

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20140002 ביום ד' תאריך 05/02/14 ה' אדר א, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| מר שלומי לנגר | - יו"ר הועדה והמועצה |
| ד"ר מיכל לוי | - חברה |
| מר מוטי כאלו | - חבר |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| ד"ר איריס סלומון הר-אבן | - חברה |
| ארו כפיר | - חבר |
| מר אורי חוסרבי | - חבר |
| מר מנחם מנחם | - חבר |
| גב' קרן רחל גפני-בוחניק | - חברה |

סגל:

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| אינג' לריסה וקסלר | - מהנדסת המועצה |
| מר אשר שטיינמץ | - מבקר המועצה |
| אדריכל אסף וולף | - אדריכל הועדה |
| אילנה נגר-אלון | - מנהלת מדור רישוי ומזכירת הועדה |

מוזמנים:

- | | |
|------------------|-----------------|
| עו"ד ברוך חייקין | - יועמ"ש המועצה |
|------------------|-----------------|

נעדרו

מוזמנים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |
|-----------------------|---------------|

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	121/22	תב"ע רוחבית למרחב תכנון אורנית לעניין מס' סוגיות ח	0			3
סוג תוכנית : תכנית מפורטת						
2	121/3/16	שינוי תב"ע נקודתית לתכנית מפורטת מס' 121/3/9	0			5
סוג תוכנית : שינוי לתכנית מתאר						

שם: תב"ע רוחבית למרחב תכנון אורנית לעניין מס' סוגיות תכנוניות - תב"ע תקנונית

סמכות: מועצת תכנון עליונה

בעלי ענין

יוזם: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית
 עורך: וקסלר לריסה - מהנדסת המועצה
 אורנית אורנית

מטרת הדיון

להמליץ להפקיד את התכנית.

מטרות תכנית

תיקון ועדכון הוראות בינוי למרחב התכנון.

מהלך דיון

לריסה:

מסבירה ומפרטת את מהות התכנית המדוברת על מספר סוגיות:
 הוראות למרתפים - כיום, בתכנית המרתפים אין כניסה נפרדת למרתף או במידה
 ושטח המרתף 50 מ"ר, מותרת כניסה נפרדת.
 הכניסה מאפשרת יוצרת תוספת יח"ד נוספת ולכן רוצים להסדיר בתב"ע ביטול
 הכניסה החיצונית למרתפים.

אסף:

הנושא השני הוא, הנחיות לגבי קירוי החניות - רוצים לתת קווים מנחים לגבי סוגי
 הקירוי, כמו למשל, לא לאפשר קירוי מאסבסט שעפ"י הת.ב.ע מותר.

לריסה:

לדוגמא בשכ' "צמרות", אנשים התלוננו שהגגונים בגשם יוצרים רעש.

קרן:

איזה חומרים אפשריים?

אסף:

רעפי חרס, רעפי מתכת או חומר אחר לאישור המהנדסת.

שלומי:

אסף, תגדיר מה עומד מאחורי זה? סכנה בריאות, מפגע רעש?

אסף:

סכנת בריאות, מפגע רעש ושיקול אסטטי.

לריסה:

סוגיה נוספת: - מדובר בגדרות בשכ' "צמרות". רבים המקרים שמבצעים אבן גוויל ופוגות
 בגוונים שונים, למרות שהתכנית מחייבת גוון אפור. דרישה שכזו קשה לאכוף ולדעתנו
 צריך להגמיש את ההתניה. להלן הנוסח המוצע:
 "חיפוי גדרות יהיה אבן גוויל, גוון הפוגות יהיה אפור או בהיר".

נושא נוסף הוא מספור הבתים - מציינת שזו החלטת המועצה שאושרה במסגרת חוק עזר
 עירוני בעבר ומקריאה את החלטת המועצה.
 נושא אחר הוא נושא כופר החניה.

שלומי:

לריסה, תסבירי לנו מהוא כופר חניה?

לריסה:

מדובר בתשלום עבור הקמת חניה במרחב הציבורי.

במקרים מאוד מסויימים כגון: מגרש בו ניתן לבנות שתי יח"ד שגובל כולו עם שצ"פ ויש
 בעיה בהקצאת ארבע מקומות חניה בגבולות המגרש, כנדרש בתב"ע (לכל יח"ד שתי יח"ד)
 למרות שניתן לבנות במגרש שתי יחידות דוור.

מדובר בטעות בתב"ע ובעבור הפיתרון לחניה שלא מתאפשרת בנסיבות שלא תלויות במבקש, באפשרות שהדייר יחנה בחניה ציבורית, על בסיס מקום פנוי.

עו"ד חייקין:

אני אסביר את סוגיית כופר החניה.

זה נועד לאפשר הקצאת מקום חניה עבור מגרש במקום שאין אפשרות לבנות מספר נדרש של חניות וזה כאילו שהנדרש קונה חניה ציבורית. הוא משלם עליה ולא מחוייבים לו.

איריס:

יש פה סיטואציה מאוד פרטנית וייחודית, שזה פוגע בציבור מסויים מלמחות את זכויות הקניין.

שלומי:

פונה לעו"ד חייקין - איך ניתן לוודא שהפיתרון לא יבוקש/ינוצל ע"י מבקשים באופן גורף, איזה משפט מגביל/מגדיר באיזה מקרים ניתן ליישום?

עו"ד חייקין:

מגבילים את זה בתב"ע ומציינים שרק במקרים מיוחדים של אי-היתכנות תכנונית/ גיאוגרפית או פיזית בשטח ניתן לנסות לפנות לפיתרון זה ולהתנות שזה גם לשיקול הוועדה.

רק צריך לבדוק איך גובים את הסכום?

איריס:

בישראל, מה נהוג?

לריסה:

לפי נסיון שלי בערך 15,000 ש"ח.

איריס:

לכמה זמן זה תקף?

עו"ד חייקין:

לתמיד.

לריסה:

מקצים חניה - לא חייבים להכשיר.

קרן:

אם אדם שילם כופר חניה ומוכר את הבית, הוא מוכר עם הזכויות?

עו"ד חייקין:

כן.

הוחלט:

לאשר להפקיד את התכנית.

הצבעה:

פה אחד

החלטות

לאשר להפקיד את התכנית.

שינוי לתכנית מתאר : 121/3/16

סעיף : 2

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20140002 בתאריך : 05/02/2014

שם : שינוי תב"ע נקודתית לתכנית מפורטת מס' 121/3/9שטח התוכנית : 0.599 מ"ר
סמכות : מועצת תכנון עליונה**בעלי ענין**יוזם : בנימין חורף
עורך : אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים
בעלים : בנימין חורף
רחוב ההדס 3 , אורנית**גושים וחלקות**

גוש : 0 בחלקו

מגרשים לתכנית : 532 בשלמותו**נושאי תכנית**

,

מטרת הדיון

להמליץ להפקיד את התכנית.

מטרות תכנית

שינוי בקו בנין קידמי מ- 5.00 מ' ל- 2.40 מ' המהווים 52%.

מהלך דיון

אסף :

מסביר את מהות התב"ע ומציין שמדובר במגרש פינתי אשר נבנה בחריגה בקו בנין קידמי בשעור 52% ושלא ניתן לאשר במסגרת הוועדה לתכנון ובניה ולכן הגיש תב"ע נקודתית.

לריסה :

מדובר במגרש גדול עם זכויות בניה לשתי יח"ד ואנחנו מכניסים תנאי בתב"ע, שבמידה שהבית יהרס וייבנו שתי יח"ד - התכנית תתבטל.

אלעד :

החריגה היא בשתי הקומות?

אסף :

כן, בשתי הקומות. מדובר בחריגה היסטורית.

הוחלט :

לאשר להפקיד את התכנית כולל ההתניה.

הצבעה :

פה אחד

החלטות

לאשר להמליץ התכנית להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים ולציין בתקנון שבמידה וירצה לממש את הזכות מהתב"ע לשתי יח"ד - אישור החריגה מקו הבנין יבוטל.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
8	הארבל 1 אורנית	מוסייב אולגה	363			20140008	1
		שימוש עיקרי: מגורים חד משפחתי				תאור הבקשה: שינוי תכנית בינוי ופיתוח	
9	החרמון 16 אורנית	ארגיל אורלי ושרון	122 א'			20140019	2
		שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתי				תאור הבקשה: שינוי תכנית בינוי ופיתוח	
10	הר כנען 2 אורנית	יבולי דלתא בע"מ אצל שלום	201			20130012	3
		שימוש עיקרי: מגורים מדורג				תאור הבקשה: בניה חדשה	
15	בוקק 1 אורנית	חממי גיא ורחל	66 א			20130127	4
		שימוש עיקרי:				תאור הבקשה: בניה חדשה	
17	האלון 14 אורנית	מיארה שלמה ויעל	162			20130107	5
		שימוש עיקרי: מגורים חד משפחתי				תאור הבקשה: תוספת בניה	

מספר בקשה: 20140008 תיק בנין: 1036300
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 05/02/2014

סעיף: 1

מבקש:

▪ מוסייב אולגה

▪ קרז'נר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הארבל 1 אורנית

שטח מגרש נטו: 527.00 מ"ר

שטח מגרש: 527.00 מ"ר

גוש וחלקה:

תכנית: 121/10

שימוש עיקרי

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה

שינוי תכנית בינוי ופיתוח

מגרש: 363

שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 37.95%

שכונה: נוף אורנית

מהות הבקשה

שינוי מיקום החניה והכניסה למגרש.

מהלך דיון

אסף:

מדובר בבית חדש בשכ' "נוף אורנית" - מבקשים להחליף בין מקומות החניה והכניסה למגרש.

מוטי:

זה לא גוזל מקומות חניה מהציבור?

אסף:

לא.

הוחלט:

לאשר להפקיד את התכנית.

הצבעה:

פה אחד

החלטות

לאשר להפקיד את התכנית.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20140019 תיק בנין: 912201

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 05/02/2014

מבקש:

▪ **ארגיל אורלי ושרון**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: החרמון 16 אורנית

שטח מגרש נטו: 290.00 מ"ר

שטח מגרש: 290.00 מ"ר

גוש וחלקה:

תכנית: 121/9

שימוש עיקרי

מגורים דו משפחתי

מגרש: 122 א'

תאור הבקשה

שינוי תכנית בינוי ופיתוח

שכונה: צמרות

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

שטח בניה מותר: 174.00 מ"ר

מהות הבקשה

שינוי בהוראות תכנית הבינוי והפיתוח לגובה גדרות בין שכנים.

מהלך דיון

אסף:

מסביר את מהות השינויי.

מדובר בבית בשכ' "צמרות" שבו נבנתה גדר בגבול עם השכן, בנויה כולה בגובה 1.80 מ'

(מעין חומה), בעוד שעפ"י התב"ע מותר לבנות גדר בנויה בגובה 1.20 מ' + 0.60 מ' גדר

מחומר קל.

איריס:

זה בינו לבין השכן, הוא קיבל אישור מהשכן?

שלומי:

האם זה מותנה באישור השכן?

אסף:

כן.

מיכל:

למה השכן צריך לסבול? אולי הוא רוצה תחושה של יותר טבע?

שלומי:

יש הרבה מישקעים בין השכנים.

הוחלט:

לאשר.

הצבעה:

פה אחד

החלטות

לאשר.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20130012 תיק בנין: 920100

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 05/02/2014

מבקש:

■ **יבולי דלתא בע"מ אצל שלום בן עטיה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: צמרות

כתובת הבנין: הר כנען 2 אורנית

שטח מגרש נטו: 3600.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 230.00%

שטח בניה מותר: 8280.00 מ"ר

שטח מגרש: 3600.00 מ"ר

מגרש: 201

גוש וחלקה:

תכנית: 121/9

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

מגורים מדורג

מהות הבקשה

תכנית בינוי + בקשה להיתר להקמת 3 מבנים, הכוללת 36 יח"ד + ממ"דים + מחסנים + מרפסות + חניות מקורות + חניות לא מקורות + גדרות.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	36			5204.27		מגורים		
459.90						מרפסת		
		150.04				ממ"ד		
		304.68				מחסן		
		659.36				חדר מדרגות		
		18.30				מתקנים הנדסיים		
		1132.38		5204.27				
144.56	%בניה:	1132.38		5204.27		סה"כ:		

מהלך דיון

לריסה:

התכנית אינה כוללת הקלות, אך הגיעה לפורום של הוועדה מכוון שבתב"ע כתוב שצריכים להגיש קודם לבקשה להיתר, תכנית בינוי. תכנית בינוי במקרה זה זהה לבקשה להיתר. כדי לא להקשות על המבקשים להגשת הבקשה פעמיים, מביאים את שתי הבקשות בתכנית אחת לדיון אחד.

אסף:

מדובר בבקשה להיתר להקמת בנין בן 3 גושים, הכולל 36 יח"ד בשכ' "צמרות".
שלומי:

הבקשה לא כוללת הקלות? בקשות מיוחדות?

אסף:

לא, זו בקשה רגילה.

שלומי:

מה קורה עם הגדרת נושא חדרי האשפה?

יש לנו ניסיון קודם לא טוב לגבי התכנון והנגישות אליהם.
 אני מבקש להגדיר את חדרי הזבל: קרובים למדרכה, מקורים, כוללים ברז שטיפה,
 תאורה ושתי דלתות - אחת לדיירים ואחת תפעולית למשאיות הזבל. יש לרדת
 לרזולוציות.
 אסף, איזה עוד התניות יש בגיליון הדרישות?
 אסף:
 מקריא את הדרישות מגיליון הדרישות.
 שלומי:
 צובר גז - יש איתו הרבה בעיות, למה לא בלוני גז?
 קרן:
 איפה צובר הגז נמצא?
 אסף:
 סימנו אותו בפנית המגרש, ברח' הצופים, בתוך המגרש של הבניין.
 איריס:
 למה לא בלוני גז?
 לריסה:
 בבלוני הגז יש אותו כמות של גז, רק שבצובר זה במרוכז.
 מצבור של בלוני גז (ולרוב הבלונים גדולים לבית משותף) מהווה מטרד לא פחות + מטרד
 אסטטי.
 שלומי:
 אסף, אני מבקש ללמוד את תקן חדרי האשפה.
 עו"ד אלעד:
 מבחינת נגישות - יש להם?
 אסף:
 כן.
 שלומי:
 מה לגבי האדניות?
 אסף:
 לא יהיו אדניות בגבול המגרש הפונה לרחוב.
 קרן:
 היום מעודדים מבחינה בטיחותית את השימוש בגז טבעי. מה יותר מסוכן?
 לריסה:
 שימוש בגז טבעי ככל הנראה יהיה באמצעות אספקה מרכזית, ע"מ ליישם יש להניח
 צנרת ציבורית ולהקים תחנות לחץ.
 קרן:
 זה עדיף, אבל נשמע רחוק.
 אסף:
 ממשיך עם הקראת התנאים לבקשה מגיליון הדרישות.
 שלומי:
 יש פיתרון לכיסוי צנרת הביוב שתלויה בקומת החניה בצורה מכוערת? -
 זה לא נראה טוב.
 לריסה:
 לגובה קומת החניה יש תקן.
 מציעה שתקבלו החלטה לגבי המהות - אישור עקרוני עם כל ההתניות.

הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים.

הצבעה:

פה אחד

החלטות

לאשר את התכנית בתנאים:

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 - תכנית בינוי להקמת 3 מבנים הכוללת 36 יח"ד + ממדים +
- לציין בתיאור הבקשה "הגבהת מפלס 0.00 ב- ס"מ"
- תיקון טבלת השטחים - להוסיף שטח חדרים על הגג
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- לעדכן תאריך חתימת המודד ע"ג מפת המדידה (בתוקף עד חצי שנה אחורה)
- לסמן במפת המדידה קווי גובה, מדרכה, כביש, עמודי תאורה, שוחות ביוב
- לתקן טבלת מאזן חניה
- להוסיף שמות המבנים בתוכנית סביבה
- להוסיף יעודי חדרים
- להוסיף מפלסים
- לסמן מיקום החתכים
- להוסיף "חלל אטום" בחתכים בהתאם לתכנית
- תוכניות: לסובב תוכניות עפ"י העמדה, להוסיף מפלסים בכל הקומות, להוסיף מילוי אדמה
- להוסיף פרט אחיד לפרגולות בכל הקומות, להוסיף קוי מידה
- לסמן צירים בתוכניות, חתכים, חזיתות ופיתוח
- חתכים: להוסיף קווי מידות, מפלסים יחסיים ואבסולוטיים, לתקן שמות החתכים
- לצבוע באדום את המגרש בתרשים הסביבה ותרשים המגרש
- לתקן חזית מזרחית - למחוק חלונות
- להראות בחניות: העליונה והתחתונה קוי גובה ברזולוציה של 10 סמ'
- חזיתות: להוסיף מפלסים יחסיים ואבסולוטיים
- באקסונומטרה של התכנית הסניטרית יסומנו קירות ותקרות.
- לנסות להנמיך את המבנה באזור הגרעינים
- בקומה 3- לבטל חלונות, פונקציות ריצוף וכל מה שלא רלוונטי לפונקציה המצויינת - חלל אטום - קירות בטון.
- לתקן סימון חתכים
- לצרף תכנית פיתוח

- פיתרון להסתרת דודי שמש וקולטים
 - לציין חומרי גמר בחזיתות
 - לציין מפלסים אבסולוטיים
 - להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש
 - להוסיף תכנית ממ"דים בקני"מ 1:50 בסוף ההגשה
 - להוסיף פרישת גדרות
 - להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
 - להוסיף חתכים דרך מגרש סמוך מכל הכיוונים, לציין אם קיים היתר, אם הוגשה בקשה או לא.
 - לציין מפלסים ברחוב
 - לציין מפלסים בחניה
 - פירוט בתוכנית פיתוח בכל נקודה: ריצוף, דק, דשא, שביל, בטון, צמחיה, ריצוף החניה וכו'
 - פחי האשפה ימוקמו בגבול המגרש הסמוך למדרכה בחדרי האשפה - סגורים, מקורים, עם נקודת מים, ריצוף, תאורה ושתי דלתות - אחת לדיירים ואחת תפעולית למשאיות הזבל, הקירות יחופו באריחי קרמיקה לפי הנחיות חדרי אשפה.
 - הסתרת צנרת ביוב תלויה מתחת לבניין
 - לא יהיו אדניות בגבול המגרש הפונה לרחוב
 - יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנלקחה)
 - להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים**
- היתר לצובר גז
 - תוכנית תנועה מפורטת לבחינת יועץ של המועצה. התוכנית תתייחס לשני הרחובות הסמוכים
 - הצהרת עורך הבקשה
 - חתימה על הצהרה לאי-פיצול דירה
 - אישור הג"א (תכנית חתומה ע"י הג"א)
 - אישור מורשה נגישות
 - אישור חברת חשמל
 - אישור משרד הכלכלה לצובר גז
 - הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
 - 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.
 - להגיש נספח סניטרי לאישור
- 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 אגרת מבנה ציבור
- תשלום היטלי פיתוח

סעיף: 4

מספר בקשה: 20130127 תיק בנין: 906601

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 05/02/2014

מבקש:

חממי גיא ורחל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בוקק 1 אורנית

שטח מגרש נטו: 305.00 מ"ר

שטח מגרש: 305.00 מ"ר

גוש וחלקה:

תכנית: 121/9

שימוש עיקרי

תאור הבקשה

בניה חדשה

שכונה: צמרות

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

שטח בניה מותר: 183.00 מ"ר

מגרש: 66 א

מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור במגרש דו-משפחתי - מרתף + ממ"ד + פרגולה + 2 חניות לא מקורות.

מבוקשת הקלה 5% לטובת מחסן כחלק אינטגרלי מקומת הקרקע.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1			178.20		מגורים		
		12.00				ממ"ד		
		37.85				מרתף		
				15.00		מחסן		
		49.85		193.20				
63.34	%בניה:	49.85		193.20		סה"כ:		

מהלך דיון

אסף:

מדובר בבקשה בשכ' "צמרות" להקלה באחוזי הבניה לטובת מחסן.

זאת בקשה שבעבר אושרה למאות אנשים.

הוחלט:

לאשר הבקשה.

הצבעה:

פה אחד

החלטות

לאשר את התכנית בתנאים:

גיליון דרישות

- תיקון טבלת השטחים - שטח ק.ק. - 88.62 מ"ר. לתקן בהתאם את סך השטחים

ת. השלמה

- חישוב שטחים : ק.ק. רק בליטות מעל 50 ס"מ נכללות, שטח גינון : לכתוב "גינון" במקום "בליטות"

- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת

מותנית בהחזרת התכנית שנקחה)

- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.

- אישורים

- רצוי לרכז כל החתימות והאישורים ע"ג תכנית אחת

- אישור הג"א (תכנית חתומה ע"י הג"א)

- הסכם רכישת מכולה

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה

מקורה, פרגולה ומחסן.

- להגיש נספח סניטרי לאישור

- 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 אגרת מבנה ציבור

סעיף: 5

מספר בקשה: 20130107 תיק בנין: 16200

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20140002 בתאריך: 05/02/2014

מבקש:**מיארה שלמה ויעל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האלון 14 אורנית

שטח מגרש נטו: 600.00 מ"ר

שטח מגרש: 600.00 מ"ר

שכונה: אורנית הותיקה

מגרש: 162

גוש וחלקה:

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

שטח בניה מותר: 360.00 מ"ר

תכנית: 121/3/9

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תוספת בניה

מגורים חד משפחתי

מהות הבקשה

תוספת בניה.

מבוקשת הקלה בקווי בניין בשיעור של מעל ל- 20%.

הבקשה הוכנסה לוועדה בתוספת לסדר היום שפורסם.

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				194.53	174.95	מגורים		
		17.28				מרפסת		
		-2.96	9.88			מקלט		
		6.65	37.32			מרתף		
			33.00			חניה מקורה		
			10.00			מחסן		
		20.97	90.20	194.53	174.95			
61.58 %בניה:		111.17		369.48		סה"כ:		

מהלך דיון

אסף:

מבקש מחברי הוועדה רשות לדון בבקשה של שלמה מיארה מחוץ לסדר היום.

שלומי:

אתם מסכימים?

חברי הוועדה:

מסכימים.

אסף:

מסביר את מהות הבקשה ומציין שמדובר בחריגה מקווי בניין בשיעור של מעל ל- 20% ושלוועדה אין סמכות לדון בבקשה.

המבקש ביקש להיות מוזמן לישיבה ובמקומו יכנס להציג את דבריו עורך הבקשה שלו, האדריכל יואב לניר.

האדריכל יואב לניר - עורך הבקשה ניכנס לשיבה.

שלום, שמי יואב לניר ואני עורך הבקשה של מר שלמה מיארה וברצוני להסביר את הבעיה:

בתכניות ההיתר המקורי לא סומנו קווי בנין. בבניה בפועל בשנת 1987, נעשה שינוי והמבנה נבנה בתנוחה הפוכה מהמופיע בבקשה להיתר. עם הכנת תכנית מדידה מעודכנת לבית ולמגרש, התברר כי הבית נבנה מחוץ לקווי הבניין. אציין, כי השטח המבוקש להרחבה בבקשה זו הינו בתחום קווי הבניין הסטטוטוריים וכי ההקלה המבוקשת נוגעת רק לקונטור המבנה שנבנה בשנת 1987 ולכן אנחנו מבקשים להתחשב בנתונים האלה ולאשר את הבקשה להקלה.

עו"ד חייקין:

יש לנו מיגבלה בלאשר הקלות.

אנחנו יכולים לאשר רק 10% ובמת"ע עוד 5%, כך שזה לא עוזר לכם, מדובר בחריגה מעל ל- 20%.

אדרי' יואב לניר:

מה אפשר לעשות?

עו"ד חייקין:

להגיש בקשה לשינויי תב"ע נקודתית.

הוחלט:

לסרב לבקשה, כוון שלועדה אין סמכות לדון בבקשה ולהמליץ להגיש תב"ע נקודתית.

הצבעה:

פה אחד

החלטה:

לסרב לבקשה, כוון שלועדה אין סמכות לדון בבקשה. מנגד ממליצה להגיש תב"ע נקודתית.

החלטות

לסרב לבקשה כוון שלועדה אין סמכות לדון בבקשה ומנגד ממליצה להגיש בקשה לשינויי תב"ע נקודתית.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: שלומי לנגר
יו"ר הועדה המיוחדת לתכנון ובניה