



סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201119\2	תיק בניין: 4894
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202104 תאריך: 26/04/2021		

מס' רישוי זמין: 7229431133

בעלי עניין

מבקש

גמבורג ארנה

עורך

פדרמן תומר

כתובת: בני בנימין 16

גוש חלקה: גוש: 3751 חלקה: 118 מגרש: 311

שטח החלקות: 325.50 מ"ר

תוכניות: 151/נס

יעוד: אזור מגורים א'

שימושים: בית פרטי חד משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 182.10 מ"ר שטח שירות: 118.95 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת יח"ד אחת חדשה - 2 קומות + מרתף עם כלים סניטריים + ממ"ד + 2 חניות מתוכן אחת מקורה + גדרות

פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה 10% בקו בנין אחורי מ-7.00 מ' ל-6.30 מ' אחורי.
2. הקלה בגובה מרתף במקום 2.40 מ' שיהיה 2.75 מ'.
3. הקלה לאינסטלציה במרתף.
4. הגדלת פתח חלון במקום 80 ס"מ שיהיה 100 ס"מ.

גמר פרסום בתאריך 23/11/2020, לא התקבלו התנגדויות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף			93.95			
0.00	מגורים	92.04		25.00			
1.00	מגורים	90.06					
סה"כ		182.10		118.95			
		182.10		118.95			

הערות בדיוק

מדובר במבנה חדש שמבקשים להנמיך את הקרקע הטבעית, דבר שיוצר הפרשי גובה מעל 3 מ' עם המגרשים הגובלים. בבדיקה מרחבית נתבקש עורך הבקשה להמציא אישור פיתוח חוזר עבור הגדרות, אישור זה התקבל ללא התייחסות לגובה הגדרות.

התייחסות להקלות:

1. הקלה מס' 1 - לצורך תכנון מיטבי של המגרש - אין מניעה לדון.



2. **הקלות מס' 2,3 - תואם** לתכנית בנין עיר נס/1/2 ג' שאושרה למתן תוקף - **אין מניעה לדון**.
4. הגדלת פתח חלון במקום 80 ס"מ שיהיה 100 ס"מ - **אין מניעה לדון**.

הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

המלצות מהנדס העיר

במידה והבקשה תתקן בסמוך לשיבת ועדת המשנה, בהתאם לנדרש, ניתן יהיה לדון בה.

מהלך דיון

- שרית מציגה את הבקשה:** גם בבקשה זו המבקשת היא גמבורג אורנה, הבקשה ברחוב בני בנימין 16. במגרש זה ישנה בעיה עם הפיתוח. ישנם דברים שצריכים לבוא לידי ביטוי בתכנית ויש לתקן אותם. מבחינת תכנון שהגדירו קיר תמך נוסף, קירות תומכים ופיתוח, הם לא פעלו בהתאם להנחיותנו לכן הבקרה המרחבית אינה תקינה. מדובר במבנה חדשה שמבקשים להנמיך את הקרקע הטבעית. הדבר יוצר הפרשי גובה מעל 2 מטרים עם המגרשים הגובלים. בבדיקה המרחבית התבקש עורך הבקשה להמציא אישור פיתוח חוזר. הוא סרב לתקן, מבחינתנו לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. מבחינת ההקלות, ההתייחסות היא כמו הבקשה הקודמת אין מניעה לדון בהקלות, להלן ההקלות שפורסמו:
1. הקלה 10% בקו בנין אחורי מ-7.00 מ' ל-6.30 מ' אחורי.
 2. הקלה בגובה מרתף במקום 2.40 מ' שיהיה 2.75 מ'.
 3. הקלה לאינסטלציה במרתף.
 4. הגדלת פתח חלון במקום 80 ס"מ שיהיה 100 ס"מ.

גמר פרסום בתאריך 23/11/2020, לא התקבלו התנגדויות.

אינג' בועז גמליאל: המלצתי הינה לסרב לבקשה.

שרית גוטמן דגן: הם לא הקשיבו להנחיות הרישוי לתקן את הפיתוח את הגדרות. הם יוצרים פה קירות תמך מיותרים ולא נכונים, בניגוד לתקנות. מהסעיפים האלה גם אפשר לבקש הקלות, אבל הם בחרו פשוט לא לתקן את התכנית. הדבר מנוגד להנחיות שלנו ולאחר תיקון 101 לא ניתן לאשר תכנית ולתת הנחיות לתיקון תכנית, יש להביא תכנית מושלמת לוועדה. זה לא המצב שקיים כאן.

רמי סקליטר: מה לא מושלם בעצם?

אינג' בועז גמליאל: המבקשים לא עמדו בתנאי סף לדיון בבקשה ולכן ההמלצה היא לדחות את הבקשה.

שרית גוטמן דגן: הבקרה המרחבית של התכנית לא תקינה, משום שאינה תואמת לתקנון התכנון והבניה.

רמי סקליטר: אני מבקש להבין התקנות, את מדברת בעצם, הם רוצים לחפור וליישר את הקרקע מה הם בעצם רוצים לעשות?

שרית גוטמן דגן: הם מנמיכים, הם מייצרים קירות תמך לא נכונים, מיותרים. אנחנו באמת עוזרים, ממליצים. גם צריך להקים גדר, ככל שנוצר קיר תמך צריך לדרג אותו על פי התקנות, גם את זה לא עשו לפי התקנות בצורת דירוג. התכנית אינה תקינה ולכן לא הצלחנו להיגע למצב שהתכנית תואמת את התקנות, אנו חייבים להביא את הכל לדיון ולסרב לתכנית שאינן תקינות.

רמי סקליטר: או. קיי. אני מקבל את המלצתכם לדחיית הבקשה עד להגשת תכנית התואמת את התקנות.

החלטות

מדובר במבנה חדש שמבקשים להנמיך את הקרקע הטבעית, דבר שיוצר הפרשי גובה מעל 3 מ' עם המגרשים הגובלים.

בבדיקה מרחבית נתבקש עורך הבקשה להמציא אישור פיתוח חוזר עבור הגדרות, אישור זה התקבל ללא התייחסות לגובה הגדרות.

מכיוון שלא התקבל אישור פיתוח כאמור והבקשה לא תוקנה ע"י עורך הבקשה הועדה מחליטה לסרב לבקשה.