

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20190007 ביום שלישי תאריך 29/10/19 ל' תשרי, תש"ף בשעה 18:30

### השתתפו:

#### חברים:

- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל      | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| אודי וילד     | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה    |
| קרן פנקר      | - חברה                   |
| עו"ד דקל קרבר | - חבר                    |
| אורנה רייטר   | - חברה                   |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר                    |
| בועז בגריש    | - חבר                    |

#### סגל:

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון     | - מזכירת הועדה                     |
| עו"ד ברוך חייקין   | - יועמ"ש המועצה                    |

### נעדרו

#### חברים:

- |               |        |
|---------------|--------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| דורון טישלר   | - חבר  |

#### סגל:

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| אדרי' רונן נדבורני    | - מהנדס הועדה |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

לבקשת יו"ר הוועדה מיום 26.04.2020 - פרוטוקול הוועדה יצא בשתי פעימות – בפעם הראשונה יכלול רק את שתי הבקשות להיתר שנוהלו ע"י מ"מ יו"ר הוועדה (אודי וילד) ובפעם השנייה יכלול גם את הדיון הנוסף בנושא אישור לניסוח כתב התחייבות בלתי חוזרת להעתקת גדר לגבול המגרש הסטוטורי באורנית הוותיקה שנוהל ע"י יו"ר הוועדה.

---

\* ניר ברטל – ראש המועצה ויו"ר הוועדה ניהל את הדיון הנוסף בנושא כתב התחייבות בלתי חוזרת להעתקת גדר לגבול המגרש הסטוטורי באורנית הוותיקה – ניסוח מתוקן ולאחר מכן יצא מהישיבה.

\*\* אודי וילד – מ"מ יו"ר הוועדה המשיך את ניהול הישיבה בשתי הבקשות להיתר בנייה.

מס' דף: 3

תאריך: 26/05/2020

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20190007  
בתאריך: 29/10/19

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20190057	9160		203	קבוצת רכישה הבית באורנית	הכרמל אורנית
2	20190042			97 א'	זייתון אביחי אלעד	הפעמונית 18 א אורנית

מספר בקשה: 20190057	תיק בניין: 920300
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190007 בתאריך: 29/10/2019	

**סעיף: 1**

**מבקש:**

קבוצת רכישה הבית באורנית

**עורך:**

נגב דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הכרמל אורנית**

שטח מגרש: 1963.00 מ"ר

**שכונה: צמרות**

שטח בניה מותר: 4600.00 אחוזי בניה מותרים: 234.34% מ"ר

גוש וחלקה: 9160 3 מגרש: 203

תכנית: 121/9

**תאור בקשה**

מגורים מדורג תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים פנימיים + הגדלת שטח החדרים בחלק הצפוני. מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי (בחלק הצפוני בפניה אחת בכל הקומות) בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					48.22	2502.99	מגורים		
			3.82	216.75			מרפסת לא מקורה		
				240.00			ממ"ד		
718.00							חניה לא מקורה		
				202.41			מחסן		
718.00			3.82	659.16	48.22	2502.99			
<b>%בניה: 129.96%</b>			662.98		2551.21		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**אודי:**

לפרוטוקול - אני מחליף היום את ניר.

**נדין:**

מהות הבקשה היא בהקלה נקודתית בקו בניין.

**אלעד:**

בדירה ספציפית? כמה יח"ד בכל הבניין?

**נדין:**

מדובר במבנה של 20 יח"ד, מדורג וההקלה המבוקשת היא בקו בניין בפניה הצפונית בכל הקומות.

**אלעד:**

בכמה דירות?

**נדין:**

בחמש דירות.

**אורנה:**

איך נראית ההקלה – תראי לנו.

**נדין:**

מסבירה ע"ג התכנית המוצגת על מסך, את מהות ומיקום ההקלה.

**אלעד:**

זה מוסיף אחוזי בנייה?

**נדין:**

לא - ההקלה היא רק בקו בניין – הם לא מגיעים לאחוזי הבנייה המותרים.

**אודי:**

יש בעיה עם זה מבחינתכם?

**נדין:**

בכלל לא.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה בקו בניין בפינה הצפונית.

**הצבעה:**

פה אחד.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה בקו בניין בפינה הצפונית.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- 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)
- לסמן פתרון לניקוז מי נגר עילי במגרש
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
- לצבוע גדרות מבוקשות
- להוסיף קווי מידה
- 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
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הצהרת עורך הבקשה
- הצהרת מהנדס
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים

מס' דף: 6

- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190042	תיק בניין: 970001
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190007 בתאריך: 29/10/2019	

**סעיף: 2**

**מבקש:**

• זייתון אביחי אלעד

**עורך:**

• עמית רועי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: אורנית הותיקה**

**כתובת הבניין: הפעמונית 18 א אורנית**

שטח מגרש נטו: 306.00 מ"ר  
 שטח בניה מותר: 183.60 מ"ר  
 גוש וחלקה: מגרש: 97 א'  
 תכנית: 121/3/9

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

פיצול מגרש ל- שתי יחידות דיור+תוספת בנייה+בריכת שחיה+חדר מכונות+השלמת גדר בין השכנים.

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין צדדי בשיעור 10% - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
2. בקו בניין קידמי בשיעור 10% - 4.50 מ' במקום 5.00 מ' עפ"י תב"ע 121/3/9.
3. בקווי בניין לבריכה עפ"י תב"ע 121/21.

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			
					93.67	89.22	מגורים		
			11.29				מרפסת לא מקורה		
				9.29			מקלט		
26.00							חניה לא מקורה		
			15.00				בריכת שחיה		
26.00			26.29	9.29	93.67	89.22			
0.00% : %בניה:			35.58		182.89		סה"כ:		

**מהלך דיון**

אודי:

איפה זה?

נדין:

באורנית הוותיקה ברחוב הפעמונית – שתי הקלות. זה מגרש שפוצל בזמנו לשתי יחידות דיור.

אלעד:

פוצל בהיתר?

נדין:

בהיתר.

עכשיו מבקש תוספת בנייה.

אלעד:

בדיעבד?

נדין:

לא.

**אורנה:**

מה מצב הבית המפוצל?

**נדין:**

מה שבצבע אפור קיים, מה שבצבע צהוב להריסה ומה שבצבע אדום מבוקש.

**אלעד:**

זה משקף מצב קיים?

**נדין:**

זה עדיין לא בנוי.

**בעז:**

אני רוצה להבין, הוא קנה את המגרש עם המבנה, חלק מהמבנה בנוי לא בהיתר ומה שהוא רוצה

זה להסדיר את הבנוי - הוא עומד במסגרת של ההיתר?

**נדין:**

יש פה שתי מקומות שהוא מבקש הקלה:

1. בקו בניין צפוני במבנה החדש שלו - 10%.

2. בחלק שהוא קיים בהיתר - בקומה השנייה, יש בליטה והבליטה הזו נבנתה במקור וקיבל היתר והיום אנחנו רואים שהיא חורגת מקו בניין קדמי, אבל לפי תב"ע 121/3/9 אתם יכולים לאשר הקלה של 10%.

**אלעד:**

זה נעשה בהיתר או שנעשה ללא היתר?

**נדין:**

בהיתר.

**אלעד:**

לא הבנתי. בהיתר או לא בהיתר?

**בעז:**

אומר הדרג המקצועי, כשאני היום בא לטפל בבקשה להיתר, אני חייב לבחון את הכל כמכלול אחד

כשיש חריגה וזה מצב נתון.

**ברוך:**

החריגה נולדה בדיעבד.

כאשר הוא בנה את זה בפועל הוא בנה כדין.

**אורנה:**

מבחינת אחוזי הבנייה עם הדו שלו יש בעיה?

**נדין:**

אין בעיה.

יש פה עוד בקשה להקלה בקו בניין לבריכה, הוא מבקש 1.00 מ' במקום 1.50 מ' שמותרת לו עפ"י

תב"ע 121/21.

**אלעד:**

מה הנימוק - אי רגולרי?

**נדין:**

כן.

**אלעד:**

מה אורך רוחב של הבריכה?

**נדין:**

3.00 מ' X 5.00 מ'.

**אורנה:**

איפה החניות שלהם?

**נדין:**

מראה את מיקומן ע"ג התכנית שמוקרנת במסך.

**החלטה:**

1. לאשר את הקלות בקו בניין צידי וקידמי.

2. לאשר את ההקלה בקו בניין לבריכה בכפוף לחתימות שכנים ממגרש 98.

**הצבעה:**

בעד: אלעד, דקל, קרן, ניר, בעז, אודי.



**החלט:**

1. לאשר את הקלות בקו בניין צידי וקידמי.
2. לאשר את ההקלה בקו בניין לבריכה בכפוף לחתימות שכנים ממגרש 98.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקון תיאור הבקשה
- תיקון טבלת שטחים
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין חומרי גמר בחזיתות וחומרי גמר הגדרות, הפרגולות, קירוי החנייה
- לתקן תכנית חתכים וחזיתות בהתאם למצב קיים לפי היתר מתאריך 01.07.1992 ולפי מצב מוצע כולל הבנייה מעבר להיתר הקיים.
- להראות מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- תיקון תכנית פיתוח, מתן פיתרון תכנוני לניקוז מי גשם מהמגרש ומניעת הצפה
- פירוט בתוכניות פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החנייה וכו'
- פרגולה חייבת להיות אופקית
- סימון התחברות המבנה לרשת החשמל ותקשורת - להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה 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
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה) לרבות מגרש 98
- הצהרת עורך הבקשה
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- התחייבות להצבת מכולה
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה

- תשלום היטלי פיתוח
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות -

**רשמה: אילנה נגר-אלון**

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