

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20220006 ביום ראשון תאריך 26/06/22 כ"ז סיון, תשפ"ב בשעה 21:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| אלי הוד | - חבר |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

- | | |
|----------------|-----------------|
| אלישבע ליוש | - מהנדסת המועצה |
| 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 |
| אורנה רייטר | - חברה |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
|--------------------|------------------------------------|

מוזמנים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| חני בריקמן | - מבקרת |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

***** לפרוטוקול - חברי הוועדה נכחו בחדר הישיבות כולל יו"ר הוועדה. אלישבע מהנדסת המועצה, אמיר היועמ"ש ואילנה מזכירת הוועדה נכחו בזום.**

ניר ברטל | יו"ר: אתם רוצים להעלות להצבעה את הקמינים מחוץ לסדר היום?

בועז בגריש | חבר ועדה: כן.

אלעד כהן | חבר ועדה: אתה רוצה להעלות להצבעה?

ניר ברטל | יו"ר: אם אתם רוצים אני מוכן.

או.קיי - "אישור הנחיות מרחביות בנושא קמינים"

אלעד כהן | חבר ועדה: יאללה, תעלה את זה להצבעה.

ניר ברטל | יו"ר: מי בעד?

אלעד כהן | חבר ועדה: אם יש צורך אני אקריא לך את זה.

ניר ברטל | יו"ר: אני נמנע.

אלעד כהן | חבר ועדה: אתה תחליט מה שאתה רוצה.

ניר ברטל | יו"ר: אתם רוצים להצביע או לא?

אלעד כהן | חבר ועדה: יש לו פה בעיה, זה לא בסדר היום.

ניר ברטל | יו"ר: למה מי החליט לנו?

עו"ד אמיר גופר | יועמ"ש: זה בסך הכל לאשר את ההנחיות המרחביות.

ניר ברטל | יו"ר: מה בועז, אתה מסתכל עלי כאילו-

בועז בגריש | חבר ועדה: כי אני לא יודע אם אתה רציני, אתה מעלה את זה להצבעה? את

ההנחיה המרחבית?

ניר ברטל | יו"ר: אם אתם מבקשים, כן.

בועז בגריש | חבר ועדה: יאללה, אנחנו מבקשים.

ניר ברטל | יו"ר: מי בעד? אלעד, בועז, דורון. מי נמנע - אני, אין מתנגדים.

הצבעה:

בעד לאשר – אלעד, בועז ודורון.

נמנע – ניר.

החלטה:

לאשר את ההנחיות המרחביות בנושא הקמינים.

מס' דף: 4

תאריך: 07/07/2022

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20220006
בתאריך: 26/06/22

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
5	האשל 20/2, אורנית	חוטר שרה ונתנאל	26-2		9169	20200091	1
8	הצבר 4, אורנית	אלבוכר יאיר ומישל	755		9156	20220051	2
13	הצבעוני 6, אורנית	הופמן כהן טל וגל	150		9357	20220046	3

מספר בקשה: 20200091	תיק בניין: 1502602
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220006 בתאריך: 26/06/2022	

מבקש:

• חוטר שרה ונתנאל

עורך:

• ערקי איתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשל 20/2, אורנית

שטח מגרש: 304.50 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 182.70 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 27 מגרש: 26-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולה+2 חניות מקורות +גדרות+שינוי בבנוי להגבהת ה- 0.00 ב- 30 ס"מ ולהגבהת הגדר מזרחית מעבר ל- 1.80 מ' לצורך התיישרות עם מגרשי השכנים. מבוקשת הקלה בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'. שינוי הבינוי וההקלה אושרו בוועדת תכנון ובניה בתאריך 15.09.2020. מבוקש חידוש החלטה.

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			
					172.78		מגורים		
79.94							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			50.00				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
104.94			62.00		172.78				
56.74% : %בניה			62.00		172.78		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר ברטל | יו"ר: הבקשה שלהם היא על מגרש 26 ברחוב עתודות. הם מבקשים חידוש החלטה,

אנחנו אישורנו להם את כל ההקלות בספטמבר 2020, לפני שנה וחצי בערך, כמעט שנתיים. הם

לא הוציאו היתר בנייה, אני לא יודע למה והם רוצים רק שנאריך להם. ההקלה הייתה הגבהת 00

ב- 30 ס"מ, הגבהת גדר מזרחית.

בועז בגריש | חבר ועדה: אולי יותר פשוט אם נראה את ההחלטה הקודמת ואז נצביע על זה

וגמרנו.

ניר ברטל | יו"ר: בוא נראה אם יש לי אותה.

אלעד כהן | חבר ועדה: כן, רק חשוב לשמוע אם חל איזשהו שינוי-

בועז בגריש | חבר ועדה: לא, הם לא הגישו פשוט, זה מה שהוא אמר.

אלעד כהן | חבר ועדה: לא השתנה שום דבר.

בועז בגריש | חבר ועדה: עזוב, אנחנו מצביעים על אותו דבר.

ניר ברטל | יו"ר: הנה נפתח את הפרוטוקול.

אלעד כהן | חבר ועדה: למטה למטה.

ניר ברטל | יו"ר: לא, זה לא זה.

אלעד כהן | חבר ועדה: יש לך את זה פה? יש לך את זה פה שנראה? חבל על הזמן.

בועז בגריש | חבר ועדה: אולי בלי לשתף את הקובץ, רק שנראה אותו.

ניר ברטל | יו"ר: יש פה קובץ אבל הוא לא זז לי.

אלעד כהן | חבר ועדה: מה אתם זוכרים להגיד לנו?

ניר ברטל | יו"ר: כל מה, כל ההקלות?

בועז בגריש | חבר ועדה: רק למטה, נראה רק שאישרנו את זה.

ניר ברטל | יו"ר: זה לא זז.

אלישבע ליוש | מהנדסת המועצה: הבקשה כבר אושרה [קטיעה] רק מבקשים לחדש את החלטת

הוועדה, כיוון שחלפה שנה. זו בקשה שהוגשה כבר בוועדה ואושרה על ידכם, הוא מבקש חידוש

החלטה, כיוון שלא הספיק להוציא היתר בזמן.

ניר ברטל | יו"ר: פה אחד?

בועז בגריש | חבר ועדה: פה אחד, כן.

ניר ברטל | יו"ר: ניר, אלעד, בועז ודורון מאשרים פה אחד.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

מס' דף: 7

לאשר את חידוש החלטת הוועדה מתאריך 15.09.2020.

מספר בקשה: 20220051	תיק בניין: 75500
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220006 בתאריך: 26/06/2022	

מבקש:

♦ אלבוכר יאיר ומישל

עורך:

♦ פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אורנית הותיקה

כתובת הבניין: הצבר 4, אורנית

שטח מגרש: 1008.00 מ"ר

גוש וחלקה: 9156 78 מגרש: 755

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

אישור תשריט חלוקת המגרש.

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			
							מגורים		
							סה"כ:		
0.00% : %בניה:									

מהלך דיון

ניר ברטל [יו"ר]: הצבר 4, אלבוכר יאיר ומישל. פה צריך לראות את זה, יש לו מגרש של 1

דונם ו- 8 מ"ר, הוא רוצה לחלק אותו.

אלעד כהן [חבר ועדה]: 1008.

ניר ברטל [יו"ר]: בדיוק.

אלעד כהן [חבר ועדה]: לכמה?

ניר ברטל [יו"ר]: 2 מגרשים, אחד הצפוני, תתקני אותי אם אני טועה, 450 מ"ר, בשביל לעשות

חד משפחתי. התב"ע בוותיקה מאפשרת בשביל לעשות חד משפחתי מינימום-

אלעד כהן [חבר ועדה]: 550?

ניר ברטל [יו"ר]: לא, 550 זה לדו. 400 או 450, אלישבע או אילנה זוכרות?

אלישבע ליוש [מהנדסת המועצה]: 450.

אלעד כהן [חבר ועדה]: גודל מינימאלי אם אתה רוצה לבנות בבית בודד זה 450, הבנתי נכון?

ניר ברטל [יו"ר]: כן. ואת המגרש הדרומי הוא רוצה לחלק לדו, לחלק ולעשות שם דו כי בעצם דו זה מגרש אחד שיש לו שני בתים.

אלעד כהן [חבר ועדה]: ומה הגודל של המגרש השני?

ניר ברטל [יו"ר]: יפה, חסר לו 12 מ"ר בשביל להגיע ל- 580 בשביל שזה יהיה דו.

אלעד כהן [חבר ועדה]: יש פה משהו בנוי על המגרש הזה?

ניר ברטל [יו"ר]: יש, זה בנוי.

אלעד כהן [חבר ועדה]: זה מצב קיים?

ניר ברטל [יו"ר]: כן.

אלעד כהן [חבר ועדה]: אז הוא מתכוון להרוס הכל?

ניר ברטל [יו"ר]: כן, כנראה.

אלעד כהן [חבר ועדה]: טוב, אני רואה שהאדריכל שלו בחוץ, אולי תקרא לו.

ניר ברטל [יו"ר]: רגע, בגדול למה הוא מחלק? כי זה חסר לו 12 מ"ר לדו משפחתי. יש פרוטוקול שאני מקווה שנצליח להעלות אותו מ- 2014 שהוועדה שלנו, הוועדה לתכנון ובנייה מאשרת-

אלעד כהן [חבר ועדה]: קבעה מדיניות נכון?

ניר ברטל [יו"ר]: כן. מאשרת הקלה של 2.5% בשביל לרדת מה- 580, אה 570. בסוף מאשרים את זה על בסיס החלטה לאשר את ההקלה בגודל המגרש המינימאלי ל- 2 יחידות דיור עד 2.5%. 2.5% מ- 570 מ"ר-

בועז בגריש [חבר ועדה]: לא 570, 580 מ"ר.

ניר ברטל [יו"ר]: לא, רשום פה 570.

בועז בגריש [חבר ועדה]: לא, 570 זה כאילו הגודל.

אלעד כהן [חבר ועדה]: ל- 570 מ"ר.

ניר ברטל [יו"ר]: אלישבע, בשביל דו צריך 570 או 580?

אלישבע ליוש | מהנדסת המועצה: 570 מ"ר.

ניר ברטל | יו"ר: כן, אז צריך 570 מ"ר ולו יש 12 מ"ר פחות ו- 2.5% זה 14.25.

אלעד כהן | חבר ועדה: בסדר, אז איפה הבעיה?

ניר ברטל | יו"ר: קודם כל ההחלטה הזאת היא החלטה של ועדה.

אלעד כהן | חבר ועדה: זו החלטה עקרונית? תרד רגע, החלטת מדיניות? נדמה לי שאז הייתה

החלטת מדיניות.

ניר ברטל | יו"ר: החלטה-

בועז בגריש | חבר ועדה: פטור למגיש הבקשה העקרונית.

אלעד כהן | חבר ועדה: רד למטה, רד, רד.

ניר ברטל | יו"ר: מנחם פה.

אלעד כהן | חבר ועדה: מנחם או אריאל?

ניר ברטל | יו"ר: מנחם, אריאל עוד לא היה פה.

אלעד כהן | חבר ועדה: הוא מתנגד לזה. אני עד כמה שאני זוכר, כל הרעיון היה לקבוע מדיניות,

כי אחת הבעיות שהיו היא שאנשים, כל פעם שרצו, שקלו, אמרו להם קודם כל תגישו בקשה,

תוציאו כספים ונראה ונדון. אז אנשים אמרו תגידו לנו מה המדיניות ונתאים את עצמינו, אם

נעמוד בזה בבקשה אבל אם לא אז חבל שנפסיד.

ניר ברטל | יו"ר: השאלה אם 2.5% בנספח נכון.

אלעד כהן | חבר ועדה: את המדיניות אפשר לשנות.

ניר ברטל | יו"ר: הבעיה היא ש- 2.5% אומר מגרש של 555 מ"ר מספיק בשביל דו, מחר יבוא

מישהו שיש לו 553 מ"ר, נגיד לו לא?

אלעד כהן | חבר ועדה: צריך למתוח איזשהו קו אדום.

ניר ברטל | יו"ר: אני מסכים.

אלעד כהן | חבר ועדה: ברגע שאמרו 2.5%, 2.5% זה המקסימאלי, כל עוד זה לא ישונה. אני רוצה להזכיר לך שלצערי יש לאורנית פה מגרשים של 250 מ"ר, תכפיל את זה 2- **ניר ברטל | יו"ר**: זה בתב"ע.

אלעד כהן | חבר ועדה: בסדר, זה כבר קיים. עד כמה שאני זוכר, גם בתוכנית החדשה שרציתם לאשר זה 250 אם אני לא טועה. אז נגיד שזה חורג בצורה קיצונית- **ניר ברטל | יו"ר**: אני יכול לקבל את זה כי זאת החלטה מלפני 8 שנים.

אלעד כהן | חבר ועדה: אתה יכול להחליט שאתה משנה את זה אבל תצטרך לקיים דיון על זה. **ניר ברטל | יו"ר**: היום אני מוכן להישאר ב- 2.5% בתנאי שנשאר ב- 2.5% ולא יפתח כאן דיון נוסף.

אלעד כהן | חבר ועדה: בסדר גמור. למיטב זכרוני אין פה איזושהי אמירה שאומרת, אוקיי, יבוא מקרה עם אחוזים יותר גבוהים, נדון ונשקול. זה לא נראה ככה, זה נראה- **ניר ברטל | יו"ר**: אנחנו מסכימים? בועז, דורון? פה אחד?

אלעד כהן | חבר ועדה: צריך רק לדעת לנסח את זה נכון. **ניר ברטל | יו"ר**: רשום בבקשה.

אלעד כהן | חבר ועדה: מאשר את הבקשה בהתאם למדיניות של הוועדה כפי שנקבע בפרוטוקול כך וכך.

עו"ד אמיר גופר | יועמ"ש: אפשר לדבר יותר חזק? לא שומעים. **ניר ברטל | יו"ר**: אמרנו שהיועץ המשפטי של המועצה עשה את עבודתו נאמנה. **עו"ד אמיר גופר | יועמ"ש**: אוקיי.

ניר ברטל | יו"ר: לא, אמרנו שאנחנו מאשרים את הבקשה בהתאם למדיניות שנקבעה ב- 2014, פה אחד.

עו"ד אמיר גופר | יועמ"ש: אנחנו מדברים רק על חלוקה, לא על איחוד. **ניר ברטל | יו"ר**: רק חלוקה, אין פה איחוד.

אלעד כהן | חבר ועדה: אין איזושהי בעיה נכון אמיר?

ניר ברטל | יו"ר: מישהו רוצה?

בועז בגריש | חבר ועדה: לא.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר את תשריט חלוקת המגרש.

מספר בקשה: 20220046	תיק בניין: 15000
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20220006 בתאריך: 26/06/2022	

מבקש:

• הופמן כהן טל וגל

עורך:

• בן עיון אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הצבעוני 6, אורנית

שטח מגרש: 502.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

שטח בניה מותר: 225.00 אחוזי בניה מותרים: 44.82% מ"ר

גוש וחלקה: 9357 50 מגרש: 150

תכנית: 121/3/9

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומה א' + מרפסת.

מבוקשת הקלה בקו בניין (פינתי) בקומת הקרקע (מצב קיים) - 4.75 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			
					22.17	196.20	מגורים		
32.50							מרפסת לא מקורה		
				6.28			מקלט		
				24.00			חניה מקורה		
				6.09			מחסן		
8.14							פרגולה		
40.64				36.37	22.17	196.20			
43.50% : %בניה			36.37		218.37		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר ברטל [יו"ר]: אני עובר לצבעוני 6.

אלעד כהן [חבר ועדה]: מי זה, מוכר?

ניר ברטל [יו"ר]: לא. הצבעוני 6, הם מבקשים, זה בוותיקה מן הסתם, הם מבקשים הקלה בקו

בניין-

אלעד כהן [חבר ועדה]: מה השמות? לפי זה ניזכר.

ניר ברטל [יו"ר]: הופמן כהן טל וגל. הם מבקשים 15 ס"מ באיזושהי פינה.

אלישבע ליוש [מהנדסת המועצה]: להסדרת מצב קיים בבית קיים בשכונה הוותיקה.

אלעד כהן [חבר ועדה]: זאת אומרת שאין פה בעיה של זכויות בנייה, יש פה רק קווי בנייה

אלישבע?

אלישבע ליוש | מהנדסת המועצה: כן, אלעד. להסדרת מצב קיים בבית קיים בשכונה הוותיקה.

אלעד כהן | חבר ועדה: כן, אבל לא זכויות בנייה נוספות. קווי בנייה כן?

אלישבע ליוש | מהנדסת המועצה: לא.

אלעד כהן | חבר ועדה: מה הנימוק? זה לכל האורך או מקום ספציפי.

ניר ברטל | יו"ר: פינה אחת.

אלעד כהן | חבר ועדה: נו, אז יאללה פה אחד.

ניר ברטל | יו"ר: בועז, דורון? פה אחד.

הצבעה:

פה אחד

החלטה:

לאשר את ההקלה בקו הבניין (פינתי) בקומת הקרקע.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה