

**פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה**

ישיבה מספר: 20200004 ביום שלישי תאריך 05/05/20 י"א אייר, תש"ף בשעה 18:30

**השתתפו:**

**חברים:**

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| ניר ברטל      | - יו"ר הוועדה וראש המועצה |
| תמר גולן צדוק | - חברה                    |
| אודי וילד     | - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה    |
| דוד כץ        | - חבר                     |
| אורנה רייטר   | - חברה                    |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר                     |
| בועז בגריש    | - חבר                     |

**סגל:**

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| אדרי רונן נדבורני | - מהנדס הועדה                      |
| אדרי נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון    | - מזכירת הועדה                     |
| עו"ד שחר בן עמי   | - יועמ"ש המועצה                    |

**נעדרו**

**חברים:**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| קרן פנקר              | - חברה        |
| דורון טישלר           | - חבר         |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

**מוזמנים:**

**דיון מקדים בנושא סמכויות הוועדה למתן הקלה באחוזי הבנייה – מחוץ לסדר היום.**

**ניר:**

אנחנו עושים דיון לגבי סמכות הוועדה לדון בבקשה להקלה באחוזי הבנייה עפ"י הסעיף בתב"ע. על בסיס חו"ד שהתקבלה ממתכנן התב"ע וחוו"ד היועץ המשפטי – אין לוועדה סמכות לדון בהקלה של אחוזי הבנייה עפ"י הסעיף בתב"ע - בינתיים אפשר להמשיך לדון בבקשות לפי סעיף 37. אני מניח שיש תמימות דעים שכרגע אנו מוצאים שאין לנו סמכות לתת 5% בזכויות הבנייה עפ"י התב"ע לפי הפרשנות עפ"י חו"ד של מתכנן התב"ע וחוו"ד משפטית של שחר (יועמ"ש) וכרגע אנחנו בבירורים. כרגע אנחנו יכולים לדון עפ"י סעיף 37 הנותן סמכות לוועדה לתת תוספת של 5% בזכויות הבנייה מ-3 עילות:

1. שיפועים.

2. מגרש אי רגולרי.

3. קושי בתכנון.

רוגן – תסביר איך אתם מבינים את כל אחת מהעילות האלה.

**רוגן:**

אני יכול להסביר לכם את מערכת השיקולים המקצועיים שלנו לבחינת כל בקשה בכדי להמליץ לוועדה. אנו בוחנים את הסעיפים האלה בצורה כזאת: לגבי תבחין מגרש רגולרי או לא רגולרי. בסיס התבחין שלנו הוא האמור בהחלטה המפורטת של הוועדה המחוזית (תל אביב) – סעיף ג' להחלטה. בהחלטה מפורטת מאוד נקבעה תקדימית הגדרה ברורה למושג "אי רגולרי". נקבע כי: "מגרש אי רגולרי, על כפשוטם של דברים, הינו מגרש שאיננו מלבן או ריבוע (מרובע)" וכדוגמא הובא מגרש שבו צלע אחת איננה מקבילה לצלע שכנגד ומכאן למעשה אם אין 90 מעלות בפאות המגרש – ניתן להגדיר אותו כאי רגולרי. לגבי תבחין הפרשי גובה/טופוגרפיה קשה, אנו בוחנים את הפרשי הגובה מקצה של המגרש לקצה של מגרש ומעריכים האם מקשה על התכנון ומכניס את המתכנן לאילוצים תכנוניים בשל כך וזה מניסיונו כשהפרש מעל 1.50 מ' במקרים מסוימים. אבל יחד עם זאת, אנחנו בוחנים כל בקשה/מגרש לגופו של עניין.

**שחר (יועמ"ש):**

זה בעצם כלל אצבע, אבל מותר לסתות בנסיבות ספציפיות עקב שיפוע, גם אם זה לא 1.50 מ'.

**רוגן:**

נכון, זה לא כלל ברזל. כל בקשה נבחנת בנפרד.

**שחר:**

אני חושב שכאן קיבלתם זנב הקלה – סעיף 37 ולא צריך להיות כל כך נוקשים אתו, היות וזה הכלי היחיד שיש לוועדה לגמישות במתן החלטות במקרים מיוחדים ותהיו יותר גמישים – לא צריך ללכת לחומרה.

**רוגן:**

העילה השלישית – פגם או נזק תכנוני ומצאנו שמעבר לצורת המגרש, משפיע גם רוחב המגרש. כדי להיות אובייקטיבים להחלטה – לגבי המלצתנו בעניין, נכנסנו לנעליים של עורך התכנית וממש הכנו סקיצה להמחשת השפעת רוחב המגרש על אילוצי התכנון.

מסביר ע"ג המסך את הסקיצה המוצגת – פה אנחנו רואים מגרש ברוחב של 10 מ"ר ולידו מגרש ברוחב של 9 מ"ר. הפרש של 1 מ"ר – מאלץ את המתכנן להאריך את המבנה וגורם לבזבוז שטח ומקשה על ניצול מיטבי של השטח.

**שחר:**

זה למעשה בעצמו נזק תכנוני.

בסופו של דבר, הסעיף הזה הוא לא רק סעיף של עו"ד. הוא קודם כל סעיף של מהנדסים ואם שיקול הדעת המקצועית שלך ואתה יודע לכמת את זה קודם כל בצורה ראויה – תבנה לעצמך את אמות המידה וזה בסדר.

**רוגן:**

מה שאנחנו עושים כרגע זה משתפים אתכם בשיקולים שלנו של הדרג המקצועי כשאנחנו באים להמליץ בפני הוועדה.

**אלעד:**

מה יקרה אם הרבה מגרשים יהיו כאלה?

**ניר:**

עברנו על מכלול השיקולים, אבל הבנו שבסוף צריך לדון תיק תיק.

**שחר:**

אני חושב, שלא צריך להחמיר עם המהנדס. אם הוא מפעיל את השיקול דעת שלו. אם הוא בא לוועדה ואומר את דעתו, אפשר לתת לו את הקרדיט ולא להכביד עליו.

דבר שני, שאל פה אלעד – מה יקרה אם הרבה מגרשים יהיו כאלה?

יכול להיות שזה יקרה – אני חושב שלא יקרה שום אסון אם הבניין יגדל ב-10-12 מ"ר – זה לא משהו מהותי. אני מסתכל על זה בראיה הוליסטית – האם יש איזה דרמה? – זה שולי.

**רוגן:**

במיוחד בבקשות שאינן כוללות בנוסף גם בקשה להקלה בקו בניין.

**אורנה:**

כתוב פה באופן "דווקני" – מה הכוונה?

**שחר:**

הכלל בהקלות בישראל, עפ"י חו"ד מ-2007, הייתה תפיסה, שהקלות צריכות להתפרש באופן דווקני.

**אורנה:**

מה זאת המילה "דווקני"?

**שחר:**

בצמצום.

עם השנים, עברו בישראל ממודל דווקני להצדקה תכנונית, כלומר האם יש הצדקה תכנונית להקלה ולדעתי זה מודל הרבה יותר מאוזן ולכן, אני הצעתי שכאשר המהנדס אומר שלדעתו, יש הצדקה תכנונית – להיות יותר גמישים.

**אורנה:**

אנחנו כוועדת תכנון ובנייה, יש לנו אחריות של אופי והנראות של השכונה ושאנחנו דנים בהקלות, יש לזה מחיר מסוים וזה מה שלי מציק שלא להתפשר לגמרי.

**אלעד:**

צריך לזכור שמי שכתב את התב"ע חשב על זה.

**שחר:**

זה בדיוק המהות של הקלה, שלמרות שמישהו חשב על זה – מאפשרים לך גמישות.

**אורנה:**

החוק לא מאפשר גמישות.

**שחר:**

מאפשר אם זה עניין תכנוני. דבר שני, כשמדובר ב-15 ס"מ למגרש, אני לא חושב שיש לזה השפעה מהותית-תכנונית על השכונה.

**אורנה:**

שחר אתה מנחה אותנו לפעול באופן שמבלבל אותי ונראה לי שונה מחוות הדעת שקיבלנו - מבקשת לקבל ממך חוות דעת כתובה.

**שחר:**

בסדר – תקבלי.

**ניר:**

עשינו דיון בפרשנות משותפת לסעיף 37 ב' – אפשר לעבור לדיון בתיקים.

**רשימת הבקשות**

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20190054	9169		53-1	שכטר אבי ומיטל	סמטת האפרסק 2/1 אורנית
2	20190055	2		26-1	שפיקי רוני ולבנת	האשל 20/1 אורנית
3	20190056	9169		57-1	בועז אפרת (ע"י אריאל האבא)	סמטת האגס 3/1 אורנית
4	20190061	9619		31-1	דומסקי אלכס ושירה	האגוז 51/1 אורנית
5	20190062	9619		31-2	דומסקי אלכס ושירה	האגוז 51/2 אורנית
6	20190058	9169		34-1	זלאיט תומר ודורית	הפקאן 5/1 אורנית

מספר בקשה: 20190054	תיק בניין: 1505301
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200004 בתאריך: 05/05/2020	

**סעיף: 1**

**מבקש:**

♦ שכטר אבי ומיטל

**עורך:**

♦ אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת האפרסק 2/1 אורנית**

שטח מגרש: 293.00 מ"ר  
 שטח בניה מותר: 175.80  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 שטח שירות במ"ר

גוש וחלקה: 9169 מגרש: 53-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרפסת פתוחה + פרגולה + 2 חניות מקורות + גדרות + שינוי בנינוי בגובה ה- 0.00 מ- 149.30 ל- 148.80 - הנמכה של 50 ס"מ.  
 מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 5% מהשטח הכולל לבנייה המהווים תוספת 8.76 מ"ר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					189.74		מגורים		
5.00							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			26.00				חניה מקורה		
22.33							פרגולה		
27.33			38.00		189.74				
<b>%בניה: 64.76%</b>			38.00		189.74		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

מבוקשות שתי הקלות פלוס בקשה לשינוי בינוי בגובה ה- 0.00 – תסביר לנו.

**אדריכל הבקשה - ארז אשכנזי הוזמן לוועדה להציג את עמדתו:**

אבי שכטר נכה והוא צרף לכם תעודת נכה במכתב הנימוק שלו ואני רוצה להקל עליו ובגלל זה השינוי בגובה - היינו שמחים להנמיך יותר - בלי מדרגות, אבל היינו ראליים.

**ניר:**

מה זאת אומרת הייתם שמחים להנמיך יותר והייתם ראליים?

**ארז:**

בהתחשבות בסביבה שלי.

**אלעד:**

כמה מדרגות זה כרגע וכמה מדרגות בהקלה?

**ארז:**

בהקלה אני ב- 3 מדרגות ולפני ההנמכה אני ב- 4-5 מדרגות בערך.

**שחר:**

האבחנה האם הוא עומד בהתאמה של נגישות?

**ניר:**

דיברנו על זה.

**שחר:**

המבחן הוא, האם אתה עושה התאמות בתכנון?

**אלעד:**

ההתאמות שבצעת, הם בקומת הקרקע?

**ארז:**

בקומת הקרקע אנחנו מייעדים מראש מקום לפיר מעלית. ברמת הכניסה, במקום לשים את גרם המדרגות צמוד – פיזרנו במרחבים התאמות לכיסא גלגלים, כדי שיהיה קל להתנייד.

**ניר:**

המקום לפיר מעלית שאתה משאיר – מה המידות שלו?

**ארז:**

1.40 מ"ר כפול 1.60 מ"ר.

**שחר:**

השיקול דעת שלכם פה שאם עומד בתנאי נגישות - צריך לאשר לו. עם נכה לא מתעסקים, יש לכם סמכויות רחבות.

**ניר:**

מה עם קו בניין אחורי – למה אתם מבקשים?

**ארז:**

**צמצמנו את הבית אחורה ואנחנו כבר לא צריכים את ההקלה בקו בניין.**

**רונן:**

זה היה בקומה השנייה, נכון?

**ארז:**

כן, בגלל שנאלצנו לקחת 5% מסך השטחים המותרים ולא 5% משטח המגרש, אז עשינו השבוע צמצום של הבית.

**רונן:**

אז למעשה הבקשה הזו להקלה בקו בניין יורדת?

**ארז:**

כן.

**אלעד:**

יש השפעה על תשתיות?

**נדין:**

התשתיות מונחות כבר ואנחנו בודקים את ה-0.00 ותכנון הפיתוח בהתאם.

**ניר:**

אתם רוצים 0.00 עם הכביש?

**ארז:**

זה יכול להיות אידאלי – אבל אני צריך לשאול אותם.

**רונן:**

במידה ותהיה בקשה שונה מזו שהוגשה, יהיה צורך בבחינה מחודשת לגבי ההשפעה על התשתיות הקיימות ועל המגרשים הגובלים.

**בעז:**

נדין, מה את אומרת?

**נדין:**

אני אומרת שהתכנון שמוגש לנו הוא נכון גם מבחינת ה-0.00 וגם מבחינת פריסת המדרגות, כי המדרגות שארז תכנן, מתאימות לכיסא גלגלים. להנמיך את ה-0.00 אנחנו לא יכולים להרשות לעצמנו - כי יהיו לו הצפות.

**רונן:**

מבחינת ההשפעה על הבינוי - אנחנו בחנו לעומת תכנית בינוי קיימת ויש הצדקה ואנחנו בעד לעשות את השינוי – בסביבה, כל הפרשי הגובה בין המגרשים הוא 0.50 ס"מ.

בחנו את הבקשה לשינוי בבינוי ומצאנו שההנמכה המבוקשת, משתלבת עם הבינוי הסובב המאופיין בהפרשי גובה של כ-0.50 מ' בין המגרשים בסביבה המידית.

כמו כן נמצא כי אין פגיעה בתשתיות קיימות ולכן ממליצים בחיוב.

**החלטה:**

לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלה באחוזי הבנייה.

**הצבעה:**

**הוחלט:**

לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלה באחוזי הבנייה.

**החלטות**

**לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלה באחוזי הבנייה בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: שם רשות רישוי, מס' בקשה, מס' תיק בנין, כתובת הבניה
- לצייין מפלסים אבסולוטיים
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לצייין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות -
- ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- אישור יועץ נגישות ע"ג תכנית להנגשת הבית
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לצייין שם מלא, ת.ז. וחתומה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים ופרגולה
- 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

מספר בקשה: 20190055	תיק בניין: 1502601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200004 בתאריך: 05/05/2020	

**סעיף 2:**

**מבקש:**

• שפיקי רונן ולבנת

**עורך:**

• לורברבוס צופית

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האשל 20/1 אורנית**

שטח מגרש: 304.50 מ"ר

**שכונה: עתודות**

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

גוש וחלקה: 2 מגרש: 26-1

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+פרגולה+בריכה+חדר מכונות+2 חניות מקורות+גדרות.

**מבוקשות הקלות:**

1. באחוזי הבנייה בשיעור 3% המהוים תוספת 9.1 מ"ר.  
191.80 מ"ר במקום 182.70.

2. בקו בניין לבריכה בגבול המזרחי שפונה למגרש פתוח - 1.00 מ' במקום 1.50 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			
					191.80		מגורים		
40.78							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			2.28				כניסה מקורה		
			111.13				מרתף		
			27.00				חניה מקורה		
			28.00				בריכת שחייה		
14.00							פרגולה		
54.78			180.41		191.80				
<b>%בניה: 62.99%</b>			180.41		191.80		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

מבקשים הקלה באחוזי הבנייה ובקו בניין לבריכה.

**רונן:**

הבקשה מורכבת משתי בקשות:

הראשונה היא ההבחנה האם המגרש רגולרי/לא רגולרי והשנייה בקו בניין לבריכה בהתאם לתב"ע 121/21.

**ניר:**

המגרש להבנתך, איך הוא?

**רונן:**

בבחינת הגיאומטריה של המגרש - היא לא עומדת במבחן. אין הלימה להגדרה של מגרש אי רגולרי.



**ניר:**

שיפועים?

**רון:**

המגרש אינו מאופיין בשיפועים חריגים.

**ניר:**

קושי תכנוני?

**רון:**

זה פועל יוצא של השניים הראשונים.

**ניר:**

אתם הגעתם כי בקשתם 2 הקלות מעבר להוראות התכנון היבשות מאשרות.

אחד, 9.00 מ"ר נוספים והשנייה הקלה בקו בניין לבריכה.

על כל אחד מהסעיפים מרחב שיקול הדעת שלנו אחר. לגבי תוספת השטח ב- 9.00 מ"ר – אין לנו את היכולת לדון

בבקשה, החוק לא מאפשר לנו לאשר את התוספת:

אופציה א' - כנראה שתצטרכו לעשות תכנון נוסף ללא התוספת.

אופציה ב' – אתם יכולים לחכות שבועיים עד חודש שאנחנו עושים עוד איזה בירור משפטי – ניסיון נוסף שייתן לנו

אפשרות לאשר תוספת בנייה. אני לא יודע להגיד אם זה יצליח או לא, אבל יש לכם את האפשרות לחכות ואז נוכל

להיפגש שוב בעוד חודש ונוכל לאשר את זה או לא – לשיקולכם.

**רון:**

9.00 מ"ר זה בדיוק 3% והם עונים להגדרה אם תאושר - אם מבקשים לצורך הנגשה, אולי לא יצטרכו לתכנן מחדש.

**רון שפיקי:**

אבל אנחנו מבקשים רק 3% סטייה והמגרש שלנו יחסית גדול – זה לא מקל עלינו?

**ניר:**

בעניין הזה, זה דווקא לרעתכם – במגרש גדול אפשר יותר לקבל מ"ר ואפשר לתכנן בנוחות.

**רון שפיקי:**

ניסינו לתכנן ולא הצלחנו. אנחנו הורים ל- 5 ילדים קטנים ובוגרים. הבוגרים יגורו במרתף ובקומה השנייה יהיו חדרי

השינה שלנו ושל הילדים הקטנים. חדרי השינה של הילדים קטנים.

**בעז:**

ואם היו לך 7 ילדים? השאלה היא פה שאלה עקרונית ומה אנחנו רשאים או לא רשאים.

יש תב"ע והתב"ע מגדירה את גבולות השיקול דעת שלנו. האדריכל שלך אמור לדעת את זה.

**רון שפיקי:**

מלכתחילה היה כתוב שאפשר לקבל הקלה עד 5% ואנחנו בנינו בסטייה של 3% לצרכים המינימליים שלנו.

**אלעד:**

מי אמר לכם שאתם יכולים לקבל הקלה של 3%?

**רון שפיקי:**

היה כתוב בתב"ע.

**אלעד:**

מי אמר לכם את זה, האדריכל שלכם?

**רון שפיקי:**

כן, האדריכלית שלי אמרה שאפשר לקבל תוספת עד 5%.

**ניר:**

מה גודל המגרש – מה הצלעות שלו?

**רון:**

10.37 מ' על 29.31 מ'.

**ניר:**

זה לא נכנס להגדרה של קושי תכנוני?

**רון:**

זה גבולי, בוא נשמע את נדין מה דעתה?

**נדין:**

לצערנו, אנחנו רואים שיש שני חדרי שינה לחזית לרוחב ויש אפילו מרחב קטן של חלון חדר אמבטיה. מבחינתנו זה לא

נכנס לקטגוריה של מגרש צר וארוך שמצריך הגדלת שטחים.

גודל וכמות החדרים זה פונקציה של תכנון.

**אלעד:**

הרי אמרנו שאנחנו הולכים על כלל ה- 10.00 מ', אבל שומרים על שיקול דעת למקרים קצת שונים – גבוליים שמאפשר

לתת את ההקלה. השאלה אם אתה רואה את המגרש, אתה את התכנון, האם אתה יכול להגיד שהגם שזה לא עומד

בגודל המינימלי של 10.00 מ', יש פה משהוא שמצריך להתייחס אליו כמקרה רגיל, התשובה היא פשוטה, כן או לא?

**רון:**

לא.

**ניר:**

למה אתה רוצה את ההקלה לבריכה?

**רונן שפיקי:**

כי זה פונה למגרש פתוח - ללא שכנים.

**החלטה:**

לסרב להקלה באחוזי הבנייה – לא בסמכות הוועדה ולאשר את ההקלה בקו בניין לבריכה.

**הצבעה:**

פה אחד.

**הוחלט:**

לסרב להקלה באחוזי הבנייה – לא בסמכות הוועדה ולאשר את ההקלה בקו בניין לבריכה.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה בקו בניין לבריכה ולסרב להקלה באחוזי הבנייה - לא בסמכות הוועדה.**

1505701 : תיק בניין	20190056 : מספר בקשה	<b>סעיף 3:</b>
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20200004 בתאריך : 05/05/2020		

**מבקש:**

• **בועז אפרת (ע"י אריאל האבא)**

**עורך:**

• עיסא מוחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת האגס 3/1 אורנית**

שטח מגרש: 292.00 מ"ר  
שטח בניה מותר: 175.20  
אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169  
מגרש: 57-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+פרגולה+2 חניות לא מקורות+גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.69% המהווים תוספת 13.71 מ"ר. 188.91 מ"ר במקום 175.20 מ"ר לצורך שיפור תכנון.

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			
					171.41		מגורים		
4.67							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			32.63				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
25.00							פרגולה		
54.67			44.63		171.41				
<b>%בניה: 58.70%</b>			44.63		171.41		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.69% - תוספת 13.71 מ"ר למה?

**אריאל (אבא של אפרת בעז שנכחה בדיון):**

אם אתם תקראו כולכם את העמוד שצרפתי - זה מסביר את הכל אני חושב.

**ניר:**

אנחנו וועדת תכנון ובנייה ואנחנו כפופים לחוק ויש לנו מרווח של שיקול דעת לאשר הקלות, אבל בהתאם לכללים שהחוק אומר. כל הסיפור שכתבתם שהם סיבה משפחתית, הם לא אחת מהעילות שהחוק מאפשר לנו, גם אם אני רוצה ואני מאוד רוצה - ידינו כבולות מהסיבות שקבע המחוקק שלא מאפשרות לנו לתת הקלות בעניין זה.

**אריאל:**

מה כן החוק מתיר?

**ניר:**

אדריכל שמתכנן יודע את זה - בגדול לפי צורת המגרש עצמו צר וארוך, מלבני, טרפזי, משולש וכדומה.

**אריאל:**

הוא צר וארוך.

**ניר:**

רונן, תסביר לו בבקשה.

**רונן:**

החוק מגדיר 3 סעיפים במצטבר.

**שחר:**

יש פה משהו אירגולרי? יש פה נזק תכנוני?

**רונן:**

אין פה שיפוע, אין פה נזק תכנוני. צורת המגרש רגולרית ותואמת להגבהה הבסיסית של זוויות 90 מעלות בין הצלעות ולכן אין הלימה להגדרה של מגרש אי רגולרי.

**ניר:**

בעצם כרגע אם אנחנו נצטרך להכריע, אתם תצטרכו לתכנן מחדש את הבית. אופציה נוספת: אנחנו מנסים לערוך ברור נוסף באם נוכל בכל זאת לאשר הקלות באחוזי הבנייה במגרש רגולרי. תצטרכו לחכות חודש או חודשיים, אולי יהיה שינוי ואולי לא יהיה שינוי – ההחלטה שלכם.

**אריאל:**

לחכות חודש זה הרבה זמן וזה גם לא בטוח.

**אלעד:**

בגדול, בגבולות הגזרה שלנו יש לנו כרגע בעיה. אנחנו מנסים לעשות איזה שהוא מהלך מול איזה גוף תכנוני שאולי יתיר לנו קצת יותר. אנחנו לא משלים – ההחלטה היא שלכם.

**החלטה:**

לסרב לבקשה להקלה - לוועדה אין סמכות.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לסרב לבקשה להקלה - לוועדה אין סמכות.

**החלטות**

**לסרב לבקשה להקלה באחוזי הבנייה - לא בסמכות הוועדה.**

מספר בקשה: 20190061	תיק בניין: 1503101
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200004 בתאריך: 05/05/2020	

**סעיף 4:**

**מבקש:**

♦ דומסקי אלכס ושירה

**עורך:**

♦ אשכנזי ארז

♦ מושקוביץ בני

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האגוז 51/1 אורנית**

שטח מגרש: 325.50 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 195.30 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9619 מגרש: 1-31

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת פתוחה+פרגולה+בריכת שחיה+חדר מכונות+2 חניות מקורות+גדרות+שינוי בבינוי בגובה קיר גדר מזרחית הגובלת עם שצ"פ מ- 1.80 מ' ל- 2.19 מ'.

**מבוקשות הקלות:**

1. באחוזי הבנייה בשיעור 1.44% המהווים תוספת 4.70 מ"ר.

204 מ"ר במקום 195.30 מ"ר.

2. בקו בניין לבריכה (צד מזרח הגובל עם שצ"פ) - 1.20 מ' במקום 1.50 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			
					204.00		מגורים		
32.47							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			47.77				מרתף		
			26.00				חניה מקורה		
			11.00				בריכת שחיה		
31.17							פרגולה		
63.64			96.77		204.00				
<b>%בניה: 62.67%</b>			96.77		204.00		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

נ"ר:

ארז, בוא תסביר לנו למה אתם צריכים תוספת 4.70 מ"ר?

**אדריכל ארז אשכנזי:**

גם פה אנחנו עושים התאמות נגישות – אין פה נכה. יש פה הורים מבוגרים ולכן הם לקחו את שני הבתים ואנחנו חושבים קדימה.

נ"ר:

מה ההתאמות נגישות שאתה הולך לעשות?

**שחר יצא מהישיבה.**

**ארז:**

הכנה למעלית, חדרים מעט יותר מרווחים במעברים שלהם בין הריהוט ודלתות רחבות.

**ניר:**

מה זה דלת רחבה?

**ארז:**

90 ס"מ.

**ניר:**

ולא רחבה?

**ארז:**

80 ס"מ, זה הסטנדרט.

**דוד:**

יש לנו סמכות?

**רונן:**

עם אישור יועץ נגישות, יש לנו סמכות עד 5% מהשטח המותר לבנייה.

**אלעד:**

מי הנכה פה?

**ארז:**

אין נכה.

**אלעד:**

אז איך אפשר לדבר על נגישות?

**ארז:**

מדובר בהתאמה לנגישות – לא מסתכלים רק היום, אלה קדימה.

**אלעד:**

איפה שחר?

**ניר:**

שחר היה צריך ללכת.

**אלעד:**

יש לנו פה נגישות פוטנציאלית - בעתיד.

**ניר:**

אני הולך לאשר את הבקשה אבל בתנאי שהפירוטים שאתה אמרת לגבי הנגישות שציינת – אנחנו נרצה לראות את זה בתכנית.

**ארז:**

מפרט לחברי הוועדה ע"ג התכנית (במקרה) את ההתאמות לנגישות - אנחנו מותחים את הבית.

**אורנה:**

מגרש אחד יהיה מונגש ומגרש שני לא יהיה מונגש?

**ארז:**

אחד זה מגרש של ההורים ואחד של הילדים.

**אודי:**

ארז, מה המשמעות של אין הקלה?

**ארז:**

שאנחנו נצטרך לצמצם להם את הבית, לצמצם את המסדרונות ואת הדלתות – לכווץ את הכל פנימה.

**ניר:**

ארז - תסביר לפרוטוקול, למה אתה מבקש הקלה בקו בניין לבריכה?

**ארז:**

בגלל שהמגרש הוא לא מלבני והשטח שנשאר יחסית מצומצם.

**ניר:**

ולמה אתם צריכים להגביה את הגדר?

**ארז:**

זה באזור של בריכת השחייה ואני צריך יותר גובה ובגלל הקרבה לשצ"פ.

**נדין:**

גובה קיר תמך זה פונקציה של הפרש מפלסים בין ה-0.00 שנקבע בבנינו לבין מפלס הקרקע בשצ"פ.

**רונן:**

זה לא לאורך כל הקיר, זה בנקודה מסוימת.

**ארז:**

הקו של השצ"פ שלו נמוך - אם לא המגרש שלי נשפך לשצ"פ, שמרנו על הגבהים של השצ"פ.

**ניר:**

אתה מבקש גם הקלה בקו בניין לבריכה.

**ארז:**

כן.

**אורנה:**

מה זה בריכה?

**רונן:**

הקלה בקו בניין לבריכה.

**אורנה:**

הבריכה זה 1.20 מ' במקום 1.0 מ'.

**ניר:**

כן.

**ארז – תודה רבה ולהתראות.**

נעבור להצביע על ההקלות: בקו בניין לבריכה, בשינוי הבינוי ובאחוזי הבנייה.

**אלעד:**

יש בעיה עם הקטע של הנגישות – כל אחד יכול לבקש. זה לא נגישות – זה נגישות פוטנציאלית.

**ניר:**

אני לא יודע מה אתכם - אני רוצה לתת הקלה לכל מי שבונה בית מונגש.

**רונן:**

ולכן ממליץ לאשר בקשות להנגשה - זה למעשה מעין תמריץ.

**אורנה:**

אפשר לבנות בית מונגש בלי לבקש הקלה.

**דוד:**

איפה הבעיה - 4.70 מ"ר?

**אלעד:**

אתה לא יכול לתת לזה כן ולזה לא.

**בעז:**

זאת שאלה עקרונית.

אם היה פה נכה – אין לי דילמה, אם הבנאדם גר בבית, אבל אם הבנאדם רוצה להנגיש בית בשביל בייביסיטר לילדים

שלו, זה נשמע הזוי ומגוחך.

**דוד:**

נכון, עכשיו הוא לא צריך בית מונגש, אבל אני צופה שבעתיד הוא יצטרך.

**אלעד:**

כשהמחוקק קבע את ההקלה, הוא רצה שזאת תהיה הקלה של נכים בפועל.

**תמר:**

אני חושבת שצריך לעודד נגישות.

**אודי:**

**אחד הקריטריונים זה יועץ נגישות.**

מה שאומר רונן – אני רוצה לוודא שאכן הוא בונה עם נגישות.

**רונן:**

צריך כלי לוודא עמידה בקריטריונים להנגשה והוא חייב להראות שהוא מנצל את זה למטרה הזו.

**אודי:**

אם הוא בונה בית מונגש הוא לא צריך להביא תעודת נכה.

**רונן:**

לדעתי צריך לאפשר ולעודד הנגשה גם במרחב הפרטי ולהתנות שהוא אכן עושה את זה ויש יתרון שהבתים באורנית

יהיו מונגשים.

**אורנה:**

ואיך אפשר לוודא שהבית נבנה מונגש?

**רונן:**

אפשר לבקש אישור יועץ נגישות שהבית והחצר נבנו נגישים כאחד התנאים למתן טופס 4.

**ניר:**

כל מי שירצה לבנות בית מונגש, אתן לו בשמחה את ה- 3% - זאת עמדתי.

**החלטה:**

לאשר את ההקלות ואת שינוי הבינוי בגובה קיר הגדר.

**הצבעה:**

**בעד ההקלה בקו בניין לבריכה:** פה אחד.

**בעד שינוי הבינוי בגובה קיר הגדר:** פה אחד.

**בעד אישור ההקלה באחוזי הבנייה למטרת הנגשת המבנה עפ"י תוספת 1749 לחוק הירדני (סעיף 37ב') ובתנאי קבלת אישורים מיועץ נגישות, פעם אחת כתנאי למתן היתר ובפעם השנייה כתנאי לטופס 4:** ניר, דוד, תמר, אודי.  
**נגד אישור ההקלה באחוזי הבנייה:** אורנה, אלעד, בעז.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלות ואת שינוי הבינוי בגובה קיר הגדר ולאשר בתנאי לקבלת אישור מיועץ נגישות, את ההקלות לנגישות.

**החלטות**

**לאשר את שינוי הבינוי ואת ההקלות בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: כתובת הבנייה, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- להוסיף בחישוב השטחים שטח בריכת שחיה, נפח הבריכה, שטח וגובה חדר מכונות
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- לתקן שביל/ מדרגות גישה ראשית
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט מעקה תקני, פרט מדרגות קלות)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לציין מפלסים ברחוב
- לציין מפלסים בחניה
- 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
- אישור יועץ נגישות ע"ג תכנית על הנגשת הבית
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- 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)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים,



- חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
  - הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
  - הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
  - שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
  - חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
  - תשלום אגרת בניה
  - תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190062	תיק בניין: 1503102
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200004 בתאריך: 05/05/2020	

**סעיף 5:**

**מבקש:**

♦ **דומסקי אלכס ושירה**

**עורך:**

♦ אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האגוז 51/2 אורנית**

שטח מגרש: 325.50 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 195.30 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: 9619 מגרש: 2-31

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

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

מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי (מערבי) בשיעור 2% - 2.94 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			
					152.47		מגורים		
107.58							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			26.00				חניה מקורה		
17.36							פרגולה		
124.94			38.00		152.47				
<b>%בניה: 46.84%</b>			38.00		152.47		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

למה אתה צריך את ה- 6 ס"מ בקו הבניין?

**אדריכל ארז אשכנזי:**

האמת, לצורך שיפור תכנון.

**אלעד:**

שאתה יכול להצדיק בצורה של המגרש?

**ארז:**

אנחנו בבית הזה, ללא מרתף וניסינו למרכז את כל החיים בקומת הקרקע.

**רונן:**

הבקשה מכח התב"ע.

**ניר:**

איפה ה- 6 ס"מ – באיזה נקודה?

**ארז:**

נקודתי – בפינת המגרש בצד המערבי.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה בקו בניין.

**הצבעה:**

פה אחד.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה בקו בניין.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה בקו בניין בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: כתובת הבנייה, התכניות החלות
- השלמת טבלת בעלי עניין: מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה ולמחוק קווי ביוב פנימיים
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה ( פרט מעקה תקני)
- להוריד קונסטרוקציה ממ"ד מההגשה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לתקן שביל/ מדרגות גישה ראשית
- 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
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- 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)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן

- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים : מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20190058	תיק בניין: 1503401
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200004 בתאריך: 05/05/2020	

**סעיף 6:**

**מבקש:**

♦ זלאיט תומר ודורית

**עורך:**

♦ אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הפקאן 5/1 אורנית**

שטח מגרש: 292.50 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 175.50 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 53 מגרש: 1-34

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת פתוחה+פרגולות+שתי חניות מקורות+גדרות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.9% - תוספת 8.52 מ"ר. 184.02 מ"ר במקום 175.50 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					184.02		מגורים		
6.70							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			91.27				מרתף		
			26.05				חניה מקורה		
46.10							פרגולה		
52.80			129.32		184.02				
<b>%בניה: 62.91%</b>			129.32		184.02		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**ניר:**

דנו בתיק שלכם בישיבה הקודמת והמלצנו לכם לחכות. לפני שאנחנו מתחילים, יש פה משהוא שמכניס אותו לסעיף 37 ב'?

**נדין:**

מסבירה לחברי הוועדה ע"ג התכנית ע"ג מקרן: אתם רואים שהקו הקדמי לא מקביל לקו האחורי וזה הופך את המגרש מבחינתנו לאי רגולרי.

**ניר:**

אין פה 90 מעלות?

**נדין:**

אין 90 מעלות בין הפינות.

**רונן:**

וזה סעיף המקנה סמכות לוועדה להחליט.

**שחר:**

ואתה ממליץ על זה?

**רונן:**

כן, זה נכנס להגדרה של מגרש אי רגולרי.

**תומר זלאיט:**

בפעם הקודמת שדיברתי, לא העליתי את נושא הנגישות.

לצער, אבא שלי נכה ואנחנו עשינו בבית אי אלו התאמות, שיכול להיות שבעוד תקופה מסוימת, אני אצטרך שההורים המבוגרים שלי יגורו אתנו.

**ניר:**

איזה התאמות עשיתם?

**תומר:**

עשינו התאמות בבית, גם לאדם מבוגר כמו: מסדרונות יותר רחבים, הכנה למעלית מקומת המרתף לקומה השנייה והדברים האלו גזלו מאתנו שטחים.

**אלעד:**

מה גודל המגרש?

**רונן:**

292.50 מ"ר.

**החלטה:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה.

**הצבעה:**

**בעד:** ניר, דוד, בעז, אלעד, אודי.

**נמנעות:** תמר, אורנה.

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה.

**החלטות**

**לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה בתנאים הבאים:**

**גיליון דרישות**

- תיקונים והשלמות בדף ראשון: כתובת הבנייה
- השלמת טבלת בעלי עניין: מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט פרגולה, פרט מעקה תקני)
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- אישור יועץ נגישות ע"ג תכנית להנגשת הבית

- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתומים
- 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 ובניה**