

פרוטוקול ישיבת ועדת מליאה לבנין ערים

ישיבה מספר: 2015002 ביום ראשון תאריך 21/06/15 ד' תמוז, תשע"ה בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

מ"מ יו"ר הועדה	חורש דוד
חבר	עמית אפרתי
חבר	שחר דבי
חבר	שמחון שמואל
חבר	נבות אלון
חבר	הניג סבר נאוה
חבר	שחר לשם
חבר	חן וייסמן

נציגים:

נציגת משרד הפנים	שריד ענת
נציגת האיגוד לאיכות הסביבה	דרור ורד

סגל:

יועץ משפטי	עו"ד עודד רומנו
מהנדס המועצה	אד' מריס ראפ
מזכירת הועדה	שושן אורלי
רכזת רשות רישוי	טורציינסקי טניה
בודקת תכניות	שלומית גנסקו

נעדרו:

חברים:

יו"ר הועדה	אריאלי דוד
חבר	אייל פרדיס
חבר	חנן זיסו
חבר	עמית בלדרמן
חבר	שרה גרינצוויג

נציגים:

נציגת משרד הפנים	סלינה שמסי
נציג משרד השיכון	מיכאל סידלר
נציג מ.מ.י	רטור אילה
נציגת משרד הבריאות	מיכל דנצינגר
נציג כיבוי אש	דני אטיאס

הישיבה התקיימה במשרדי המועצה בשעה 19:00

אישור פרוטוקול ועדת מליאה מספר 2015001 מתאריך 28/04/2015.

אין הערות, כולם בעד אישור הפרוטוקול.

פרוטוקול לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר : 2015002 בתאריך 21/06/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	306-0299271		(טב/276) תוספת יח"ד וזכויות בניה בנחל קדומים 14	5

סעיף: 1 תכנית מפורטת נקודתית: 306-0299271
 פרוטוקול ועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015002 בתאריך: 21/06/2015

שם: (טב/276) תוספת יח"ד וזכויות בניה בנחל קדומים 14

שטח התוכנית: 1,611.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
בהתאם לתוכנית	טב/127
שינוי לתוכנית	טב/140
שינוי לתוכנית	טב/34
שינוי לתוכנית	טב/62
שינוי לתוכנית	טב/מק/210
בהתאם לתוכנית	טב/מק/62/א
שינוי לתוכנית	טב/מק/62/ב

בעלי עניין:

י.ע.ח בניה מתקדמת בע"מ **♦ יוזם/מגיש:**

קוזוקרו-מלאכי יעל **♦ מתכנן:**

אזורים

רחוב נחל קדומים 14, קרית טבעון

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 11396

, 77

מטרת הדין

התוכנית שבנדון כוללת מגרש בגודל של כ-1.6 ד' ברחוב נחל קדומים, קרית חרושת. התוכנית כוללת את השינויים המפורטים להלן:

1. שינוי גודל מגרש מינימאלי לדו משפחתי מ-730 מ"ר ל-537 מ"ר.
2. הגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד.
3. שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.5 מ' ואחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.
4. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%, תוספת של כ-114 מ"ר.

הערות בד"ק ה:

להלן התיקונים הנדרשים:

1. בהוראות התכנית:

- להשלים דברי הסבר לתכנית.
- סעיף 1.4 לתקן קטן 17 לסעיף 16 א (2).
- להוסיף ביחס לתכניות את תכנית טב/34, טב/127, טב/מק/62.
- סעיף 2.1 לפרט את מטרת התכנית.
- סעיף 2.3 לשנות בנתונים כמותיים מצב מאושר.
- סעיף 4.1.1 לפרט את השימושים המותרים.
- סעיף 4.1.2 לפרט את ההוראות לציון מועדים להגשת החלוקה.
- סעיף 5 טבלת זכויות, לשנות שטחים למ"ר ולא אחוזים לבדוק את תכנית המבנה אם מספיקה. הערה 1 לשנות שטח ממ"ד עפ"י פקע"ר, לשנות שטח מחסן ל 6 מ"ר ולהוסיף שטח עבור חניה. הערה 2 בגובה מבנה לשנות עפ"י הגדרת טב/מק/210.
- סעיף 6 להוסיף הוראות פיתוח נוספות בהתאם לטב/מק/210 ולהוסיף הוראות חשמל, ביוב, ניקוז, פיקוד העורף, כבאות היטל השבחה.
- סעיף 7 להוסיף שלביות ביצוע.

2. בתשריט המוצע:

להוסיף רוחב השטח שייעודו דרך 3.0 מטר ולהוסיף מידות אורך ורוחב למגרש החדש. לתת התייחסות למבנה ארעי קיים החורג לתחום החלקה הן בתשריט והן בהוראות.

3. בתשריט מצב מאושר:

לבטל סימון קווי בניין.

4. לצרף חתימות עורכי התכנית ומודד מוסמך כולל תצהירים בהתאם.

5. לחתום על כתב שיפוי עבור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ה מ ל צ ו ת:

התכנית מציעה תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבניין. הבינוי המוצע הוא ל 3 מבנים דו משפחתיים במקום 2 מבנים דו משפחתיים. מספר היחידות המוצע הוא 6 במקום 4 המאושר כיום. שטח כל יחידת דיור מוצע הוא 137 מ"ר במקום 177 מ"ר המאושר כיום, אחוזי הבניה הכוללים הינם 51% במקום 44% (תוספת המותרת לוועדה המקומית בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב). קווי הבניין המוצעים הינם למרווח צידי 3.5 מ' במקום 4 מ' והם תואמים את הנדרש בתב"ע המאושרת למגרשים ברוחב המוצע (הקטן מ- 20 מטר) ושינוי מרווח אחורי 5.0 מטר ל 4.0 מטר. הנפחים המתקבלים בתכנית המוצעת וקצב הבינוי לאורך הרחוב תואמים את האופי בסביבה והבינוי במרקם הסמוך. לאור זאת מומלץ על הפקדת התכנית. מצ"ב חוות דעת המהנדס.

ה ח ל ט ו ת:

להפקיד את התכנית בכפוף לביצוע התיקונים והדרישות כמפורט:

1. בהוראות התכנית:

- להשלים דברי הסבר לתכנית.
- סעיף 1.4 לתקן קטן 17 לסעיף 16 א (2).
- להוסיף ביחס לתכניות את תכנית טב/34, טב/127, טב/מק/62.
- סעיף 2.1 לפרט את מטרת התכנית.
- סעיף 2.3 לשנות בנתונים כמותיים מצב מאושר.
- סעיף 4.1.1 לפרט את השימושים המותרים.
- סעיף 4.1.2 לפרט את ההוראות לציון מועדים להגשת החלוקה.
- סעיף 5 טבלת זכויות, לשנות שטחים למ"ר ולא אחוזים לבדוק את תכנית המבנה אם מספיקה. הערה 1 לשנות שטח ממ"ד עפ"י פקע"ר, לשנות שטח מחסן ל 6 מ"ר ולהוסיף שטח עבור חניה. הערה 2 בגובה מבנה לשנות עפ"י הגדרת טב/מק/210.
- סעיף 6 להוסיף הוראות פיתוח נוספות בהתאם לטב/מק/210 ולהוסיף הוראות חשמל, ביוב, ניקוז, פיקוד העורף, כבאות היטל השבחה.
- סעיף 7 להוסיף שלביות ביצוע.

2. בתשריט המוצע:

להוסיף רוחב השטח שייעודו דרך 3.0 מטר ולהוסיף מידות אורך ורוחב למגרש החדש. לתת התייחסות למבנה ארעי קיים החורג לתחום החלקה הן בתשריט והן בהוראות.

3. בתשריט מצב מאושר:

לבטל סימון קווי בניין.

4. לצרף חתימות עורכי התכנית ומודד מוסמך כולל תצהירים בהתאם.

5. לחתום על כתב שיפוי עבור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

מס' דף: 5

תאריך: 23/06/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2015002 בתאריך
21/06/15

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
8	דגניות 39/2 קרית טבעון	שמעוני דלית וניר		78	10478	26/05/13	20130101	1

1230392 : תיק בניין :	20130101 : מספר בקשה :	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015002 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש :

♦ **שמעוני דלית וניר** תעודת זהות: **28690022**
ברכת עם 57 גבעת ח"ן

עורך :

♦ דלמן טל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דגניות 39/2 קרית טבעון

שטח מגרש: 804.00 מ"ר שטח בניה מותר: 353.76 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 10478 חלקה: 78 יעוד: מגורים א
תכנית: ט/ב/105

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר להקמת בית דו משפחתי הכולל הקלה בקו בניין צידי 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' והקלה בגובה 10 מ' במקום 7.0 מ'.

השותף לנכס וגובל בנכס חתמו על הבקשה בסייגים רצ"ב כמו כן מצורף מכתב עו"ד של השותפים בנכס. הבקשה נדונה בוועדת משנה 20130005 בתאריך 29/05/2013 בה הוחלט לא לאשר את בקשה עד למציאת פתרון גישה לבניה במגרש וכן פתרון למקום חניה (רצ"ב החלטת הועדה) על החלטה זו הוגש ערר ובו הציג המבקש אפשרות בניה וגישה בשביל הגישה שרוחבו 1.20 מטר בעזרת כלי עבודה צרים על כן הוחלט לאשר לו את הבקשה בכפוף לכך ופתרון החניה יהיה עפ"י פתרון קרן חניה עד לביצוע הדרך העתידי. רצ"ב החלטות ועדת ערר. הבקשה נדונה בוועדת משנה 20150003 והוחלט לאשרה בתנאים. שניים מחברי ועדת מליאה מבקשים להביא את הבקשה לדיון בוועדת מליאה.

רצ"ב פרוטוקול הדיון הקודם, בקשת חברי ועדת מליאה, החלטת ועדת ערר ומכתב תגובה של העו"ד מטעם המבקש.

טבלת שטחים:

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			
			29.76				חניה ליח"ד א'		
			30.42				חניה ליח"ד ב'		
					78.23		ק.קרקע יחידה א		
					88.79		ק.א יחידה א		
			43.13				מרתף יחידה א		
					78.06		ק.קרקע יחידה ב		
					88.79		ק.א יחידה ב		
			42.47				מרתף יחידה ב		
			12.00				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			5.42				מחסן יח' א'		
			5.42				מחסן יח' ב'		
			180.62		333.87				

סה"כ:	333.87	180.62	%בניה: 41.53%
--------------	--------	--------	----------------------

ה מ ל צ ו ת :

אין מניעה לאשר הבקשה בכפוף להצגת תכנית שלביות ביצוע של כל שלבי הבניה, יסודות ריצפה תקרה ועמודים שתכלול פירוט ביסוס, אופן ביצוע ופרוט אופן דרכי גישה במגבלות השביל כפי שהוגדר בוועדת ערר (רוחב 1.20 מ'). תכנת הבטיחות תתייחס באופן ספציפי למעבר כלי עבודה בשביל, כולל אמצעי זהירות, שעות פעילות והחזרת מצב לקדמותו.

1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. להקטין את הגזוזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגזוזטראות.
3. כופר חניה ל-4 רכבים.
4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
5. לצרף התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' במרווחים.
7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה כולל תשריטים המתייחסים לגידור, שילוט בהתאם להנחיות הוועדה המצ"ב.
8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
9. לחשב תכסית קרקע כך שלא תחרוג מ-65%.
10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. להוסיף איורור בחדרי שרותים בקומה 3.80-.
14. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
16. יש להנמיך מפלס ריצפת המרתף ב-1.60 מ' כדי להתאימו להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

ה ח ל ט ו ת :

לאשר את הבקשה כפוף לביצוע התיקונים ומילוי כל התנאים הנדרשים ובכפוף להצגת תכנית שלביות ביצוע של כל שלבי הבניה, יסודות ריצפה תקרה ועמודים שתכלול פירוט ביסוס, אופן ביצוע ופרוט אופן דרכי גישה במגבלות השביל כפי שהוגדר בוועדת ערר (רוחב 1.20 מ'). תכנת הבטיחות תתייחס באופן ספציפי למעבר כלי עבודה בשביל, כולל אמצעי זהירות, שעות פעילות והחזרת מצב לקדמותו.

1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. להקטין את הגזוזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגזוזטראות.
3. כופר חניה ל-4 רכבים.
4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
5. לצרף התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' במרווחים.
7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה כולל תשריטים המתייחסים לגידור, שילוט בהתאם להנחיות הוועדה המצ"ב.
8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
9. לחשב תכסית קרקע כך שלא תחרוג מ-65%.
10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. להוסיף איורור בחדרי שרותים בקומה 3.80-.
14. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
16. יש להנמיך מפלס ריצפת המרתף ב-1.60 מ' כדי להתאימו להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

הסתניגות השכנים נדחית מאחר וחיבור התשתיות מים, ביוב, חשמל וכדומה מנקודה ראשית אחת לכל חלקה. דרך הגישה ברכב תתאפשר עבור מעבר כלי עבודה לצורך הבניה בלבד.

פרוטוקול קודם:

1230392	תיק בניין :	20130101	מספר בקשה :	סעיף 7:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20150003 בתאריך : 19/04/2015				

מבקש :

♦ שמעוני דלית וניר תעודת זהות: 28690022

ברכת עם 57 גבעת ח"ן

עורך :

♦ דלמן טל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דגניות 39/2 קרית טבעון

שטח מגרש: 804.00 מ"ר שטח בניה מותר: 353.76 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%

גוש וחלקה: גוש: 10478 חלקה: 78 יעוד: מגורים א

תכנית: טב/105

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר להקמת בית דו משפחתי הכולל הקלה בקו בניין צידי 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' והקלה בגובה 10 מ' במקום 7.0 מ'.

השותף לנכס וגובל בנכס חתמו על הבקשה בסייגים רצ"ב כמו כן מצורף מכתב עו"ד של השותפים בנכס. הבקשה נדונה בוועדת משנה 20130005 בתאריך 29/05/2013 בה הוחלט לא לאשר את בקשה עד למציאת פתרון גישה לבניה במגרש וכן פתרון למקום חניה (רצ"ב החלטת הועדה) על החלטה זו הוגש ערר ובו הציג המבקש אפשרות בניה וגישה בשביל הגישה שרוחבו 1.20 מטר בעזרת כלי עבודה צרים על כן הוחלט לאשר לו את הבקשה בכפוף לכך ופתרון החניה יהיה עפ"י פתרון קרן חניה עד לביצוע הדרך העתידי. רצ"ב החלטות ועדת ערר.

טבלת שטחים:

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			
			29.76				חניה ליח"ד א'		
			30.42				חניה ליח"ד ב'		
					78.23		ק.קרקע יחידה א		
					88.79		ק.א יחידה א		
			43.13				מרתף יחידה א		
					78.06		ק.קרקע יחידה ב		
					88.79		ק.א יחידה ב		
			42.47				מרתף יחידה ב		
			12.00				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			5.42				מחסן יח' א'		
			5.42				מחסן יח' ב'		
			180.62		333.87				

41.53%	%בניה:	180.62	333.87	סה"כ:
--------	---------------	--------	--------	--------------

ה מ ל צ ו ת:

אין מניעה לאשר הבקשה בכפוף להצגת תכנית שלביות ביצוע של כל שלבי הבניה, יסודות ריצפה תקרה ועמודים שתכלול פירוט ביסוס, אופן ביצוע ופרוט אופן דרכי גישה במגבלות השביל כפי שהוגדר בוועדת ערר (רוחב 1.20 מ'). תכנת הבטיחות תתייחס באופן ספציפי למעבר לי עבודה בשביל, כולל אמצעי זהירות, שעות פעילות והחזרת מצב לקדמותו.

1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. להקטין את הגזוזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגזוזטראות.
3. כופר חניה ל-4 רכבים.
4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
5. לצרף התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' במרווחים.
7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה כולל תשריטים המתייחסים לגידור, שילוט בהתאם להנחיות הוועדה המצ"ב.
8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
9. לחשב תכסית קרקע כך שלא תחרוג מ-65%.
10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. להוסיף איורורר בחדרי שרותים בקומה 3.80 -.
14. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
16. יש להנמיך מפלס ריצפת המרתף ב-1.60 מ' כדי להתאימו להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

אורלי שושן:

בקשה ברח' הדגניות 39, הבקשה הייתה בישיבה והיו התנגדויות של השותפים וגם היום יש הסתייגויות. הם חתמו על הבקשה ויחד עם זאת השותף והגובל בנכס כתבו הסתייגויות וצילמנו לכם את הקטע הרלוונטי.

מהנדס המועצה:

(מסביר על המסך) בתב"ע שחלה במקום טב/105 יש דרך שתוכננה על מנת לפצל את המגרשים הארוכים כך שניתן יהיה לנצל את שני החלקים. הנושא עדיין בבית משפט. בעל החלקה טען שהבטיחו לו שהכביש יבוצע אנחנו אמרנו שאנחנו מוכנים אך הכבישים האלו הם בחיוב בעלים. חיוב בעלים מגיע ל 600,000 ש"ח. החלטת המועצה שאנחנו לא מפילים על התושבים כאלה סכומים. עם השנים אנשים שם יתחלפו כי האנשים שם מבוגרים והגענו למסקנה שזה לא כלכלי להם היום. הנושא היום נמצא בבית המשפט.

שמוליק שמחון:

תגדיר בסדר.

מהנדס המועצה:

היועמ"ש כאן כרגע ההחלטה של בית המשפט מה הסטטוס כרגע?

עו"ד עודד רומנו:

אנחנו הולכים לערעור בעליון.

מהנדס המועצה:

הם עדיין רוצים לממש את השטח הוא לא יכול לגשת מהכביש התחתון שלא קיים הוא רוצה לגשת מרח' דגניות. יש הסכם בין בעל החלקה לבין מגיש הבקשה שמאפשר לו מעבר בשביל להליכה בלבד ברוחב שביל של 1.2 מ'. בא המגיש וביקש שהמועצה תכפה את זה על בעל הנכס השותף בנכס כדי שיאפשר לנו לעבור. באנו והחלטנו בדיון הקודם לפני מספר חודשים שזה לא תפקידה של המועצה להיכנס לתחום הקנייני לכפות אחד על השני. הגענו לוועדת ערר. ועדת ערר אמרה שאנחנו צודקים ועם זאת היא באה ואמרה שברוחב של 1.2 מ' זה נכון שבעתיד הוא יוכל לגשת ברגל אבל לא בלתי סביר שלתקופה מצומצמת של הבניה ניתן להיכנס. בעל החלקה הלך ומצא חברה תאיר כץ מיוקנעם שהייעוד שלה לבנות עם כלים צרים בובקטים ברוחב של 1.20 מ'-1.0 מ'. הם קבעו פגישה ואמרנו שזה סביר. הבקשה הקודמת לא תופסת אתם חופרים המון יש עבודות כבדות זה ייקח לכם שנים בכלים קטנים. הם שינו את התכנון עם בית שיושב יותר טוב על הקרקע ומבחינתנו זה יותר טוב יש להם את כל הכלים לבצע את העבודה הזו. נסביר על הבקשה ואח"כ על ההתנגדות. (מראה על המסך) השביל בירוק הוא ברוחב 1.20 מ' שאמור לאפשר להם מעבר גם לעבודה בשלב

הראשון וגם להליכה בשלב השני וועדת ערר קיבלה את דעתנו שאי אפשר לפתור את בעיית החניה והוחלט על קרן חניה, אין לנו עליו הערות, היו סטיות, יש הקלה של 10% בקווי בניין והקלה בגובה מבנה 10 מ' במקום 7 מ'. מתחת לפיתוח דרשנו חניה וזה כי בעתיד שיבנה הכביש תהיה להם חניה.

ענת שריד:

אפשר לראות חתך?

מהנדס המועצה:

(מראה חתך) הבית יושב יפה על הקרקע.

ענת שריד:

הוא קונזילי בחלקו.

מהנדס המועצה:

אדם שאומר אני מתנתק מהקרקע אני מבין את זה, אני לא מכניס פה עוד קומה אלא מתנתק מהקרקע.

ענת שריד:

אם הוא יורד לגינה יש גינה איפשהו.

אורלי שושן:

(מראה על המסך) יש לו דק צידי באזור שמתחבר המבנה לקרקע ויש מדרגות שיורדות. תראו את החתך לגבי הגובה ותתנו החלטה האם לאשר את ההקלה או לא לאשר.

מהנדס המועצה:

זה הבניין שמאחורי המבנה שיושב על רח' הדגניות והזליגה בגובה של המבנה זה בחלק שהמבנה מתנתק מהקרקע.

שמוליק שמחון:

לא משמעותי.

אורלי שושן:

השכנים חתמו עם הסתייגות בדרי"כ שולחים מכתב אבל הם חתמו על התכנית וכתבו שהם מסתייגים על שני נושאים עיקריים שהם לא רוצים שיעברו תשתיות קרקעיות ולא תשתיות מים וביוב ואת זה אנחנו דחינו.

מהנדס המועצה:

זה מגרש אחד ומגרש אחד מקבל הזנה אחת של כל המערכות ובאחריות המבקש להעביר את כל התשתיות.

נאוה סבר:

ומה הם דרשו שלא יעברו תשתיות?

מהנדס המועצה:

זה נכון שאנחנו גרים במבנים צמודי קרקע אבל עדיין חייבים להעביר את התשתיות.

אורלי שושן:

הסתייגות שנייה שלא ייכנסו ברכב לא לבניה ולא בעתיד. אז כמו שאמרנו וועדת ערר החליטה שלבניה היא מאשרת את הגישה בפתרון של הכלים הקטנים.

עמית בלדרמן:

קצוב בזמן.

אורלי שושן:

כן. רק לזמן הבניה 3 שנים.

עמית בלדרמן:

רציתי לדעת אם הבניה קצובה בזמן.

אורלי שושן:

תוקף היתר הבניה הוא ל 3 שנים.

מהנדס המועצה:

ברגע שהמבנה יקבל טופס 4 הם מחויבים בכניסה רגלית בלבד עפ"י הסכם שלהם.

אורלי שושן:

יש לנו את ההקלה של 10% הראנו לכם את הסטריפים הצרים של ההקלה. הקלה בגובה שהתרשמתם מהחתך מההתנתקות מהקרקע בחלק העורפי של המבנה ויש את ההסתייגויות של השכנים. לשיקולכם מה שאתם מחליטים.

מהנדס המועצה:

עודד, אמירה על החלטת ועדת ערר.

עו"ד עודד רומנו:

אכן ועדת ערר קבעה את זה לתקופת הבניה אנחנו מחויבים בהחלטת ועדת ערר לגבי 1.2 מ' שתאפשר מעבר כלי עבודה.

הצבעה:

כולם בעד.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות בכפוף להשלמת התנאים והתיקונים המפורטים:

1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. להקטין את הגזוזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגזוזטראות.
3. כופר חניה ל-4 רכבים.
4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
5. לצרף התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' במרווחים.
7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה כולל תשריטים המתייחסים לגידור, שילוט בהתאם להנחיות הוועדה המצ"ב.
8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
9. לחשב תכסית קרקע כך שלא תחרוג מ-65%.
10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. להוסיף איורור בחדרי שרותים בקומה 3.80 - .
14. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
16. יש להנמיך מפלס ריצפת המרתף ב-1.60 מ' כדי להתאימו להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

הסתייגות השכנים נדחית מאחר וחיבור התשתיות מים, ביוב, חשמל וכדומה מנקודה ראשית אחת לכל חלקה. דרך הגישה ברכב תתאפשר עבור מעבר כלי עבודה לצורך הבניה בלבד.

מהנדס המועצה
אדר' מריוס ראפ

מ"מ יו"ר הועדה
דוד אריאלי