשה הזאת מתקנת-

ניר ברטל: לא, אני אזכיר, נדין תתקני אם אני טועה, שני צווי הפסקת עבודה: 1. אתם התחלתם לעשות את התוכנית, לבצע את התוספת על הגג לפני שאושר באוגוסט ההיתר-

מיכל עציון: לא, ההסכם אושר במועצה ולא היה לנו את ההיתר של הג"א, אז עוד התעכבנו.

ניר ברטל: אז אישרנו בוועדה אבל לא קיבלתם את הגרמושקה חתומה.

אליק עציון: זה קורה שבוע לפני ועל כך אנחנו שגינו.

ניר ברטל: אוקיי. והצו השני?

עו"ד אריה ארבוס: עוסק בשיפוי גג וגובה גג, גם פה במסגרת אילוצי ביצוע קצת שינו את הצורה של גג הרעפים. בגדול לפי מה שדובר עם המהנדסת כמו שנאמר זה ברמת התאור, אבל זה גם הוסדר במסגרת התוכנית הזאת, זה מתואם פה למצב הקיים השיפוע והגג כמובן זה הכל במסגרת התב"ע הקיימת, אין צורך להקלה בזה.

ניר ברטל: וגם החריגה הזאת שאתם באים לבקש אותה היא נולדה בעקבות זה שאנחנו באנו ועשינו בדיקה או מדידה וראינו שיש את החריגה, לא?

עו"ד אריה ארבוס: זה לא מצוין בצווים, בדקתי את זה עכשיו, אין הוראה בצווים שמתייחסת לזה.

ניר ברטל: אז למה אתם באים לבקש? סליחה על הבקשה.

עו"ד אריה ארבוס: כי אנחנו אנשים ישרים. האמת, בואו נודה על האמת, זה די זוטי דברים, ודאי שאנחנו מדברים על חריגת ביצוע ואנחנו מכירים מה נהוג באילוצי ביצוע, בסטיות ביצוע מדובר על 30 ומשהו ס"מ על פני 1.2 מטר. אבל לאור הרחש בחש ולאוור הצורך להיות "גלאט" חלק-

ניר ברטל: אבל הייתם צריכים בעצם להגיש בקשה לתיקון הגג, השיפועים בגג?

עו"ד אריה ארבוס: זה גם הבקשה הזאת.

ניר ברטל: נכון, אז הבקשה הזאת היא בגלל הצו שאנחנו הוצאנו לכם בגלל התיקון של השיפועים ואז בגללה גם החריגה הזאת.

עו"ד אריה ארבוס: כן.

ניר ברטל: ואתם באים לבקש הקלה.

עו"ד אריה ארבוס: כן.

אלעד כהן: אבל אני מבין שיש פה סיפור הרבה מעבר להקלה הזאת.

עו"ד אריה ארבוס: אני לא מכיר.

ניר ברטל: תכף נשמע את ההתנגדות והם יגיבו אליה. תקראי להם.

עו"ד אריה ארבוס: אני טרם הדיון שלחתי מכתב לוועדה כדי להתכונן לדיון הזה וביקשתי את כל החומרים, עברתי על החומרים, החומרים עוסקים בשיפועים של הגג ובצורה של הגג.

ניר ברטל: זה חדר הדיונים. יצא לכם לדבר עם יוכי?

מיכל עציון: כן.

עו"ד אריה ארבוס: ניסנו ולא צלח. אם כבר התייחסנו לצווים, ננצל את הזמן עד הכניסה, לא בורר בדיוק היקף צו הפסקת העבודה, הוא כמובן נשבר באופן מלא. בהתחלה ביקשו רשות לצבוע כדי שלא יגרם נזק וגם זה משום מה הופסק. בכל מקרה אני מבקש ואנחנו סבורים שאין מקום להשאיר את צו הפסקת העבודה ביחס לבניה שהיא בתוך ההיתר, כמובן העניין הזה והפרטים יוסדרו אבל חבל שהבניה תתעכב.

ניר ברטל: בוא נראה מה הוועדה תחליט היום ואז נדבר על זה.

המתנגדים הצטרפו לדיון.

ניר ברטל: יוכי, כמה אתם שניים?

יוכי שרעבי: מוטי אבל הוא היה צריך לצאת והוא תכף חוזר.

ניר ברטל: מתי הוא חוזר?

יוכי שרעבי: עכשיו, הוא ממש פה למטה.

ניר ברטל: את רוצה שנחכה לו או שנתחיל בלעדיו?

יוכי שרעבי: מה שבא לכם, הוא 2 דקות מגיע, הוא פשוט חיכה עד עכשיו.

ניר ברטל: מה שבא לך וכדאי לך להגיד לחכות.

יוכי שרעבי: מה?

ניר ברטל: 2 דקות הוא חוזר?

יוכי שרעבי: כן.

ניר ברטל: אז נעשה רגע הפסקה, נחכה רגע לעורך הדין שמייצג אתכם. סליחה על העיכוב.

יוכי שרעבי: כן הוא היה חייב ללכת, הוא איתי פה מ- 16:00.

עו"ד מוטי וילנסקי נכנס לדין.

ניר ברטל: מוטי שלום, תציגו את עצמכם גם בפני הפורום וגם בפני הפרוטוקול, הישיבה היא

מוקלטת ומתומללת אחר כך אז נא להתנהג בהתאם.

יוכי שרעבי: שמי יוכי, אני גרה באורנית 32 שנה.

ניר ברטל: יוכי מה?

יוכי שרעבי: יוכי שרעבי.

ניר ברטל: יוכי שרעבי ומוטי?

עו"ד מוטי וילנסקי: עו"ד מוטי וילנסקי.

ניר ברטל: יש בפנינו את הבקשה של משפחת עציון ואני מבין שיש לכם השגות עליה. אז אני

אשמח אם תציגו אותן.

עו"ד מוטי וילנסקי: כן, אני אגיד דבר כזה, אנחנו בעצם לא היינו חשופים לתהליכים השונים

שהם עשו פה מול הוועדה. ראינו שבעצם קמה לנו מפלצת מול הבית, מעל המפלצת הקיימת-

ניר ברטל: אתה רוצה דקה להסדיר את הנשימה לשתות כוס מים? אני רואה שרצת.

עו"ד מוטי וילנסקי: תודה לא צריך. ועשינו את הבדיקות שלנו. העברנו בעבר למועצה חוות דעת

שהתייחסה לחריגות מההיתר עצמו מה שביקשו ומהבדיקות שעלו מתיק הבניין, אנחנו הוצאנו

חוות דעת אתמול ליועץ המשפטי, אני מניח שלפניכם, שהשורה התחתונה שלה היא שב- 2012

שיצא היתר בניין לבית הזה, הוציאו את ההיתר כנראה בטעות עפ"י 60% בניה שמיועדים ל- 2

יחידות דיור עפ"י התב"ע במקום על 45% מה שמותר עפ"י התב"ע. ולהעביר עפ"י התב"ע ויש פה

מפורט בחוות דעת, 2 יחידות דיור זה דו משפחתי או 2 יחידות נפרדות במרחק ביניהן, לא יחידה

לא חוקית מה שיש היום בבניין. המשמעות של הדבר הזה שבעצם המועצה לא יכולה לתת תוספת

בניה נוספת מעל ה- 60%, גם ה- 60% הזה זה בית בחריגה מהתב"ע ולכן אין סמכות לוועדה

בכלל לתת את ה- 5%. אם היה מתנהל הליך של פרסום של ההקלה הזאת, לפחות של השכנים, אז

השכנה ממול שבונים ואומרים לה זאת ההקלה המבוקשת וכולי, היה לה את הכלים בזמן אמת

להתמודד מול הדבר הזה. הבעיה הנוספת שלנו בתהליך הזה היא בעיית הגובה וזה בעיקר מה

שהפריע לנו. התב"ע יצרה תכנית מסוימת במראה מסוים של השכנה, מה שיצא פה בעצם כדי

לאשר את הבינוי הזה, הפכו בו בצורה לא חוקית את קומת הקרקע לקומת מרתף, פשוט קראו לה.

בהיתר המקורי ב- 2012 זאת קומת קרקע, אף פעם לא שינו את זה למרתף. בבקשה הזאת כאן,

כדי להצדיק את החריגה מה-9 מטר גובה מקומת הקרקע, פשוט קראו לקומת הקרקע מרתף. איך מכשירים את הדבר הזה? מה שנאמר לנו שמה שאמרו להם לעשות, זה לשים אדניות על הקיר ובזה כאילו קוראים לזה מרתף. זה לא, זה פתרון לא קיים, התב"ע מדברת על מרתף קבור באדמה מתחת לפני הקרקע עד גובה מסוים, זה לא חייב להיות 100% אבל עד גובה מסוים. הרי אם כל מה שצריך זה שיהיה משהו אז יש קיר, ליחדה יש קיר-

עו"ד אריה ארבוס: זה לא מדויק.

אלישבע ליוש: יש פה את ההיתר המקורי, מופיע בהיתר 50 מטר, והתב"ע מדברת הגדרת מרתף בתב"ע היא רובו או כולו.

עו"ד מוטי וילנסקי: אנחנו אומרים שכרגע כדי להכשיר את קומת הקרקע למרתף, אם הפתרון הוא לשים ליד הקיר אדניות אז לא צריך אדניות. יש קיר, זה ישראלוף, ככה נקרא ישראלוף. ככה לא אפשר לקרוא לקומת הקרקע מרתף כי אחרת כל הרחוב עכשיו יבנה עוד קומה ואיפה הוראת התב"ע שדיברה על בתים של 9 מטר? זאת ההנחיה של התב"ע ולכן אנחנו סבורים שגם בנקודה הזאת לא ניתן לאפשר את דרך הדבר הזה. עכשיו אנחנו בסוף נמצאים פה בגלל סדרה של עבירות בניה, הרי הבניה התחילה בלי בכלל היתר, רק אחרי שהגיעה לכתב אישום פנו פה להיתר, עכשיו אנחנו נמצאים פה אחרי צו הפסקת בניה בעקבות חריגה מההיתר ועכשיו מבקשים להוסיף עוד מטרים על מה שנקראה החריגה הקודמת. וזה מאחר שזה מהות הדיון, אז קודם כל אנחנו סבורים שהוועדה לא יכולה לתת את המטרים הנוספים, אנחנו סבורים שהוועדה צריכה, בסמכותה, גם לבטל את ההיתר הקיים שניתן עכשיו. ההיתר הקודם לפני מספר חודשים פשוט ניתן בחוסר סמכות, אין לו תוקף להיתר הזה. בנוסף, גם הבינוי עצמו, אני מניח שראיתם פה תמונות בחוות הדעת, לא יודע למה צריך לבנות את הדבר הזה בגובה של 2 קומות. אם אתה כבר מוסיף קומה, למה צריך אחרי זה את המשולש הענק הזה מעל הדבר הזה כדי באמת לסתום סופית את הנוף לשכנים? איזו תוחלת יש לעוד קומה מעל הקומה הנוספת מעל ה-2 קומות? מעבר לזה אני חושב התייחסנו לדברים בחוות הדעת.

אלעד כהן: לא ראינו את חוות הדעת

אדר נדין לומלסקי: חוות הדעת פה.

עו"ד אריה ארבוס: גם אנחנו לא ראינו את חוות הדעת.

עו"ד מוטי וילנסקי: חברי ארבוס העו"ד שמייצג מקבל אותה, העברנו את זה אתמול ליועמ"ש, היא חדשה כי רק עכשיו קיבלנו סוף סוף אחרי הרבה פניות הצלחנו לקבל את המידע מתיק הבניין. **עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש:** חוות הדעת לא עברה ליועץ המשפטי אבל בסדר. אני היועץ המשפטי, אלי לא העברת כלום.

עו"ד מוטי וילנסקי: אני העברתי לעו"ד ברוך חייקי שהוא הודיע לי שהוא העביר את זה אליך.

עו"ד אמיר כהן - יועמ"ש: ברוך חייקי הוא לא היועץ המשפטי.

עו"ד מוטי וילנסקי: הוא העביר את זה אליך הוא אמר לי שהוא העביר את זה אליך, גם אישרת לי שקיבלת את זה.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: חוות הדעת היא משפטית?

עו"ד מוטי וילנסקי: חוות דעת מהנדס.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: הנדסית?

עו"ד מוטי וילנסקי: זאת התב"ע, יש תב"ע, אין תב"ע אחרת. אני חושב שאין מחלוקת על העובדות, דבר נוסף-

ניר ברטל: יש, יש מחלוקת, תכף אני אשאל.

עו"ד מוטי וילנסקי: דבר נוסף, מעבר לכל החריגות ואי החוקיות, היום בעצם בפועל בוצע שם פיצול ל- 2 יחידות. בהחלטה האחרונה בעצם מה שביקשו-

אלעד כהן: לא פוצל ל- 2 יחידות? יש כניסה נפרדת למעלה?

עו"ד מוטי וילנסקי: כן, היום יש 2 יחידות, לא בהיתר החדש. בבניין הקיים עשו שם פיצול, יש שם יחידה נוספת בתהליך הזה, המבקשים פה נדרשו לפנות את היחידה הזאת כתנאי להיתר אבל הם לא פינו.

אלעד כהן: בהיתר של אוגוסט.

עו"ד מוטי וילנסקי: בהיתר של אוגוסט לפני כמה חודשים. מה שיקרה בפועל זה שאחרי שבעצם יבנו את המרפסת הזאת, לא אדניות ולא בטיח, יהיה פה בניין שמגיע ל- 70%-80% בניה עם 2 יחידות בפנים שימשיכו את החלוקה שכבר קיימת היום, ככה נראה ישראלוף. אני לא מבין למה לא שקודם יפנו את היחידה הנוספת ויסגרו את הכניסות שהם עשו לטובת העניין ואז אולי היו שוקלים את מתן ההיתר.

עו"ד אריה ארבוס: אני רוצה שניה אחת את מסגרת הדיון. לפני שחברי נכנס ואני אגיד את זה כדי שישמע באוזניו, אין הליך של התנגדות בבקשה להיתר גם אם כולל, אין על זה מחלוקת, אני לא אשקיע בזה יותר ממשפט. אבל אנחנו פה אפילו לא בהתייחסות לבקשה, יש פה אולי הגשת תלונה על פיצול יחידות דיור, אגב, אין בין זה לבין המציאות שום דבר. אכן ההורים של מיכל, שני הורים דמנטיים גרים אצלם בבית, אין פיצול כמובן ולא 2 יחידות אלא הורים שגרים בתוך הבית וזה מה שיש.

ניר ברטל: ידידך ציין שנדרשת איזושהי בקשה לפינוי.

עו"ד אריה ארבוס: אנחנו לא מכירים כזה דבר.

עו"ד מוטי וילנסקי: החלטה להיתר, כתוב.

ניר ברטל: מה כתוב?

עו"ד מוטי וילנסקי: שהם נדרשים לפנות את היחידה הנוספת. יש דו"ח מפקח שאומר שיש יחידה נוספת.

ניר ברטל: בפרוטוקול זה לא כתוב. רגע מוטי, לא הבנתי איפה כתוב שצריך לפנות את היחידה. אתה העלית פה טענה.

עו"ד מוטי וילנסקי: אני חושב שזה היה אחד התנאים שם-

אדר נדין לומלסקי: יכול להיות שזה היה טופס הצהרה לאי פיצול יחידות דיור.

ניר ברטל: אנחנו לא מכירים דרישה כזאת מאיתנו מהמועצה. אנחנו כל מי שנותנים לו בערך היתר, מחתימים אותו סטנדרטי על עיוור על טופס שהוא מתחייב לא לפצל. אז יכול להיות שזה מה שראית אבל לא במקרה שלהם, במקרה הנדון, אנחנו כמועצה לא מכירים פיצול.

עו"ד אריה ארבוס: אגב, אם יש כאן ניסיון וכאן זה חוזר למסגרת הדיון. בעצם בדברים של חברי היו תלונות על עבירות בניה לכאורה. עוד פעם, בסדר, אנחנו מכירים את המסלול הרגיל, מגישים תלונה, ככל ויחידת הפיקוח מתרשמת שצריך לעשות לזה בדיקה ובירור ולא לדחות את זה על הסף, אז פונים לצד השני, עושים ביקורת ומתייחסים ונפתור את העניין. אבל כמו שאומרים, כדי שלא, למען לא יחסר החלל, זה מהכתב, אנחנו לא יודעים על מה מדובר אפילו. לגבי מי גר הסברנו וראינו, כמו שאומרים יחידת הפיקוח יכולה לבוא מחר לראות, אני חושב שזה מיותר. גם אין טענה שמישהו אחר גר. יתר הדברים של חברי עוד פעם, הם התייחסות לבקשת היתר שנתנה ב- 2012, הציגה כתוכנית צל הרי חייבים של גגות, התב"ע מחייבת גגות רעפים. אז כשהוגשה

התוכנית לא על ידי משפחת עציון, כשנבנה הבית, הוצגה תוכנית הרעפים וגם צריך לעשות אותה זה דבר נכון שיהיה-

עדי עוזאל: הכנה לקומה נוספת-

יוכי שרעבי: אתה מרשה לי להפריע?

עו"ד אריה ארבוס: לא.

ניר ברטל: יוכי תכף.

עו"ד מוטי וילנסקי: אני חייב ללכת, אני מתנצל.

ניר ברטל: אז יש לי שאלה קטנה לפני שאתה הולך, אחת הטענות שלנו נקרא לזה, אנחנו סבורים שבעצם גם אם ב-2012 נגיד ניתן היתר שלא כדין, ההיתר שנתנו באוגוסט בעצם מסדיר את ההיתר גם אם הוא ניתן שלא כדין ב-2012. למה בעצם את כל השטח למטה שהוא הפך לקומה ב-2012, ב-2021 הוא הפך למרתף והוא יורד מאחוזי הבניה. הם יעשו את האדניות, הם עוד לא סיימו את העבודות, הם יעשו את האדניות ומבחינתנו זה נחשב כמרתף וזה לא נכלל באחוזי הבניה. כרגע הבית עומד ב-45% בניה פלוס מותר לסמכות הוועדה לתת עוד הקלה של 5% במקרה של אי רגולרי. סך הכל הם עומדים ב-50% מבחינתנו-

עו"ד מוטי וילנסקי: אי אפשר לקרוא יותר מ-50 מ"ר מרתף, כל מטר נוסף זה מהאחוזים.

ניר ברטל: מותר, לפי תב"ע 121/21 מותר לעשות-

עו"ד מוטי וילנסקי: אני אומר, יש פה חוות דעת מהנדס, הוא בדק את התב"עות הקיימות. אנחנו כמו שאמרתי, גם סוברים שהגדרת המרתף כשלעצמה, לא רק לעניין הגובה אלא לעניין האחוזים. ברור לנו שנעשה פה ניסיון להלבין את הסיטואציה הזאת דרך הסגירה של המרתף אנחנו סבורים שזה שורש הבעיה. אני ממש מתנצל, אנחנו פה מ-16:00 כבר.

עו"ד מוטי וילנסקי עזב את הדיון.

עו"ד אריה ארבוס: אני חוזר לליבת הדברים, זאת חוות הדעת שקיבלנו היום, עוד פעם וגם טרחנו כדי לא לבזבז את הזמן של הוועדה, שלחנו מכתב לקבל את כל החומרים ולבוא מוכנים. התשובה שלי לדברים היא שניים: 1. אנחנו לא בדיון על זה, אנחנו בדיון על משהו אחר. אגב, לדעתי אין בכלל מבחינת הזמנים שבסעיף שלושים ו... אפילו לוועדה המיוחדת, למטה, לוועדה המחוזית כאילו, לא ניתן להגיש אפילו השגה בשלב הזה או ערעור בשלב הזה-

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: אין על זה מחלוקת אריה, תמשיך הלאה.

עו"ד אריה ארבוס: אנחנו דנים בדיון שהוא בחוסר סמכות, עוד פעם אם הוועדה רואה צורך שנתייחס לחוות הדעת שקיבלנו עכשיו ולבדוק אם יש בה קשיים אבל לדעתי זה לא הדיון.

ניר ברטל: אם נרצה לשאול משהו נשאל.

עו"ד אריה ארבוס: אל תדחו על בסיס זה שלא נתנו תגובה כי לטעמנו זה לא חלק מהדיון.

ניר ברטל: תודה אריה. יוכי.

יוכי שרעבי: אני רציתי להעיר משהו לגבי הרעפים, זה אכן הבית היחיד באורנית שאין לו רעפים. עכשיו, בגלל שאנחנו היינו בקשרים טובים עם הדיירים הקודמים, אין קשר בין זה שלא היו רעפים לזה שמותר לבנות עוד קומה, ממש לא. זה מה שהדייר הקודם אמר לנו.

ניר ברטל: מה מפריע לך יוכי?

יוכי שרעבי: הגובה.

ניר ברטל: למה?

יוכי שרעבי: אני הראיתי לך בצהרים כשהיננו, יש עתירה לבית משפט מחוזי, שופט פסל בכפר שמריהו נתן צו הריסה לאותו דבר, אותו סיפור.

עו"ד אריה ארבוס: אבל אמרנו לך כבר בפגישה הקודמת שזאת תב"ע אחרת.

יוכי שרעבי: זאת אותה תב"ע, אני מכירה את התב"עות.

עו"ד אריה ארבוס: אז זה לא אותה תב"ע.

יוכי שרעבי: מרתף באורנית יש לו תב"ע.

ניר ברטל: יוכי, מה שמפריע לך זאת הקומה למעלה, למה היא מפריעה לך?

יוכי שרעבי: זה סוגר לי את כל הנוף, תקשיב, אין לי בעיה שיוסיפו כמה שהם רוצים, זה שכנים, אני לא באה לריב. זה כמו שהיועמ"ש כתב "אנחנו לא מתערבים בסכסוך שכנים", זה מבזה ומשפיל, אין לי פה סכסוך שכנים, ממש לא. יש לי פה בעיה, היא הייתה אצלי בבית ואני הראיתי לה, הזמנתי אותה אלי, לא רבתי איתה, אמרתי לה בואי תראי, זה סוגר לי את כל הנוף. לא רק זה, תבואו תראו, כל הרחוב באותו גובה, רק הם עכשיו חורגים בגובה, אז מה, עכשיו כולם יבואו, ישמו אדניות ויבקשו להמיר את זה למרתף זה אותו דבר. כל הבתים לידם באותו גובה. יש בתב"ע בפרוש מוגדר עד 2 קומות, בפירוש מכל התך 9 מטר מכל התך במגרש. עכשיו אני מכירה את הבית, יש להם שם לפי דעתי 15 מטר מקלט, 60 מטר מרתף. מה שהמרתף בכניסה של הבית הוא באמת מרתף, הצד השמאלי הוא חשוף מכל הקירות, הוא 1.2 מטר בואו תראו. המהנדסת פעם ראשונה שאני רואה אותה, שופט בבית משפט מחוזי בא וראה את הבית, הטריח את עצמו. פה אף אחד לא מוכן לבוא לראות על מה אני מדברת? אני תושבת אני מתלוננת, תבואו, תטריחו את עצמכם.

ניר ברטל: המפקח של המועצה היה שם.

יוכי שרעבי: חצי שנה אני פונה. עכשיו מה שקורה שהם מתקדמים ואתם יודעים שככול שהם מתקדמים זה גורם לי לקשיים ליצור התנגדות.

ניר ברטל: יצא להם היתר באוגוסט.

יוכי שרעבי: אני מבקשת לפסול את ההיתר, חד משמעית, זאת הבקשה שלי.

ניר ברטל: תודה יוכי, עדי רצית להגיז משהו?

עדי עוזאל: כן, לפי מה שאני יודעת, את אומרת שהבתים לא באותו גובה אבל לפחות מהצד של הרחוב שלהם כל הבתים זה 2 קומות וגג רעפים מהצד של הרחוב.

יוכי שרעבי: הבית היחידי שאין לו רעפים זה הבית הזה, במקרה היא טיפלה לי בילדה הקטנה והוא אמר שהוא נלחם על זה וגם תסתכלי בתיק הבניין.

עדי עוזאל: אני מדברת על משהו אחר, את הולכת לאורך הרחוב, כל הרחוב מהצד שלהם יש 2 קומות פלוס גג רעפים.

יוכי שרעבי: פה זה קומה שלישית.

עדי עוזאל: זאת לא קומה שלישית.

יוכי שרעבי: קומת הקרקע נחשבת קומה.

ניר ברטל: יש מחלוקת.

יוכי שרעבי: תאמיני לי שלפני שאני התחלתי בתהליך, אני לא רציתי לפגוע באנשים, תשאלו את אילנה כמה פעמים באתי ובדקתי את התב"ע, לא באתי סתם, זה לא מתאים לתב"ע בשום מצב, יש לי פה 4 תב"עות.

עדי עוזאל: יש עניין של בתים בצורה מדורגת, יש לזה משמעויות.

עו"ד אמיר גופר- יועמ"ש: רגע, אתם לא מנהלים את הדיון כאן.

אדר נדין לומלסקי: גובה מבנה נמדד מקומת קרקע 00.

ניר ברטל: הבנתי, מפה זה קומת קרקע 00, מה הגובה מפה עד פה?

אדר נדין לומלסקי: 8.88 מטר.

ניר ברטל: והמרתף עוד 2.5 מטר בערך?

אדר נדין לומלסקי: 2.4 מטר נטו.

ניר ברטל: אז כולל המרתף אנחנו מעל 9 מטר?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: זהו.

עו"ד אריה ארבוס: אני רוצה לציין עובדה אחת-

ניר ברטל: חבר'ה אנחנו לקראת סיום, חייבים משפטים אחרונים.

עו"ד אריה ארבוס: אני רוצה לציין שתי עובדות, עדי אמרה אבל קולה נדם בתוך הדברים. מדובר שם בבניה, אין פה ספק שפני השטח הם מדורגים, השטח הוא מדורג. זה לא שלקחו שטח אמרו נמלא אותו עפר ואז נתחיל לספור, לא, יש שם כבר פני שטח מדורגים ואנחנו מכירים את הדברים. שניים, גם ביחס לפגיעה הקונקרטית בנוף שאני לא יכול לזלזל, בסוף תחושה סובייקטיבית ואי אפשר לזלזל בה אבל היא לא כל כך שיקול תכנוני אבל אני רוצה להניח את הדעת בהקשר הזה, אפילו בתמונות שהיא צילמה. רואים שבסוף מדובר על בית שנמצא מעבר לשני של הכביש, היא מצלמת מהמרפסת שלה, אכן רואים את הבית אבל אנחנו רואים הרבה ירוק מסביבו, בסוף מדובר בבית אסתטי. צר לנו אבל בסוף כמו שאומרים ההיתר הזה הוא לא רק חוקי אלא הוא מתחייב, הוא מסדיר את המצב שעד עכשיו לא היה לפני משפחת עציון.

ניר ברטל: הבקשה שם היא לא מתחייבת.

אלעד כהן: יש פה שאלה, אני נחשף לזה פורמלית כרגע אני לא יכול לקבוע מי צודק. אם באמת הקומה נחשבת כמרתף, כי אם זה נחשב כמרתף שקוראים לו מרתף. אם זה לא נחשב כמרתף זה X ואם זה נחשב למרתף זה Y ושאלת הפגיעה בנוף היא חשובה אבל היא שולית להכרעה בעניין הזה. פה אין לי מושג מי משני הצדדים צודק. יש פה גם יועמ"ש שאומר שלא ראה את חוות הדעת עדיין.

עו"ד אריה ארבוס: זו לא הבקשה שעומדת, זו ניסיון לפסול היתר מ-2012.

אלעד כהן: אבל זה כנראה מעבר לפינה.

עו"ד אריה ארבוס: אז שתפנה ונתמודד.

אליק עציון: לפי ההיתרים שאתם נתתם ב-2012 וההיתר החוזה שאתם אישרתם אותו-

אלעד כהן: אמרתי שזאת טענה.

אליק עציון: לא, אתם קבעתם-

אלעד כהן: אמרתי שזאת טענה.

אליק עציון: אלו שהיו לפניכם, אני רוצה להתבטא בבקשה, אני מתחיל לאבד את הסבלנות-

ניר ברטל: הם טוענים שטעינו.

אליק עציון: בסדר, מעולה, עכשיו הם שוללים החלטות שלכם שהיו ב-2012 שלא היו קשורות אלינו. אנחנו כבר בפנים עם הוצאות בניה על היתר שאתם נתתם לנו, אם לא הייתם נותנים לנו את ההיתר לא הינו מוציאים את ההוצאות האלה ולכן אם ההחלטה תהיה הפוכה אנחנו נאלץ לתבוע גם תביעת נזיקין כדי לקבל בחזרה את ההוצאות שלנו.

ניר ברטל: נכון מאד.

אליק עציון: אז אנא לקבל החלטה לשחרר אותנו מהסיפור. אין בעיה, נביא דחפורים ונהרוס את הכל, נתבע את המועצה. גם ב-2012 כי גם אז עשינו שיפוץ.

עו"ד אריה ארבוס: זה דברים נכונים אבל בסופו של דבר-

ניר ברטל: אריה, תודה. יוכי משפט אחרון.

יוכי שרעבי: משפטים אחרונים.

ניר ברטל: משפט אחרון.

יוכי שרעבי: שניים. יש פה בעיה, זה לא מרתף, זאת קומת קרקע, מפה צריך להתחיל. המגרש רגולרי ולא אי רגולרי כמו שכתבו בהיתר ואין שיפוע חריג כי הבית בנוי, אין קשר לשיפוע חריג.

ניר ברטל: תודה רבה.

עדי עוזאל: כן בוודאי, אני מתכננת בכל אזור יהודה ושומרון בבתים מדורגים-

ניר ברטל: אתם יכולים לדבר בשבוע הבא עם אילנה והיא תוכל לעדכן אתכם בהחלטה.

המגישים והמתנגדים יצאו מהדיון.

אלי הוך: היה 2.4 מהרצפה או שזה היה-

אדר נדין לומלסקי: אני לא יודעת מה היה.

אלי הוך: את מבינה את השאלה שלי?

ניר ברטל: כשזה היה קומה זה היה אדמה למטה.

אלי הוך: בסדר אבל כשהפכו הרי מה יקרה, יש פה איזשהו צדק מסוים, זה הבית שלו, אומר אני מכסה באדמה, הופך את הקומה הראשונה לקומת מרתף. מלכתחילה היו שם עמודים לא היה שם מרתף.

ניר ברטל: אלי יש כמה מקרים שאנשים בנו שתי קומות בלי מרתף ומגרש שטוח רגולרי לחלוטין ורוצים לבנות מרתף, מביאים טרקטור, מתחילים לחפור מתחת לבית, מוציאים אדמה ובונים מרתף וזה לגיטימי, אנחנו מאשרים את זה.

אלי הוך: אני מדבר על משהו אחר, מישהו שהייתה לו קומת עמודים והפך אותה לקומת מרתף.

ניר ברטל: לא היה לו שום דבר.

אלעד כהן: כמה דנים היום?

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: בשורה התחתונה אנחנו דנים בבקשה שמונחת לפנינו.

ניר ברטל: רגע אבל יש פיל שצריך להוריד אותו, מבחינתכם, שלושתכם זה מרתף או לא מרתף?

אדר נדין לומלסקי: לא, זה לא הדיון.

ניר ברטל: אני רוצה שתעני אבל. אנחנו אישרנו את זה באוגוסט.

אדר נדין לומלסקי: מה שאושר באוגוסט זה מרתף.

ניר ברטל: אמיר?

אלעד כהן: כשדנו באוגוסט ידעתם את כל מה שהם טוענים?

אדר נדין לומלסקי: מה זאת אומרת?

בועז בגריש: אלעד, אני מכיר את שניהם, היא עשתה איתי קורס קריינות את שניהם אני מכיר מהשכונה.

אלעד כהן: מה זה משנה?

בועז בגריש: העניין הוא-

אדר נדין לומלסקי: זה עניין של פרשנות. יש הגדרה בתב"ע, המרתף מוגדר כולו או רובו מתחת לאדמה.

ניר ברטל: בועז.

בועז בגריש: העניין הוא בסופו של דבר במה אנחנו דנים ואם בסופו של דבר אושר ואני יכול להגיד לכם שגם התקשרה אלי יוכי ואני אמרתי לה, אנחנו בסמכות הוועדה יכולים לדון מה

שבמסגרת הוועדה ואני אומר את זה און דה רקורד והיא תוכל לקרוא את זה אחר כך, לא צריך לכתוב הוא אמר שצריך לקרוא את זה גם אחר כך, בסדר?
אלעד כהן: זה למתמלל תגיד.

בועז בגריש: אבל ברצינות, הסיפור הוא כזה, מה שאנחנו יכולים לדון במסגרת הוועדה וזה גם מה שאני אמרתי לה. יכול להגיע לפה לדיון רק מה שבסמכות הוועדה לדון בו. אם זה עומד בתנאים של מה שאומר ואנחנו יכולים לאשר ואישרנו אותו יש היתר. אם יש פה עכשיו בעיה עם נוף מסתיר, יותר גבוה, יותר נמוך זאת בעיה אחרת. כל זמן שזה עומד בתוך ההיתר אני לא חושב שיש לנו מקום להיכנס וזאת דעתי. אין לנו מקום לבוא ולהיכנס אלא אם כן אנחנו באים ואומרים שיש פה משהו מהותי שעכשיו הוא משנה את התמונה לחלוטין וצריך עכשיו לעשות חשיבה לייעוץ משפטי. אם אני מבין שלא זה המצב אנחנו צריכים לדון לדעתי במה שאנחנו יכולים לדון.
ניר ברטל: כל מה שאתה אומר נכון בהנחה שזה מרתף.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: כל מה שאמת הוא נכון ומדויק אבל, כמו תמיד יש פה אבל, אנחנו נמצאים היום בסיטואציה שיש פה עניין של פרשנות, למה? כי בא עו"ד וינצקי של המתנגדת, של יוכי, הפרשנות שלו היא שלמועצה אין סמכות לדון עכשיו בבקשה הזאת כי לשיטתו נוצלו אחוזי הבניה ואי אפשר לתת להם את ה- 5% הנוספים שלמועצה יש סמכות לתת. זאת אומרת לשיטתו הם צריכים ללכת למטה. מנגד, באים המבקשים ואומרים לא, אנחנו מבחינתנו פועלים לפי ההיתרים שהיו, נשים רגע בצד ה-
בועז בגריש: איומים.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: לא, את ההתנהלות שלהם שהם בנו לפי שהם קיבלו את ההיתר וצווי הפסקת העבודה. והוא אומר לפי הפרשנות שלנו למועצה יש סמכות לדון בזה.
ניר ברטל: אם יש סמכות או אין סמכות זאת גם שאלה לדיון. שאלנו אותם אם זה מרתף או לא מרתף, הם אומרים שזה מרתף ולכן יש לנו סמכות.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: הגורם המקצועי שהן נדין ואלישבע באות ואומרות מבחינתנו זה מרתף, אני מקבל את הטענה שלהן שזה מרתף-
אלעד כהן: הם טענו איזה פסק דין כלשהו?

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: היא ביו"ש, התב"ע שם זאת לא התב"ע פה. היא נסמכת על כתבות מגלובס.
ניר ברטל: כתבות מגלובס.

אורנה רייטר: אתה אומר שאתה מקבל וחוקית זה מרתף.
עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: עקרונית, שני הצדדים יכולים ללכת פה למטה עם טענות ביחס לזה, בהנחה שכל אחד מהצדדים ילך למטה לא משנה מה ההחלטה שנקבל, אני חושב שצריך ללכת לפי מה שהדרג המקצועי ממליץ לו.
אורנה רייטר: ומה הדרג המקצועי ממליץ עכשיו?

ניר ברטל: שניה עם הדרג המקצועי. לפני שהדרג המקצועי יגיד, אני רוצה להגיד את עמדתי, אני בעד לאשר את זה בדיוק מאותן סיבות שאישרנו את אוגוסט. מה שמבקשים מאיתנו עכשיו זה איזשהו תיקון בעקבות ביצוע של הקבלן, זה עומד בתוך זכויות הבניה כי זה מרתף זה 45 פלוס 5 של הקלה שמותר לנו לתת, זאת עמדתי.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: אני רוצה להוסיף עוד משהו, צריך גם לקחת בחשבון, הייתה פה בקשה של ביטול היתר, אנחנו נמצאים כבר בסיטואציה שנמצאים כבר בסוף הבניה, יש לזה משמעות.

ניר ברטל: נדין ואלישבע תענו על שתי שאלות, אחד-

אורנה רייטר: יש לנו כרגע בקשה חדשה, חריגות שהם ביצעו בכוח עליון.

ניר ברטל: מבחינה תכנונית, עזבו רגע אכיפתית, התנהלותית, תנתקו רגע את כל העניין ההתנהלותי, מבחינה תכנונית אתן חושבות שנכון או לא נכון לאשר את ההיתר ואחרי זה תגידו גם מבחינה התנהלותית, חוקתית.

אדר נדין לומלסקי: מבחינת סמכות שלכם לאשר את ההיתר יש לכם סמכות, אם-

אורנה רייטר: את ההקלות.

אדר נדין לומלסקי: הקלות הנוספות.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: את הבקשה שמונחת לפניכם.

אדר נדין לומלסקי: אבל יש פה התנהלות חריגה שאלישבע יכולה להוסיף. זה פשוט נוצר משהו מאד לא נעים ביחס-

אלישבע ליוש: מקצועית אפשר לאשר את זה, זה עומד בתנאי התב"ע, אם רוצים להכיר בזה בהנחה שאנחנו לא פותחים את 2012 ואת כל הסאגה. אם הם יעמדו בתנאי ההיתר המרתף יחשב מרתף והם יכולים לבנות את מה שהם מבקשים וההקלה הזאת יכולה להיות מאושרת.

אורנה רייטר: וכמה יהיה להם?

אלישבע ליוש: רק שניה. מקודם דיברתם על תקדימים, של חניה של מכפילים ושל כל מיני אז יש פה גם תקדים של התנהלות, אתה עושה מה שאתה רוצה, מצפצף על הוועדה, מתחיל לבנות לפני היתר, עוצרים לך את הבניה אתה ממשיך את הבניה. אתה משלם את הקנס בבית משפט ממשיך כאילו כלום, בונה מה שאתה רוצה ואז מגיש הקלה, יש פה טעם לפגם. להגיד לכם שזו סיבה לא לתת היתר? לא.

אלעד כהן: הייתה פה טענה לגבי הגובה גם?

ניר ברטל: לא, בהנחה שזה מרתף זה לא חורג.

אורנה רייטר: אם המרתף הוא מרתף, סגור ללא יציאה.

אלישבע ליוש: הוא לא סגור כולו, יש לו חזית לשביל מעבר של הולכי רגל. לכן כשאמרה המתנגדת שזה מגרש כן רגולרי, זה לא מגרש רגולרי כי המגרש מלכתחילה נבנה שהוא פונה, החזית האחורית שלו פונה לשביל של הולכי רגל. החזית הזאת לא יכולה להיות קבורה גם אם הם רוצים.

אורנה רייטר: אני לא מדברת על קבורה. אני יודעת שמסביב לכל הקונטור של הבית זה צריך להיות ללא כניסה נפרדת, זה מתקיים?

אלעד כהן: לפי התב"ע הרוחבית.

אדר נדין לומלסקי: הקומה התחתונה הזאת-

ניר ברטל: המרתף.

אדר נדין לומלסקי: זה לא כל המרתף, זה דרך אגב יש לנו תקדימים באורנית הוותיקה. חלק מהקומה נחשבת מרתף וחלק נחשב לשטח עיקרי. מתחת, איפה שיש שתי קומות בצד שמאל בחתך זה שטח עיקרי.

ניר ברטל: הנה פה כתוב שטח עיקרי.

אלישבע ליוש: מה שנדין מנסה להגיד שיש פה מורכבות בהיתר עצמו, בקומה הבעייתית יש חלק שהוא שטח עיקרי וחלק שהוא מרתף.

אורנה רייטר: לי יש חצי מרתף תיאורטית, אם יש לי עד 50 מטר אני יכולה לעשות כניסה חיצונית, אם יש לי בכל הקונטור של הבית אסור שתהיה כניסה חיצונית, מה המצב?

ניר ברטל: אני מענה, למרתף אין כניסה חיצונית, יש כניסה חיצונית לשטח העיקרי שנמצא בקומה מינוס 1, תיארי נכון?

אלישבע ליוש: זה המרתף, הוא קבור-

אורנה רייטר: מה גודל המרתף?

אלישבע ליוש: זה חלק עיקרי, החלק העיקרי פתוח, הדבר הזה סגור אין לו כניסה נפרדת, להגיד לך שאי אפשר להיכנס מפה? אפשר.

אלעד כהן: זאת אומרת שהם לא ביקשו הקלה בהתאם-

בועז בגריש: ההפרשים שם סדר גודל של 8-9 מטר בין 00 של הכביש לקצה המגרש. בואו נגיד להם תביאו שופלים, בואו נסגור מהצד השני, על מה אתם מדברים?

ניר ברטל: מה שאלעד אמר זה-

בועז בגריש: לי אין מרתף אבל אם הייתי בסיטואציה כזאת לא הייתה לי ברירה אחרת להיות בסיטואציה כזאת.

אורנה רייטר: לא מבקש עוד 20% ממה שמותר.

בועז בגריש: את לא מבקשת 20%.

אלעד כהן: מדברים על משהו אחר בועז, בהתאם לתב"ע מרתף יכול להיות גובה X. יש בנוסף לתב"ע תב"ע רוחבית שרלוונטית לכל התב"עות שאומרת אתה יכול לבנות מרתף בקונטור של כל הבית רק בכפוף לתנאי אחד והוא שאין לך כניסה חיצונית. לפי מה שאתם מתאים אז הם לא פועלים לפי התב"ע הרוחבית בכלל.

אורנה רייטר: חלק זאת קומה אחת וחלק זה מרתף בגלל השיפוע. אני ברמה האישית שלי, נעלמת מפה כי זה לא, לא יודעת, ברמה האישית שלי זה נשמע לי ממש סיבוב על סיבוב. אני אומרת לכם במיוחד עם הכוח העליון ותזוזת הקיר. בחודש אוגוסט אושר, אחרי שהייתה פה, אני לא זוכרת אם הייתי או הצבעתי על דבר כזה, יכול להיות שכן. אחרי שאושר קבירה של חלק מהמרתף שיש לו כניסה מינוס 1 ועכשיו באים כי זזו הקירות בעוד 1.2 מטר.

בועז בגריש: לא.

אורנה רייטר: למה אתה אומר לא?

בועז בגריש: 1.2 על 40 זאת הבקשה כרגע.

אורנה רייטר: בועז, היו צריכים להקפיד.

ניר ברטל: בועז אתה סגור, אורנה גיבשה דעה, אני גם.

אורנה רייטר: אני גם נמנעת.

ניר ברטל: יש לנו 3 נמנעים, מי בעד? 4 בעד לאשר. דורון?

דורון טישלר: אני.

ניר ברטל: תמנע מה איכפת לך?

דורון טישלר: אתה לא תשנה את התוצאה.

ניר ברטל: בעד - אני, אודי, אלי, דורון ובעז. נמנעים - אלעד, אורנה ותמר.

ניר ברטל: תודה רבה סיימנו את הישיבה.

הצבעה:

בעד: ניר, אודי, אל, דורון ובעז.

נמנעים: אלעד, אורנה ותמר.

הוחלט:

לאשר את ההקלות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: מס' בקשה, מס' תיק בנין
- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- דף ראשון: מילוי טבלת חומרי בנייה בצבעים בהתאם לחומרי הבנייה המתוכננים (בנייה קלה)
- לעכנ את מפת המדידה
- לעדכן תאריך חתימת המודד ע"ג מפת המדידה
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- **אישורים- אישורים**
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס- בהתאמה לשינוי בבנייה
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- **הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר**
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20220040	תיק בניין: 200701
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220004 בתאריך: 17/05/2022	

סעיף 6:

מבקש:

• חגי אלי וסיגלית

עורך:

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האירוס 16, אורנית

שטח מגרש: 293.50 מ"ר
 שטח בניה מותר: 180.00
 אחוזי בניה מותרים: 61.33%
 מ"ר

גוש וחלקה: 9356 52 מגרש: 2007א'
 תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מעלית+חנייה מקורה+מכפיל חנייה.

מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה בשיעור 2.25% משטח המגרש המהווים תוספת 6.60 מ' להנגשת המבנה.
2. בקו בניין קידמי 10% (50 ס"מ) - 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
3. בקו בניין אחורי 10% (50 ס"מ) - 4.50 מ' 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			
					20.42	159.28	מגורים		
			1.39				כניסה מקורה		
				10.24			מקלט		
			2.78	25.00			חניה מקורה		
			6.00				מחסן		
20.00							פרגולה		
20.00			10.17	35.24	20.42	159.28			
%בניה: 61.23%			45.41		179.70		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר ברטל: סעיף 6, חגי אלי וסיגלית האירוס 16.

אלעד כהן: הם לא בסדר יום, יכול להיות?

ניר ברטל: הוספנו את זה אחר כך, מתי שלחנו אותם?

אילנה נגר אלון: ביום ראשון, שלחתי עדכון לסדר היום שנוסף סעיף.

ניר ברטל: נדין יש אותו פה? זה 2007?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: מה לפתוח, את הראשון? 1 או 2?

אדר נדין לומלסקי: 1 ו-2.

ניר ברטל: הם מבקשים אחוזי בניה 2 ורבע להנגשה, קו בניין קדמי חצי מטר וקו בניין אחורי חצי

מטר. מה הסיפור פה נדין?

אלעד כהן: קודם כל, זאת בניה חדשה, הכשרה?

אדר נדין לומלסקי: זה מבנה קיים, הם מבקשים תוספת גג למבנה קיים, תוספת מעלית.

אלעד כהן: מה זה בעליית גג, יש להם אישור לעשות?

אדר נדין לומלסקי: הם רוצים להרים את הגג ולעשות שם חדר.

אורנה רייטר: גג, היה גג?

אדר נדין לומלסקי: הגג היה יותר נמוך, הם רוצים לפרק את הגג.

אורנה רייטר: זה גג רעפים?

אדר נדין לומלסקי: גג רעפים.

אורנה רייטר: והם רוצים להרים את זה שזה יהיה-

אדר נדין לומלסקי: רוצים להרים חלק מגג הרעפים ולהוסיף, עליית גג נחשבת לשטח עיקרי כל

עוד יש-

אלעד כהן: והמעלון איפה יהיה, מתוך הבית או מבחוץ?

אדר נדין לומלסקי: מתוך הבית.

ניר ברטל: הגג אבל הופך ל-

אדר נדין לומלסקי: אתה רואה את המעלית?

אלעד כהן: לא.

אדר נדין לומלסקי: מקושר לבית.

אלעד כהן: מה זה מקושר, זה מבחוץ?

אלי הוד: זה בפנים, הוא בתוך הבית.

אלעד כהן: אבל מבחינתי זה כמו חדר מדרגות. זה לא בתוך הבית נכון? זה צמוד לבית.

אדר נדין לומלסקי: זה צמוד לבית.

אלעד כהן: זה כמו חדר מדרגות חיצוני.

אדר נדין לומלסקי: אבל מצד שני איך אתה יכול לבנות מעלית בבית קיים? אתה הורס את כל ה-

אלעד כהן: את מבינה מה החשש, נכון? מה המדיניות של הוועדה לגבי מדרגות חיצוניות?

ניר ברטל: רגע אלעד. נדין, הכניסה למעלון היא מתוך הבית או מבחוץ?

אדר נדין לומלסקי: מתוך הבית.

ניר ברטל: אוקיי, אז זה פנימי, זה לא חיצוני.

אדר נדין לומלסקי: כן.

אלעד כהן: זה שזה מופיע בשרטוט, פתח מפה, פתח משם.

אלי הוד: יש קיר שסוגר אותו?

ניר ברטל: כן, מבחוץ יש קיר שסוגר, לפחות לפי התוכניות אי אפשר להיכנס.

אדר נדין לומלסקי: אתה יכול לראות בקומת קרקע, זו קומה א'. אתה יכול להראות בקומת

הקרקע.

ניר ברטל: הנה הכניסה.

אדר נדין לומלסקי: נכנסים לתוך הבית, למבואה. אלעד זה בשבילך.

ניר ברטל: איפה הכניסה לבית?

אדר נדין לומלסקי: ליד המעלית.

אלעד כהן: למה צריך בכלל מעלון לקומה העליונה.

אורנה רייטר: מצנעת הפרט, אני לא יודעת אם מותר לי להגיד או לא, במיוחד שזה מוקלט, יש-

ניר ברטל: אז תפסיק רגע את ההקלטה. אתה יכול להשאיר אותה רק-

מתקיימת שיחה שלא לפרוטוקול.

אורנה רייטר: השאלה אם יש באמת כזאת בעיה, אולי אפשר לפתור אותה, אני לא יודעת.

ניר ברטל: ה, ההקלה שהם מבקשים בקו בניין קדמי ואחורי, תכוויני אותי איפה זה. זה פה, זו הפינה הזאת?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: אוקיי. בסוף ההקלה שאנחנו דנים עליה הן 3: אחד, הבליטה הזאת, שניים, הבליטה הזאת-

אורנה רייטר: שזה מצב קיים.

אדר נדין לומלסקי: שזה מצב קיים וגם למעלית המוצעת.

ניר ברטל: זאת גם בליטה שהם מבקשים עליה הקלה?

אדר נדין לומלסקי: כן.

ניר ברטל: אוקיי ותוספת של 6.5 מטר לזכויות בניה להנגשה.

אורנה רייטר: אני פשוט, כבר היו מקרים באורנית שעשו כזה דבר למישהי באמת במצב, שחייתה

אחר כך עוד 6 שנים במצב לא טוב, באחד הרחובות. עשו את זה בקומה הראשונה, יצאו החוצה

בקומה הראשונה עם מבנה שאיפשר גם לינה וגם עבודה מהבית, לא בגג. שבגג אין גם שירותים.

דובר/ת: כרגע אין שירותים.

אורנה רייטר: אין שירותים כרגע, אני לא יודעת מה הם יעשו.

אילנה נגר אלון: אולי נכניס אותם ותשאלו אותם.

אדר נדין לומלסקי: מה שאתם שואלים אותנו, אנחנו לא יכולים לשאול אותם ולהיכנס להם לקיבה.

ניר ברטל: אילנה, הם פה בחוץ?

אילנה נגר אלון: כן, גם האדריכל וגם המבקש.

ניר ברטל: תקראי להם.

אורנה רייטר: זה נורא שונה מהדו.

אורנה רייטר: אבל אין לכם ... לחזיתות?

אלעד כהן: רגע, 9 מטר למעשה מותר לו בתב"ע, אני לא יכול למנוע ממנו לבנות לגובה.

אורנה רייטר: אבל יש גם את הצורה.

המבקשים הצטרפו לישיבה: עומרי פוזניאק ואלי חגי.

עומרי פוזניאק: שלום.

ניר ברטל: בואו תשבו שם. עומרי מה העניינים?

עומרי פוזניאק: נהדר, מה שלומכם?

ניר ברטל: אתה חגי?

אלי חגי: אלי חגי, כן.

ניר ברטל: מה השם הפרטי?

אלי חגי: אלי.

ניר ברטל: נעים מאד אלי. ניר, אודי, גם אלי, אלעד, אורנה, דורון ותמר חברי המועצה. עם הגב

אליך ממש נדין אדריכלית המועצה, אלישבע מהנדסת המועצה, אמיר היועץ המשפטי של המועצה.

עומרי פוזניאק: יש לי רק שאלה, כדי שהוא ידע.

ניר ברטל: מוקלט ומתומלל.

אורנה רייטר: הפרוטוקול לא מופץ, רק למבקשים.

ניר ברטל: הפרוטוקול באתר.

אלעד כהן: דרישות פרטניות באתר?

ניר ברטל: אחרי זה. אלי, עברנו על התוכניות שלכם, בואו תסבירו לנו מה השינוי שאתם עושים ולצורך מה.

אלי חגי: השינוי הוא הוספת מעלית להנגשה של הבית, לאשתי, לרעייתי יש לה בעיה בברכיים ואנחנו נערכים למצב שיחמיר כי זה ברור לי שזה מה שיהיה. עפ"י המלצת הרופא היא צריכה כמה שפחות מדרגות. מפה התחיל כל הצורך. בנוסף, אם אנחנו משקיעים את הכסף במעלית אז להכין בעצם עוד חדר עבודה למעלה, יש זכויות בניה, ביחד עם עומרי החלטנו לעשות שם עוד חדר קטן.

ניר ברטל: בסדר גמור. הכניסה לבית מהרחוב היא גם מונגשת?

אלי חגי: אנחנו רוצים שהיא תהיה.

עומרי פוזניאק: בתוכנית פה כן.

ניר ברטל: איפה רואים?

עומרי פוזניאק: בתוכנית הפיתוח, כאן. תעלה קצת למעלה, בדיוק. פה יש לנו 5 מדרגות אבל אם תסתכל ליד החניה-

ניר ברטל: יש מעלון?

עומרי פוזניאק: נכון, מהחניה בעצם יעלו במעלון, יכנסו לבית, יש פה כניסה רחבה, יש לנו מצד שמאל מעלית שתופרת את כל הבית, זהו. בנוסף, אנחנו מבקשים עוד-

ניר ברטל: מבקשים קו בניין קדמי ואחורי.

עומרי פוזניאק: קו בניין אחורי אנחנו מבקשים 4.5 מטר במקום 5 מטר.

ניר ברטל: פה? הפינה הזאת?

עומרי פוזניאק: לא, בעצם כל הקו הזה זה כבר ה- 4.5 מטר. מה שקרה במגרש הזה, המגרש הזה היה מגרש של 300 מ"ר רבוע ואם תסתכלו רוחב המגרש הוא 14 מטרים. המגרש הזה, כשקיבלנו את מפת המגרש עם האישור של דלתא הוא הפך להיות 293-

ניר ברטל: רגע, איפה החריגה?

עומרי פוזניאק: כל הבית נמצא בחריגה.

ניר ברטל: לא, לפי מה שאנחנו רואים פה. נדין?

עומרי פוזניאק: תלך רגע בבקשה.

אלעד כהן: כל הבית זו, זה מה שאתה אומר?

ניר ברטל: רגע, נדין. זה קווי הבניין נדין? חבר'ה שניה, כולם ידברו, לאט לאט. נדין, זה קו הבניין? זה קו המגרש?

אדר נדין לומלסקי: אתה יכול לעלות טיפה? אני רוצה לראות את המבנה.

עומרי פוזניאק: 4.5.

אדר נדין לומלסקי: בקושי רואים, כן, זה 4.5 לא 5.

עומרי פוזניאק: בתוכנית קומת קרקע רואים את זה שם עוד.

ניר ברטל: הקו הזה הוא קו של 4.5 מטר?

עומרי פוזניאק: נכון.

ניר ברטל: במקום, וזה קו אחורי שקו אחורי צריך להיות 5 מטר?

עומרי פוזניאק: נכון.

ניר ברטל: 5 מטר אמור לעבור פה איפשהו?

עומרי פוזניאק: ה- 5 מטר בדיוק 0.5 מטר פנימה.

ניר ברטל: בסדר גמור, עכשיו הבנתי.

עומרי פוזניאק: אני רק רוצה משהו שתדעו, הבית הזה לא השתנה מקומו ולא שום דבר. למגרש איכשהו נעלמו 7 מטרים, אוקיי?

ניר ברטל: נת"ע מחתימים על כ- 300 מטר.

אלעד כהן: תראה לי בבקשה את החזית ההיא, כי כשביית זו, שטח בא על חשבון שטח.

עומרי פוזניאק: אלעד אני רוצה להסביר לך.

אלעד כהן: תראה לי מה קורה שם.

ניר ברטל: הוא אומר שלא על חשבון שטח כי ירדו לו 7 מטרים. במקדימה בעצם זה הקו של ה- 4.5 וזה הקו של ה- 5?

עומרי פוזניאק: נכון, אנחנו עומדים ב- 5 מטרים מקדימה.

ניר ברטל: חוץ מבפינה?

עומרי פוזניאק: מה שקרה זה-

ניר ברטל: חוץ מבפינה נכון?

עומרי פוזניאק: נכון. הבעיה שהקטינו לנו את המגרש ב- 7 מ"ר. אם תעשה 14 כפול 0.5 זה בדיוק ה- 7 מטר. הדבר הזה גרם לכמה דברים: 1. לקו בניין אחורי - אוטומטית הבית נהיה בסטייה של 4.5 מטר.

אדר נדין לומלסקי: גם השכן.

עומרי פוזניאק: כולם, כל הרחוב.

אלעד כהן: לאן זה הלך?

עומרי פוזניאק: בעצם מקדימה זה החרצית, זו הוותיקה כבר.

אלעד כהן: אז לאן הלכו המטרים האלה?

עומרי פוזניאק: כנראה למגרש מאחורה.

אלעד כהן: לחזית הרחוב?

עומרי פוזניאק: לא לחזית הרחוב, הקטינו לנו את המגרש.

אלעד כהן: הבנתי אבל השאלה לאן זה הלך, מטרים לא נעלמים.

עומרי פוזניאק: אלעד, לך מכרו 500 ולי מכרו 300, בפועל יש לכאורה 800 אבל בפועל לא היה 800, היו 790. עכשיו, למי הלכו ה- 10 הנוספים? הורידו אותם במקרה הזה מאלי. זאת הסיטואציה, אז אוטומטית קו בניין אחורי נהיה לנו 4.5 במקום 5.

ניר ברטל: גם פה יש לנו בתים נדין לא?

עומרי פוזניאק: לא.

ניר ברטל: לא, פה אין.

עומרי פוזניאק: אין, פה זה כבר הגן, יש פה את הגן-

ניר ברטל: אז ה- 7 מטר ירדו-

עומרי פוזניאק: מפה, מפה.

ניר ברטל: מפה?

עומרי פוזניאק: כן, בדיוק. בעצם הם באו לרחוב החרצית.

ניר ברטל: הבנתי.

עומרי פוזניאק: הדבר הזה גרם לכמה דברים: 1. הבית אוטומטית בקו בניין סטייה. 2. אחוזי הבנייה שלנו אוטומטית ירדו כי המגרש שלנו כרגע 293 מ"ר ולא 300 מ"ר ובנוסף גם את עניין ההנגשה.

אלעד כהן: יש תשריט מדידה?

ניר ברטל: רגע אלעד, מישהו רצה לשאול, מי רצה?

אלעד כהן: יש בתיק את תשריט המדידה ההיסטורי כשקיבלו את ההיתר?

עומרי פוזניאק: כן, 5 מטר.

אלעד כהן: מה הוא מראה? הוא לא תואם להיום?

אלי חגי: לא, הוא לא תואם.

עומרי פוזניאק: תראה, אם תשים לב, בעצם הגדר פה, גבול המגרש היה פה.

אלעד כהן: לפי התשריט שבתיק, הקודם.

עומרי פוזניאק: נכון.

ניר ברטל: המדידה ממתי המעודכנת?

עומרי פוזניאק: זה גם בדיוק 300 פחות זה, ככה עלינו על זה 14 כפול 0.5. המדידה עכשיו, גם

יהודה גפן ביצע אותה אחרי הפרצלציה.

ניר ברטל: ואת זה אתם הולכים להרוס?

עומרי פוזניאק: את מה? כן.

אלעד כהן: זאת חומה?

עומרי פוזניאק: כן.

אורנה רייטר: ולהעמיד אותה איפה שמצויר הכחול?

עומרי פוזניאק: איפה שמצויר הכחול, על קווי הבניין.

ניר ברטל: קווי המגרש.

עומרי פוזניאק: קווי המגרש, סליחה.

אלעד כהן: מה אמור להיות ביחידה בגג?

עומרי פוזניאק: זאת לא יחידה.

אלעד כהן: בבניה בגג, לא משנה.

עומרי פוזניאק: חדר עבודה לבעלת הקצאות לנגישות.

אלי הוד: זה קטנצ'יק, זה לא גדול.

עומרי פוזניאק: כל המטרים שנשארו לנו, שמנו אותם שם.

אורנה רייטר: אני אגיד ככה משהו שלי מפריע, אני מבינה שזה לא קשור בחוק. זה שהדו נראה

לגמרי אחרת ועכשיו התוספת זה יהיה עוד יותר.

עומרי פוזניאק: קודם כל את לא קוראת את זה נכון.

אורנה רייטר: אוקיי.

עומרי פוזניאק: התוספת לא רק שמסדרת את העניין, אז לחלוטין לא.

אורנה רייטר: מסדרת?

עומרי פוזניאק: כן. אם תראי גם בפרופורציות, גיאומטריה את יכולה לראות שהקו הזה הולך לקו

הזה, הקו הזה הולך לקו הזה. התוספת, אני בספק אם מישהו ידע בכלל שנעשתה פה תוספת בניה

ולא שהבית נבנה ככה מיומו הראשון. בקטע הזה אני חולק עליך.

אלעד כהן: ביחס לבית השכן, לדו, הגברים, הרום, העליון, הנקודה הגבוהה הם יהיו זהים

כתוצאה מהתוספת?

עומרי פוזניאק: חלק, פה בחלק הזה זה די דומה כי אין לנו תוספת ופה זה נהיה יותר גבוה. אתם

חייבים להבין משהו, אתם כל הזמן שואלים את השאלות האלה, אלמנט הגובה אי אפשר לתפוס

אותו כמו שאתם, זה שאתם רואים פה שרטוט ורואים אחד גבוה ואחד נמוך. אם אתם תעמדו מול

בית אי אפשר, מי שיכול לתפוס את זה זו ציפור או רחפן. בן אדם לא יכול שבית אחד ככה ובית אחד ככה אלא אם כן החזית שלו זה קיר אבל אנחנו לא מדברים פה בקירות.
ניר ברטל: חבר'ה למישהו יש עוד שאלה? אלי, עומרי תודה רבה.
עומרי פוזניאק: עוד מילה אחת.

ניר ברטל: כן.

עומרי פוזניאק: אם תשימו לב יש פה רק חניה אחת בגלל הסיטואציה שזה מה שעלינו לפה.
ניר ברטל: אתם מבקשים גם בחניה?

עומרי פוזניאק: לא, אנחנו לא מבקשים הקלה לחניה, אנחנו מבקשים, אנחנו בגדול לא נכנסות פה שתי חניות.
ניר ברטל: רגע, נדין.

עומרי פוזניאק: בתוכנית המקורית, עוד פעם. היו לנו שתי אופציות פה לעשות פה שתי חניות. אופציה אחת זו אופציה שבעצם רצינו אותה מלכתחילה זה עניין כופר החניה, הבנו שהורידו אותנו מהנושא הזה. אופציה שניה זה לעשות פה מכפיל חניה. כרגע לא נכנסות פה שתי מכוניות, אם אנחנו רוצים ואם אנחנו לא רוצים, לא נכנסות פה -

אלעד כהן: יש חובה -

עומרי פוזניאק: מאיזו סיבה, שניה אני רק אסביר משהו קטן. אם אתה תלך למפה בהתחלה בהתחלה בתשריט שרואים את הכל, את כל הרחוב, הנה פה. אם תשימו לב בעצם התב"ע, הגבול של אורנית עובר פה. השטח הזה, הוא לא שטח שלנו, אנחנו לא יכולים להשתמש בו. אני לא יכול להביא לפה, אם הייתי יכול לפתוח פה הייתי מביא לפה חניה. זה השטח בסוף הרחוב.

אודי וילד: רגע, אז למה זה מסומן פה כשלכם?

עומרי פוזניאק: לא, האדום שלנו.

אודי וילד: נו.

עומרי פוזניאק: אז אתה נכנס למגרש. רגע, ורחוב האירוס הוא עד לפה.

אלישבע ליוש: הוא לא עד קצה המגרש.

אודי וילד: אתה יכול לעשות חניה טורקית תיאורטית.

עומרי פוזניאק: איפה? אם אני אוריד את הבית אז כן.

אודי וילד: אז מה אתה עושה? מכפיל?

עומרי פוזניאק: כן. דרך אגב אלי הוא מהנדס, הוא מתעסק בכל מה שקשור ל-

אורנה רייטר: מה זה מכפיל?

עומרי פוזניאק: נכון מאד.

מדברים ביחד - לא ברור

עומרי פוזניאק: אם הקו הזה של אורנית היה לכאורה פה אז יכולתי לסדר פה עוד אבל אין לי, לכאורה, גם שער הכניסה זה מההיתר המקורי.

אורנה רייטר: זה לא באזור הזה של העיזים?

אודי וילד: כן. מה שגובל בשטח הפתוח כן.

עומרי פוזניאק: ברחוב למעלה, זה לא פה.

ניר ברטל: החניה הזאת היא 2.5 ופה יש לך עוד 2.7.

עומרי פוזניאק: נכון.

ניר ברטל: אז אתה לא יכול להכניס פה עוד חניה?

אלעד כהן: בגלל הקו הכחול.

ניר ברטל: הקו הכחול זה חדש, הוא בונה אותו עכשיו.
עומרי פוזניאק: נכון, אבל הקו הזה, אין לי מקום לשים מעלית להנגיש את הבית.
אלי חגי: הגישה לבית עצמו, המדרכה, הכניסה.

אלעד כהן: מה זה אומר, שבטופס 4 אתם תדרשו לראות את המתקן הזה?
אלישבע ליוש: מה שתחליטו בוועדה, זה כמו הגדרות שאתם מבקשים לצבוע להריסה, אם תחליטו שכן, כן, אם תחליטו שלא, לא.

ניר ברטל: יש עוד שאלות לעומרי או אלי?

עומרי פוזניאק: אני אשמח לדעת מה הכיוון פחות או יותר?

ניר ברטל: תכף, מחר אילנה תעדכן אתכם.

עומרי פוזניאק: אם יש לכם איזשהן הסתייגויות-

ניר ברטל: עומרי, תחכה פה עוד 10 דקות, אם יהיו עוד שאלות נקרא לכם.

עומרי פוזניאק: תודה.

עומרי פוזניאק ואלי חגי יצאו מהדין.

אורנה רייטר: שאלה, יש אפשרות לאכוף שתהיה חניה כזאת כפולה?

ניר ברטל: אפשר שתי דרכים, אחת, להגיד לו קודם כל תעשה את המכפיל ואחרי זה תקבל את ההיתר או שישים ערבות.

אורנה רייטר: שניה, שאלתי שאלה.

אדר נדין לומלסקי: ביקשנו מהאדריכל להביא לנו עוד חלופות, אז החלופות כולן מופיעות שם-

אלעד כהן: חלופות למה?

אדר נדין לומלסקי: במיקום המעלון, במיקום המעלית.

ניר ברטל: אבל זה לא מה שהם הגישו. הם הגישו את זה.

אדר נדין לומלסקי: אפשר לראות את החלופות.

אלי הוד: אבל למה אתן לא שקטות עם המיקום הזה? זה נמצא בתוך הבניין, מה זה משנה אם הוא ליד קיר חיצוני או לא? אני לא מבין.

אלישבע ליוש: בסוף זה על חשבון 2 חניות.

ניר ברטל: המעלון?

אלישבע ליוש: המעלית, המיקום של המעלית.

ניר ברטל: אין לי בעיה עם המיקום של המעלית אם יהיו שתי חניות.

אלעד כהן: אבל אי אפשר למקם 2 חניות וגם מעלית.

אדר נדין לומלסקי: אני אומרת שיש.

אלישבע ליוש: בואו נראה את החלופה.

ניר ברטל: אבל החלופה היא לא רלוונטית, הם לא הגישו אותה. לצורך העניין, אם אנחנו בעד החלופה ולא נגד זה אנחנו מודיעים שאנחנו לא מאשרים ואז הוא צריך להגיש בקשה.

אלעד כהן: אתה יכול לקרוא לו ולהגיד שיש בעיה עם המיקום של המעליות.

ניר ברטל: אתן בדקתן את החלופה, החלופה מאושרת מבחינתכן?

אדר נדין לומלסקי: החלופה לגיטימית מבחינתנו.

ניר ברטל: אפשר לאשר אותה מבחינתך?

אדר נדין לומלסקי: אפשר להמליץ לשנות את התוכנית לחלופה.

ניר ברטל: מה החלופה? זה?

אדר נדין לומלסקי: חלופות, כן. זו חלופה ראשונה.

ניר ברטל: מה ההבדל פה?

אדר נדין לומלסקי: בבקשה.

אלעד כהן: וזה מכניס 2 חניות?

אדר נדין לומלסקי: כן.

אלעד כהן: איך?

אורנה רייטר: כשהמעלון הוא פה.

אדר נדין לומלסקי: כשהמעלון בצורה אחרת.

ניר ברטל: למה פה אי אפשר לעשות את החניה הזאת?

אלעד כהן: זה הקיים, מה שהוא ביקש נכון?

אדר נדין לומלסקי: זה מה שהוא ביקש, עם חניה אחת-

ניר ברטל: למה פה אי אפשר לעשות את החניה פה? מה מונע?

אדר נדין לומלסקי: כי אם עושים חניה שניה אין פה מעלון ואין פה מעבר לכניסה לבית.

ניר ברטל: אין המעלון הזה.

אדר נדין לומלסקי: אין מעלון הזה ואין כניסה, במצב כזה הוא צריך לעשות מסדרון.

ניר ברטל: הוא צריך לחנות, לצאת ולצאת מפה.

אלעד כהן: להיכנס לבית פה, אתה צריך לבוא במדרגות ולהיכנס בפרוזדור הזה ולהיכנס הביתה.

ניר ברטל: נכון.

אלעד כהן: ואם אתה מסובב את המעלית לפה, אתה מרוויח, הקיר הזה מתבטל, נכנס פה עוד רכב

ואז הכניסה לבית-

ניר ברטל: גם בחלופה, גם אם המעלית פה אתה לא חייב את הקיר הזה.

אורנה רייטר: תרד רגע לחלופה.

אלישבע ליוש: הוא לא רוצה את זה, האדריכל והלקוח רוצים את החלופה שהגישו.

אלעד כהן: אם יש חלופה אחרת עם 2 חניות, אז מן הסתם.

אלי הוד: כן, אבל מה מפריע לנו שזה יהיה הידראולי?

אלישבע ליוש: לכאורה הוא שם ערבות זה כמו כל תנאים להיתר.

אורנה רייטר: אני שאלתי אתכם-

אלי הוד: מכוניות בגובה מול בית אחר.

אלישבע ליוש: אבל זה בית פרטי לא מבנה ציבורי.

אורנה רייטר: נכון.

אלישבע ליוש: אז התחזוקה היא עליו ואם יש לו בלאי או משהו זאת אחריות שלו.

אלעד כהן: אני חושב שאנחנו צריכים לשאוף לפתרון של 2 חניות קבועות.

אורנה רייטר: נכון.

אלעד כהן: ולשמור את הפתרון הזה של ההידראולי למקרים-

אורנה רייטר: אפרופו לשים ערבות, שמים ערבות או לוקחים אותה ועושים משהו אחר. היה לנו

פה סיפור כזה עם מדרגות חיצוניות וערבות. אני שאלתי אתכם אם אפשר לאכוף את זה, זאת

אומרת שיש שם בעיית חניה כמו בכל הרחובות ההולנדים יש בעיית חניה. זה לא להיום, זה למחר

ולעוד 10 שנים.

אלעד כהן: אם יש פתרון שמבטיח 2 חניות קבועות, רגילות, אני חושב שאנחנו צריכים לשאוף

לזה.

אילנה נגר אלון: אתם רוצים שנקרא לו?

אורנה רייטר: זו גם העמדה שלכם?

אלעד כהן: תגידו את זה, זה מאד חשוב.

אורנה רייטר: היא אמרה כן.

אלעד כהן: תציגו את זה.

אורנה רייטר: נדין אמרה כן.

עומרי פוזניאק ואלי חגי הצטרפו לדיון.

עומרי פוזניאק: חלופה מספר 2 תכלס היא בעייתית. היא לצורך סתימת פיות, נקרא לילד בשמו מה שנקרא. 1. יש לנו פה בעיה, אנחנו נפתור את בעיית הנגישות שאנחנו נצטרך פה בעצם מעלון כזה אבל לבן אדם שצריך את זה במידי שצריך לחנות ולעלות ולהיכנס אז התייעצנו עם יועץ נגישות וחברת מעליות. 2. הגישה שלי של המעלית היא לא טובה, עוד פעם, אם אין ברירה אז אתם יודעים. אבל יש לי פה 1.2 מטר-

ניר ברטל: עומרי אני עדיין לא הבנתי, למה אתה לא יכול לשים את המעלית פה? אתה לא בונה בקיר הזה.

עומרי פוזניאק: אני לא יכול, ואז מאיפה יכנסו לבית?

ניר ברטל: הבנתי, אוקיי עכשיו הבנתי.

אלעד כהן: רגע, יש פה חלופה שלישית או שזה שתי חלופות.

עומרי פוזניאק: לא, שתי חלופות.

ניר ברטל: עומרי, שאלת מה הכיוון, הכיוון הוא לא לאשר מכפיל.

עומרי פוזניאק: אוקיי אז יש לי שאלה, יש בתב"ע את נושא כופר החניה.

ניר ברטל: כופר החניה לא אושר פה.

עומרי פוזניאק: אבל זה בתב"ע, התב"ע אושרה.

ניר ברטל: נכון אבל בשביל שהתב"ע תכנס לתוקף ויהיה אפשר לאכוף חניה הוועדה צריכה לאשר כופר חניה. כופר חניה לא בתוקף כרגע.

עומרי פוזניאק: אז אני אגיד משהו לחברי הוועדה-

ניר ברטל: אני אתן לך גם רמז, גם אם היה כופר חניה אני לא חושב שזה היה המקרה.

עומרי פוזניאק: אני חושב שאין לנו אופציה פה. אתם רוצים שאנחנו נשים פה חניות? אין לי בעיה, אני סוגר פה חניה.

ניר ברטל: לא, אנחנו רוצים שתשים פה חניות.

אלי חגי: איך?

אלעד כהן: הראית אופציה שאולי פחות נוחה אבל היא קיימת, אולי היא פחות מועדפת אבל היא-

עומרי פוזניאק: אתה מבין שפה היה 4.6?

אלעד כהן: אוקיי.

עומרי פוזניאק: אני צריך חניה 5 מטר, אני אשים פה מיני? סמארט? סמארט נכנסת גם פה.

ניר ברטל: מה ההגדרה של חניה נדין?

אורנה רייטר: 4.6 זה לא סמארט.

ניר ברטל: יש הגדרה לחניות?

אלעד כהן: אתה לא יכול למקם, אני לא אדריכל, למקם את זה מאחורה?

עומרי פוזניאק: אי אפשר.

אלעד כהן: למה?

עומרי פוזניאק: כי אתה רוצה לתפור את כל הקומות ביחד. אין אפשרות, אנחנו סביב הנושא הזה בתכנון 3 חודשים צפונה, כולל אלקטרה, ת.ע.מ.ל, כולל סדן מעליות כולל כולם.

אורנה רייטר: אפשר לשאול משהו?

עומרי פוזניאק: כן.

אורנה רייטר: לעשות את דלת הכניסה פה, זה אולי עוד חריגה?

עומרי פוזניאק: מה זה ייתן לי?

אורנה רייטר: לא יודעת, אמרת שזה לא נוח.

עומרי פוזניאק: זה לא משנה-

אלעד כהן: הוא מתכנן את הבית לא אנחנו, התכנון שלו.

אלי חגי: מה הבעיה עם המכפיל?

ניר ברטל: הבעיה עם המכפיל שיש הרבה בתים באורנית שנבנו עם חניה אחת כדין בזמנו והיום הם עושים שינויים-

אלעד כהן: הם לא משתמשים בזה.

ניר ברטל: אלעד תודה. ואתם רוצים לעשות תקדים בעצם של להגיד שאני לא עושה חניה חדשה ובמקום זה עושה מכפיל. היכולת שלנו באמת לאכופ שתעשו מכפיל היא מאד נמוכה. מכפילים יש להם נטייה להתקלקל או נטייה לא להשתמש ושורה תחתונה בפועל אתם תישארו עם חניה אחת. עכשיו, לכם זה אולי הנגשה ואני מבין את כל הסיפור האישי אבל ברגע שאנחנו הופכים את זה לתקדים בכל אורנית הוותיקה, כל מי שירצה לעשות שינוי יבוא וירצה מכפיל. ואז כל הרעיון של להוסיף חניות, יש מצוקת חניה מאד גדולה, לא יתממש.

אלי חגי: אוקיי. עכשיו אצלנו ברחוב, אני יכול להציע עוד אלטרנטיבה, הפינה שלנו, השביל הזה-

ניר ברטל: מה לפתוח? מה להראות?

עומרי פוזניאק: שנעשה חניות פה.

אלי חגי: לא בשטח שלנו.

עומרי פוזניאק: לא, אנחנו נחנה אצלנו רק ניכנס אליהם.

ניר ברטל: מבחינת-

אלעד כהן: זה אפשרי?

אורנה רייטר: הוא יכול להיכנס כאילו תיאורטית, הוא יכול להיכנס-

עומרי פוזניאק: אין לנו בעיה לשים פה שתי חניות, זה יפתור לנו את ה-

אלעד כהן: אמיר, תציג בדיוק את הנתונים ובוא נשמע אותך.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: מה השאלה?

ניר ברטל: הוא רוצה לעשות פה חניות, הבעיה שהקו הירוק עובר בערך פה.

אדר נדין לומלסקי: גבול התב"ע.

ניר ברטל: גבול התב"ע עובר פה.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: מחוץ לתב"ע אם אני מבין נכון?

ניר ברטל: זה השטח של הבית שלו וזה הרחוב, הוא רוצה לעשות פה חניות.

אלעד כהן: תיאורטית הוא כן יכול, אם הוא נכנס משם יכולים לבוא אליו בטענות מהמנהל האזרחי.

עו"ד אמיר גופר - יועמ"ש: תיאורטית כן.

אלעד כהן: מהמנהל האזרחי.

אורנה רייטר: אפשר שהכניסה מהחניה תהיה בצורה כזאת.

אלעד כהן: אז לא יהיה לו את התקן של החניה.

עומרי פוזניאק: עשינו גם את הדבר הזה, אין לך פה, אורנה את-

אורנה רייטר: שיהיה לו בלי גדר.

עומרי פוזניאק: אין לי בעיה להוריד פה את הגדר, אין לי שום בעיה. אני מוכן לעשות פה גם 3

חניות, אין לי בעיה, אני רוצה.

ניר ברטל: תשכיר אותה.

אלעד כהן: שאלה, אם אותן מדרגות של הבית באות מכאן והכניסה לחניה היא פה, תעשה פה.

בכניסה לחניה שפה יהיה שער שאתה נכנס.

עומרי פוזניאק: המטרה שלנו, אני רגע אומר, המטרה פה זה שישתמשו בחניות האלה ושיכניסו

את המכוניות לחניה אוקיי? במה שאתה אומר, לעשות פה שער ופה 5 מטר וצריכים להיכנס ככה

וככה, זה לא יקרה. זה יהפוך לזה שהחניה תהיה סימן. אנחנו מעוניינים להשתמש בחניה בטח

ובטח שאנחנו רוצים את זה לרכב נכה שלא אמור לחנות בחוץ, הגישה שלו אמורה להיות.

אלי חגי: וגם היום ניר אני רוצה לציין, שאצלנו ברחוב, אנחנו היחידים בגלל שאנחנו קצה

הרחוב, אנחנו היחידים שבעצם אני יכול את כל הפינה לתפוס אין לי שום בעיה, אני לא מפריע

לאף אחד.

ניר ברטל: מה זאת אומרת את כל הפינה?

עומרי פוזניאק: אף אחד לא יכול לחסום לו פה את החניה.

ניר ברטל: בסדר זה שטח ציבורי אי אפשר להפוך אותו לחניה.

אלי חגי: לא אמרתי שאפשר להפוך אותו לחניה.

עומרי פוזניאק: אז אולי תגיעו לעניין הכופר כי בעצם אתם מעמידים אותנו-

ניר ברטל: לא אני זה שהתנגדתי לכופר.

עומרי פוזניאק: לא אתה. יש תב"ע מאושרת, בתב"ע מוגדר שיש כופר, אז כופר היינו מוכנים

ואתם אומרים לנו לא, תפתרו את העניין הזה. רגע, לא לכיוון הזה, הראנו את עניין כן עניין

תכנוני כולל מכפיל חניה לא אמורה להיות שום התנגדות. לא מוצא חן בעיניכם סבבה מקובל אבל

אי אפשר לשים אותנו בפניה ולהגיד לנו לא לא, אנחנו מראים את האופציות.

ניר ברטל: יש אופציה של שתי חניות, היא טיפה לא נוחה, אתה חונה, אתה אחרי זה צריך לעבור

פה להיכנס לבית, אתה צריך לעשות פה מעלון, זה נגיש, זה אפשרי, זה פחות נוח. אל תגיד

שאנחנו משאירים אתכם בלי אופציה אפשרית.

אלישבע ליוש: תחשבו רגע על בן אדם נכה שיוצא כרגע מהרכב ויורד גשם והוא צריך לעשות

את הסיבוב-

עומרי פוזניאק: לא רק זה, ה- 4.5 מטר ה- 4.6 מטר זה לא חניה. שמים פה שער חניה זה כבר

נהיה 4.4 מטר.

ניר ברטל: לפחות מבחינתי אני לא אדבר בשמם של אחרים 4.6 זה לגיטימי.

עומרי פוזניאק: אין לי בעיה, אבל המטרה היא באמת להשתמש-

ניר ברטל: תבלוט 10 ס"מ לרחוב שאתה גם ככה חונה אני מניח שם.

עומרי פוזניאק: בכל מקרה היה חשוב לנו להראות את כל האופציות, את כל הבדיקות שעשינו.

אנחנו לא יכולים להרשות לעצמנו לחכות לעוד ועדה בכוונה באמת, בדקנו כבר הכל, אנחנו

בתכנון של הדבר הזה הרבה מאד זמן, אז איזושהי החלטה.

ניר ברטל: יש לי עוד שאלה, יכול להיות שהיא לא בכיוון.

עומרי פוזניאק: כן.

ניר ברטל: המעלית הזאת, אי אפשר שיהיה אפשר להיכנס אליה גם מהחניה?

עומרי חגי: לא, מזה התחלנו.

אלעד כהן: מה שמוזר, באחת האופציות המעלית הייתה מרובעת ופה היא מין ריבוע עם-

עומרי פוזניאק: לא, היא גם מרובעת.

אלי חגי: הבית עצמו הוא מסובב.

אלעד כהן: אני מדבר על האופציה השנייה.

עומרי פוזניאק: אלעד, זה גם ריבוע. פה אתה רואה את הקווקו הזה? אני צריך מינימום לדאוג

ל- 1.4 מטר, בגלל שיש לי פה ממ"ד אני לא יכול להיכנס לפה, אני צריך להעמיד את החניה ככה.

אתה רואה יש פה בתוכו את התא, זה גם נשלח אליכם, הקווקו הזה פה, פשוט עשיתי את הקו ככה

לא באמת אפשר לבנות את זה, את זה השארתי לפי זה-

אלעד כהן: אתה לא יכול את השטח שכאילו גולש לחניה לוותר עליו?

עומרי פוזניאק: אני לא יכול.

אלעד כהן: המשולש הקטן הזה.

עומרי פוזניאק: זה? אני לא יכול כי אני חייב להכניס תא. אם את הדבר הזה אני אקח למטה זה

הופך לי את זה פה, גם ככה אני במינימאלי. אני לוקח את זה לפה ויורד למטה, אין לי מקום פה.

ניר ברטל: הקיר הזה הוא קונסטרוקטיבי?

עומרי פוזניאק: כן, הקיר הזה הוא קונסטרוקטיבי והקיר הזה של ממ"ד.

ניר ברטל: חבר'ה עוד שאלות לעומרי ואלי?

עומרי פוזניאק: ובנוסף לכל רק שתדעו, הקומה למעלה בולטת מהקומה למטה. זה לא באמת שאני

יכול להגיד סתם להחליט, אני צריך להתייחס לקו הקומה העליונה כי אני צריך לעלות גם לקומה

העליונה, בקיצור זה קצת יותר מורכב.

ניר ברטל: זאת הקומה העליונה?

עומרי פוזניאק: נכון.

ניר ברטל: זה הקיר שבולט?

עומרי פוזניאק: נכון. הדבר הזה הוא בולט מהקומה למטה, אנחנו הורסים אותו ואנחנו אוטומטית

מגיעים למבואה.

ניר ברטל: טוב, תחכו בחוץ רגע. אל תלכו.

עומרי פוזניאק ואלי חגי יצאו מהדיון.

אלי הוד: מה הבעיה עם מכפיל חניה?

ניר ברטל: אני חושש מהתקדים כי ברגע שאתה מאשר פה מכפיל חניה כל הוותיקה יגידו שהם

עושים מכפילים.

אלי הוד: ואז?

ניר ברטל: ואז אף אחד לא יעשה שתי חניות. אני לא אאשר בלי שתי חניות שהן לא מכפיל.

אלעד כהן: שתי חניות תקניות אתה מתכוון, רגילות.

ניר ברטל: כן, זו עמדתי. אני אשמה להיות במיעוט.

אלי הוד: מבחינתי, אל תהיה במיעוט, אני בעד מכפיל.

אלעד כהן: אני נמנע, כולם צודקים פה.

אלי הוד: אני מאמין, יש מכפילים-

ניר ברטל: דורון?

דורון טישלר: דילמה.

ניר ברטל: דילמה. אורנה?

אורנה רייטר: אני לא בעד מצב שלא יהיו שתי חניות, אני חושבת שזה תקדים ויש פה מצוקה

מטורפת של-

ניר ברטל: אז אנחנו 3 נגד המכפיל, 1 מאשר את המכפיל. ההצבעה היא כדלקמן: תמר, דורון,

ניר, אודי ואורנה - אנחנו נגד אישור התוכנית מהנימוק שהיא לא כוללת שתי חניות תקניות שאינן

מכפיל. אלעד נמנע.

אורנה רייטר: שאר הדברים מאושר.

ניר ברטל: החריגות בקו בניין קדמי ואחורי מאושרות, וגם תוספת שטח אבל זה בעצם-

אילנה נגר אלון: אישור התוכנית.

דובר/ת: הוא צריך עכשיו להגיש מחדש? אנחנו לא יכולים לאשר לו את זה?

ניר ברטל: אין לי בעיה להגיד שהוועדה רואה בחיוב-

אדר נדין לומלסקי: אם הם יגישו תוכנית לפי החלופה השנייה, לא יהיה צורך בדיון נוסף.

אילנה נגר אלון: שלא יבואו עוד פעם לוועדה.

אדר נדין לומלסקי: שלא יחכו לעוד ועדה.

ניר ברטל: אם אתם אומרים שאפשר, אני בעד.

אלעד כהן: תקרא לו רגע.

ניר ברטל: נדין, מבחינתך זה בסדר? להגיד-

אורנה רייטר: שלא מאשרים מכפיל, את השאר מאשרים.

ניר ברטל: תגידי כן, זה בסדר. מה שתגידי, מבחינתך זו תוכנית לגיטימית? כן. בואו נעשה עוד

הצבעה. הצבעה שניה על החלופה השנייה שזו בעצם החלופה הזאת. מי בעד החלופה הזאת?

בהינתן שהחלופה הראשונה נפסלה. אני בעד, אודי בעד, אלי בעד, אורנה, דורון ותמר. אלעד

אתה?

אלעד כהן: נמנע.

ניר ברטל: נמנע.

אורנה רייטר: גם נמנע? זו חלופה שזה בסדר.

אלעד כהן: כי כולם צודקים פה.

אלישבע ליוש: אז למה אתה לא מאשר?

ניר ברטל: לא קריטי.

אדר נדין לומלסקי: זה נקרא חלופה שניה.

ניר ברטל: חלופה שניה אושרה.

הצבעה:

פה אחד - לאישור ההקלות.

נגד מכפיל חנייה - תמר, דורון, ניר, אודי ואורנה.

נמנע - אלעד.

בעד חלופה שנייה - תמר, דורון, ניר, אודי ואורנה.

הוחלט:

לאשר את כל ההקלות ואת החלופה השנייה של מיקום החניות.

החלטות

לאשר את ההקלות ואת החלופה השנייה של מיקום החניות ובתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה, גוש, מגרש, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- השלמה/ תיקון של אורך הגדרות (קיימות, מוצעות, סה"כ)
- תיקון טבלת השטחים
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת
- להוסיף בטבלת השטחים כל שטח הנגזר מהבקשה כולל חניה מקורה/לא מקורה פרגולה, מחסן וכו'
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- דף ראשון: מילוי טבלת חומרי בנייה בצבע כנדרש
- דף ראשון: סימון מקרא בצבעים כולל פרגולות
- סדר תכנית המניפה (גרמושקה): דף ראשון, מפת מדידה, חישובי שטחים, תכנית הפיתוח,
- תכניות הקומות, תכנית גג, חתכים, חזיתות, חתך סניטרי, תכנית וחתך ממ"ד (1: 50) פרטים מחייבים
- תוכניות ק.ק. א.א. ומרתף: למספר מדרגות
- לעדכן תאריך חתימת המודד ע"ג מפת המדידה (בתוקף עד חצי שנה אחורה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- להתאים חזית המגרש לפרט מחייב (פילר, נישת אשפה, פשפש, כניסה לחניה)
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- לסמן כיוון ניקוז ואחוז שיפוע
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- לצבוע גדרות מבוקשות
- להוסיף קווי מידה
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט פרגולה, פרט מעקה תקני)
- להוסיף פרישת גדרות
- להטמיע בית שכן בתכניות, חתכים וחזיתות
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- פרגולה חייבת להיות אופקית
- 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** - אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג תכנית
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- פטור מהג"א ע"ג תכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- התחייבות עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדוור
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי

- הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר - הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה