

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200007 ביום רביעי תאריך 05/08/20 ט"ו אב, תש"ף בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| אביבית אבורוס | - חברה |
| דוד כץ | - חבר |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| אדרי רונן נדבורני | - מהנדס הועדה |
| אדרי נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |

מוזמנים:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| עו"ד שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |
|-----------------|-----------------|

נעדרו

חברים:

- | | |
|---------------|--------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אורנה רייטר | - חברה |

סגל:

- | | |
|----------------|----------------|
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |
|----------------|----------------|

מוזמנים:

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

נושא לדיון:

טיוטת מסמך מדיניות למתן הקלה לפי סעיף 37 (א) לאחר התייעצות עם נטליה (מצ"ב).

ניר:

כה, הנושא הראשון זה מסמך המדיניות של 37(א), האי-רגולארי. אני רגע אגיד איך הגענו אליו. התחלנו... לעבור על כל הפרוטוקולים שאנחנו דנו בהם ולהוציא את, בגדול, מה שהוסכם פה, מה שעלה פה, העלינו את זה על הכתב, שלחנו את זה לנטליה שעשתה לנו תיקונים ואישרה בסוף את המסמך המתוקן – אני חושב ששלחנו את מייל האישרור שלה. צריך להציג אותו, לעבור עליו – אין לי בעיה, אם צריך, נעשה את זה זריז. את הסעיף כולם מכירים. ככה – חלקת קרקע בעלת צורה לא רגילה, בסופו של דבר, העמדה של נטליה אמרה שכלל האצבע צריך להיות 20% בין 2 צלעות, זאת אומרת, אם יש צלע אחת שהיא 10 מטר הצלע השנייה צריכה להיות 12 ויותר, בשביל שזה ייכנס, built in, מה שנקרא, להגדרה של האי-רגולארי, או בתים פינתיים שיש להם ברוך עגולה או בתים שהם לא בצורה מלבנית, כל מיני טרפזים. לטעמי, 20% זה הרבה, אבל היא התחילה מ-30 אז הצלחנו להוריד אותה ל-20.

אלעד:

מי זה – היא? זה נטליה המליצה?

ניר:

נטליה, כן. אנחנו לא מחויבים אליה, בסדר? אבל היא בסוף הסמכות, אז כתבנו מה שהיא אישרה – 20%.

אלעד:

רגע, אבל הסיפא מאוד חשוב, שים לב. "בנוסף לכך, הדבר יוצר קושי בתכנון הבית".

ניר:

כן, נכון, זה גם חוזר בסוף.

אלעד:

זה למעשה, כמעין תנאי נוסף.

ניר:

נכון. כאילו, לא מספיק שזה גם יהיה לא 90 מעלות, גם שזה מייצר קושי, ככל שקווי הבניין עצמם, שהם בפנימה יותר של המגרש, עדיין מאפשרים לעשות תכנון לא בעייתי, אז צריך שגם המגרש יהיה טיפה לא מרובע וגם שייצר קושי תכנוני. שיפוע – היא המליצה על 15%.

אלעד:

רק שאלה לרוגן – איך מודדים את השיפוע? מאיפה לאיפה?

רוגן:

מקצה אחד, מהקצה הארוך.

אלעד:

עורף וחזית?

רוגן:

מהקצה הארוך לקצה השני.

אלעד:

איזה קצה, אבל? חזית ועורף או-?

רוגן:

אם מגרש יש לו 2 צלעות, אחת ארוכה, אז לאורך הצלע הארוכה.

ניר:

למה, אבל אם יש שיפוע לרוחב? מה אכפת לך?

רוגן:

שוב – זו המדידה שאתה עושה, לשני הכיוונים.

אביבית:

מקצה לקצה.

אלעד:

השאלה – מה זה מקצה לקצה? כל קצה?

רונו:

כן.

אלעד:

אוקי.

ניר:

מושפע מנזק תכנוני – פה היא די קיבלה את מה שנדין ורונון הציגו ב – לדעתי זה היה בישיבה בשחקים – פחות או יותר, מגרש, דוגמא יש פה, אה, לא. זה לא דוגמא, סליחה. מגרש שרוחבו פחות מ-10 מטרים או מגרש שניזוק מתוכנית הפיתוח ובסוף, גם פה קשה מאוד לבוא ולתת משהו קבוע של מספרים, ובסופו של דבר, וזה נטליה הכי התעקשה – שלמרות כל מה שכתוב, זה לא כללים קבועים. יכול להיות מגרש שלא עומד באף אחד מ-3 הכללים האלה, אבל עדיין יש המלצה כן לאשר לו אי-רגולארי – זה לא 15%, זה 13%, וזה לא 20%, זה 15% - וגם הפוך, מגרש שעומד באחד מהכללים, אבל אין שם איזשהו נזק תכנוני ובסוף, יש לנו את האפשרות לשקול כל שיקול, להתבסס על ההמלצה של גורמי ה..."

אלעד:

יש רק איזו טעות דפוס.

ניר:

איפה?

אלעד:

"על אף כל האמור לעיל, הוועדה ראשית", לא "רשית".

ניר:

נכון, מעולה. זהו. הכוונה של הדבר הזה, להעלות אותו לאתר של המועצה. זה יעשה לנו הרבה עבודה, בעיקר לנדין, כי הוא די אומר בדיוק מה השיקולים שלנו ואז, כל מי שלא ירצה ולא יקבל את התוספת, יבוא וינסה לשכנע למה הוא כן, בגלל שיש פה עדיין איזשהו מרחב. אנחנו נשב ונסביר לו, ככל שאנחנו יכולים. אתמול ניהלנו מפגש עם תושב בשכונת עתודות, שאמרת לי לו שעלה פה לדיון – רצה בכל זאת את התוספת. אמרתי לו, זה לא חוקי, אני לא יכול. הוא אומר 'לא מעניין אותי, תאשר לי בכל זאת! אמרתי לו – זה המצב, אז יש גם כאלה שלא מעניין אותם בכלל מה החוק אומר.

אלעד:

רק חסר לי במסמך הזה איזושהי אמירה, שזו בגדול המדיניות ומי שרוצה לחרוג ממנה, בין אם התושב מבקש ובין אם הוועדה מבקשת, זה חייב להיות מאיזה שהם נימוקים מיוחדים. אחרת, אתה לוקח את המסמך הזה והופך אותו לפרסה.

ניר:

מה זה – נימוקים מיוחדים?

אלעד:

משאיר לנו להחליט אם מקרה X הוא מקרה מיוחד או לא, אבל בגלל שיש פה כל כך "יחד עם זאת" ו"חרף האמור", נוצר מן רושם שהחריג עלול להפוך הכלל וזה הכי בעייתי, דווקא לוועדה, כי ברגע שהוועדה וכאמירה אומרת – זו המדיניות, אז חשוב שיהיה ברור מהמסמך שזו המדיניות, בכפוף למקרים חריגים מאוד או חריגים, לא משנה איך נגדיר את זה, וזה לא נמצא פה. זאת אומרת, יש הרבה קדימה-אחורה, קדימה-אחורה.

ניר:

אז אני יכול להוסיף פה "על אף האמור, הוועדה ראשית", פסיק, "במקרים חריגים, מיוחדים".

אלעד:

בכל ה..., הרי מה קורה, בכל אחת מהעילות...

ניר:

זה סוגר את הפינה אם אני מוסיף את זה פה?

אלעד:

שנייה, אבל בכל אחת מהעילות, הכניס מי שהכניס את זה שיש לנו בכל זאת שיקול דעת, אז אם מכניסים צריך להכניס בכל אחד מהם, שבסופו של דבר, זו המדיניות, זה מה שיהיה, בכפוף לשיקול הדעת שלנו במקרים חריגים.

דוד:

תכניס את זה בסיכום של המסמך.

אלעד:

כן, אבל טוב. טוב, אתם רוצים רק בסיכום – אין בעיה, בסדר.

דוד:

כי בעצם הסיכום אמור לתמצת...

ניר:

אז אני אוסיף, אני יכול להוסיף פה – יחד עם ולמרות זאת...

אלעד:

הוועדה מצהירה או, לא משנה איך נגדיר את זה, כאמירה.

ניר:

אני כותב.

אלעד:

שזו המדיניות של הוועדה, ורק במקרים חריגים היא תסטה ממנה. זהו. פשוט.

ניר:

לא אכפת לי להוסיף את זה.

אלעד:

יחד עם זאת וטה-טה-טי. אתה יודע, כשמתחילים...

ניר:

אלעד, תהיה תכלס. איפה לכתוב מה? תגיד, אני כותב.

אלעד:

מתחת לסיכום, בין הקטע הראשון לשני, לא, בעצם אחרי הקטע השני, בסוף – הוועדה מוצאת לנכון להבהיר, שזו המדיניות שלה בנושא הנדון, ורק במקרים חריגים היא תסטה מכך. זהו.

ניר:

אוקי. מקובל על כולם? – סגרנו.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
6	הקישון 3 אורנית	ניסים דוד ומירב	338 ב'	50	45	20190003	1
10	הקישון 6 אורנית	מלאך שי ועירית	B 342		73760	20200078	2
13	סמטת התפוח 4/2 אורנית	עמית יהודה לינה ודביר	18-2		9169	20200055	3
17	סמטת האפרסק 4/2 אורנית	כהן אלעזר ועירית	54-2	55	9169	20200080	4
23	האשל 20/1 אורנית	שפיקי רונן ולבנת	26-1		2	20190055	5

מספר בקשה: 20190003	תיק בניין: 1033802
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200007 בתאריך: 05/08/2020	

מבקש:

• ניסים דוד ומירב

עורך:

• לידני דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הקישון 3 אורנית

שטח מגרש: 310.00 מ"ר

שכונה: נוף אורנית

שטח בניה מותר: 179.99
 אחוזי בניה מותרים: 58.06%
 מ"ר

גוש וחלקה: 45 50 מגרש: 338 ב'

תכנית: 121/10

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בקומת קרקע + מרפסת + פרגולה + קירוי 2 חניות.
 מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.70% המהווים תוספת 8.50 מ"ר.
 188.50 מ"ר במקום 180 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			
					9.10	179.40	מגורים		
53.89			9.10				מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				2.22			כניסה מקורה		
			25.72				חניה מקורה		
			12.25				פרגולה		
53.89			47.07	14.22	9.10	179.40			
%בניה: 60.81%			61.29		188.50		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

ניסים דוד זה 338, בוא נעבור עליו.

אלעד:

זה עם המרפסת?

ניר:

קודם כל, הבקשה זה בקישון. יודעים איפה הקישון? בירקון נראה לי או הירדן... בצמרות. הם רוצים באחוזי בנייה של 7.4%, שזה 8.5 מטר. הנימוק שלהם, זה הנימוק? לא.

אלעד:

יש נימוק.

ניר:

זה הנימוק – "...תוספת בחזית, במרפסת בחזית הדרומית. המרפסת הינה יציאה מחדר המגורים והיא חשובה לאיכות החיים. בנוסף, עקב בעיות תכנון השטח, מעבר לקווי ביוב עירוניים אצלנו בחצר, לא יכולנו לבצע את המרתף ונמנע מאתנו לנצל את

מלוא אחוזי הבנייה". זה הפרגולה שהפכה למרפסת? נכון, נדין?

נדין:

כן.

ניר:

יש לך את התמונה?

רוני:

חלק מהפרגולה.

אלעד:

קודם כל, חסרים פה הרבה פרטים. מה פתאום זה ציץ כרגע, קודם כל?

נדין:

בהעברת זכויות.

ניר:

הם הפכו פרגולה למרפסת, שהפכה את השטח מתחת למקורה, שהפך את זה לשטח...

דובר: אוקי, אבל איפה עילת ההקלה, לא הבנתי?

דובר: איכות חיים.

נדין:

עילה להקלה – זה מגרש אי-רגולרי, המגרש משופע.

שחר:

אוקי, אז יש עילה שלא קשורה לעניין הזה, בפני עצמה.

אלעד:

מה הקשר בין הקירווי לאי-רגולרי?

שחר:

אין קשר. הסיבה שהם רוצים את זה היא, שיש להם כנראה... בזכויות בנייה בגלל הסטייה מההיתר והם אומרים שיש אי-רגולרי. זה לא כי המרפסת גרמה לאי-רגולרי, ברור שלא.

דובר: לא, שכתוצאה מהאי-רגולרי, יש בעיה.

נדין:

יש בעיה כי זה מגרש שיוורד בשיפוע וזה תכנון הפוך – קומת הכניסה היא הקומה העליונה. יש שם סלון ומטבח והכל, וחדרי השינה בקומה למעלה, אז אין להם בעצם, אף פעם לא הייתה להם יציאה מהסלון לאיזה נוף, אז הם עשו פרגולה, בזמנו, בהיתר בנייה ואח"כ, כנראה הבינו שהם רוצים לצאת לנוף והם עשו, במקום פרגולה, מרפסת בהעברת זכויות, כי להוריד... שטח שמתחת למקורה הוא הופך לשטח עיקרי וזו תוספת... מעבר לזה, יש להם עוד פרגולה.

אלעד:

מה ההמלצה שלכם, לפי מסמך המדיניות שאישרנו היום?

נדין:

מבחינתנו, אין בעיה לאשר את זה.

אלעד:

זאת אומרת, זה עומד בתנאי שיש קשר סיבתי בין האי-רגולאריות להקלה המבוקשת?

רוני:

יש פה מגרש אי-רגולרי, שאכן השפיע על התכנון במגרש.

אלעד:

אתה רציני איתי?

רוני:

כן. על מנת לנצל את חלל המגורים ולצאת החוצה גם, הדרך היחידה זה ע"י מרפסת. זה במצב של בית קיים, כן.

אלעד:

טוב.

ניר:

מי בעד? מי נגד? אתה נגד או בעד?

אלעד:

אני בעד, אבל אתה מבין שזה הזוי.

בועז:

לא שמעתי אז אני נמנע.

החלטה:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

הצבעה:

בעד: - דורון, אלעד, אביבית, ניר, דוד, אודי.

נמנע: - בועז

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- השלמת טבלת בעלי עניין: מבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- תיקון טבלת השטחים
- להוסיף בטבלת השטחים כל שטח הנגזר מהבקשה כולל חניה מקורה/לא מקורה פרגולה, מחסן
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעיי 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 שנקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- הסכמת שכנים בקיר משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת מהנדס לבניית מרפסת ופרגולה
- הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מתוקנים וחתימים
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20200078	תיק בניין: 1034202
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200007 בתאריך: 05/08/2020	

סעיף: 2

מבקש:

• מלאך שי ועירית

עורך:

• ארפט יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הקישון 6 אורנית

שטח מגרש: 333.00 מ"ר

שכונה: נוף אורנית

שטח בניה מותר: 180.00 אחוזי בניה מותרים: 54.05% מ"ר

גוש וחלקה: 73760 מגרש: B 342

תכנית: 121/10

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

פתיחת גג רעפים+תוספת מדרגות לקומת הגג+הרחבת חלון בחזית הצפונית+פרגולה+קירוי 2 חניות.

מבוקשת הקלה בגובה מבנה בשיעור 9.3% - 9.84 מ' במקום 9.00 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			
					33.12	146.88	מגורים		
2.32							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				18.78			מרתף		
				24.00			חניה מקורה		
16.47							פרגולה		
18.79				54.78	33.12	146.88			
סה"כ:			54.78		180.00				
%בניה: 54.05%									

מהלך דיון

ניר:

בן יוסף גיורא וזמירה, בקישון 6.

נדין:

זה משפחת מלאך שמגישה את התוכנית, כן?

ניר:

מבקשים הקלה בגובה המבנה, בשיעור של 9.3%. אנחנו מוסמכים לאשר עד 5%, נכון?

נדין:

כן.

ניר:

שזה בעצם 84 ס"מ נוספים לגג, כי מותר גובה מבנה עד 9 מטר – הם רוצים 9.85, זאת אומרת, שהם יכולים להגיש בקשה לוועדה העליונה. אנחנו רק צריכים לתת את תשובתנו, אם אנחנו בעד, נגד, וזה המכתב.

אודי:

הם צריכים להגיע לעליונה הזו?

ניר:

נכון.

דובר: 90 ס"מ.

דובר: אפילו פחות, כי אנחנו יכולים 5%. 40 ס"מ הם צריכים להגיע.

אלעד:

זה הסכסוך שהיה להם המוכר שלהם. זה, נכון?

נדין:

כן. לא יודעת מה הסכסוך, אבל הקונה מכר להם לוקש.

רונן:

והם מודעים לזה שהם צריכים להגיע לעליונה והם, על מנת שזה יידון שם, צריך את ההמלצה שלנו.

שחר:

מצוין. זה חשוב מאוד שזה יגיע למועצה העליונה, 90 ס"מ.

אלעד:

מה ההמלצה שלכם? רגע, זה שינוי תב"ע נקודתי, למעשה?

נדין:

לא. זה הקלה בסמכות הוועדה העליונה לאשר, עד 10%. אנחנו בדרך כלל, אתם בדרך כלל, בפרוטוקול כותבים – "לא בסמכות

הוועדה המקומית לאשר את ההקלה מעבר ל-5%", ואפשר גם להוסיף ש...

ניר:

תומכים בזה. אני רק אראה לכם במה מדובר – זה הבית. שם, בגלל שהמגרש משופע, אז כל החלק הזה עומד ב-9 מטר ורק

החלק הזה – מעבר ל-9 מטר. בעצם, פה 84 ס"מ שחורגים.

דובר: זאת אומרת, החלק הזה היה אמור להיות נמוך יותר?

ניר:

החלק הזה אמור להיות איפה שהצהוב.

רונן:

המגרש היה אמור להיות מדורג, עם 00 שונה בכל מפלס.

דובר: אוקי, אני רואה. בקושי רואים את זה אבל, כן.

דובר: אז ה-9 מטר נמדד מכל מפלס בפני עצמו.

נדין:

מה שאתם רואים כתוספת, בפועל זה בנוי. ככה הבעלים הקודמים בנו את זה.

בועז:

הם רוצים להכשיר את זה, בקיצור.

אלעד:

רגע, ובתיק לא הייתה אינדיקציה של חריגת בנייה?

נדין:

מה?

רונן:

בתיק, יש שם טופס 4. לא הייתה אינדיקציה?

נדין:

הכל היה.

בועז:

אז בואו נצביע, יאללה.

דובר: רגע, אלעד רוצה לוודא כמה דברים.

אלעד:

תן להבין. אני לא פה בשביל לסמן וי.

ניר:

הבנייה הייתה והוועדה קבעה בעבר, שיספק את הוועדה אם הם יאטמו את הקומה.

דובר: זאת אומרת, הוא הגיש בקשה בעבר לוועדה והוועדה לא אישרה את זה?

דובר: הקומה אטומה כרגע. הצהוב, הם לא משתמשים בקומה העליונה.

נדין:

בקצרה את הסיפור. התוכנית קיבלה היתר בנייה ב-2007, הרבה לפנינו, אוקי? כנראה בטעות אישרו את הגג הגבוה ולא בדירוג. המגרש הוא בעל 2 מפלסי 00. היה אמור להיות דירוג בגובה, אוקי? ואישרו היתר בנייה, לא בדיוק בהתאם לתב"ע. כאשר הבעלים הקודמים התחילו בעצם תהליך טופס 4, אז גילו שהם גם נכנסו לגג, ולא ביקשו מהם, בזמנו, להרוס את הגג ולשנות משהו, אלא נתנו להם טופס 4 בתנאי שהם אוטמים את הגג ולא משתמשים בו. אוטמים את החלל ולא משתמשים בו. עכשיו, הוא מכר למשפחה מרובת ילדים בית עם חלל גג גדול. דרך אגב, שטח מותר לבנייה, 180 מטר, והשטח שבעצם נבנה בלי חלל גג, הוא 147 מטר, ותוספת של 30 מטר – עדיין, הם לא מגיעים למקסימום שמותר להם, לא מגיעים ל-180. אוקי? אז חלל הגג הזה הוא בעצם מימוש זכויות בנייה, ורק הקטע הקטן של 4 מטר של הגג הוא קופץ מעל המותר בגובה, אז אנחנו ...

בועז:

לכם יש התנגדות?

שחר:

לא, הם ממליצים.

שחר:

לא נראה לי שאחרי הדיון הזה, להב 433 תפשוט עליכם כי המלצתם. לא נראה לי. זה יעבור בשלום.

ניר:

אלעד, בסדר? אפשר להצביע?

אלעד:

כן.

החלטה:

לא בסמכות הוועדה, אבל אנחנו ממליצים למת"ע כן לאשר.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לא בסמכות הוועדה, אבל אנחנו ממליצים למת"ע כן לאשר.

החלטות

לדחות את הבקשה מהסיבה - לא בסמכות הוועדה אבל אנחנו ממליצים למת"ע כן לאשר.

מספר בקשה: 20200055	תיק בניין: 1501802
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200007 בתאריך: 05/08/2020	

סעיף 3:**מבקש:**

* עמית יהודה לינה ודביר

עורך:

* סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת התפוח 4/2 אורנית

שטח מגרש: 307.50 מ"ר

שכונה: עתודותשטח בניה מותר: 184.50
מ"ר
אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169 מגרש: 2-18

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרתף + 2 חניות לא מקורות + פרגולה + גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.9% המהווים תוספת 15.30 מ"ר - 199.80 מ"ר במקום 184.50 מ"ר, בגין מגרש אי רגולרי עפ"י סעיף 37 לחוק הירדני.

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			
					199.80		מגורים		
			12.00				ממ"ד		
			50.00				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
17.70							פרגולה		
42.70			62.00		199.80				
%בניה: 64.98%			62.00		199.80		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

לינה ויהודה עמית דביר, בסמטת התפוח, מבקשים 4.9%, שזה עוד 15%, בגין אי-רגולרי.

אביבית:

... שהם 15.

ניר:

תודה. 4.9% שהם 15.30 – אי-רגולרי. בוא נראה רגע את התיק שלהם, את המגרש. אני כבר לא זוכר, נדין. תזכירי לי, מה לפתוח פה? בואו רגע נראה את המפה של המיקום.

נדין:

מגרש 18. טוב. המגרש הזה, בצד המערבי שלו הוא 9.70, בצד המזרחי שלו הוא 9.35. כמובן – קו בניין צפוני מקביל לגבול מגרש, הולך בהטייה וזה גורם לבית גם כן, להיות צר וארוך, לסטות מהקו הישר, וכמו שאנחנו דיברנו בישיבה, לא זוכרת איזה ישיבה הייתה, בשחקים, אנחנו חושבים שצורת המגרש משפיעה על התכנון.

בוט:

את לא צוחקת כשאת אומרת את זה, את פשוט עם מסיכה, אני לא רואה. את שומעת את עצמך? יש שם 4%. אנחנו לפני נרגע

מדברים על מסמך מדיניות של 20%.

ניר:

בסדר, אבל היא מדברת על סעיף אחר, על 10 מטר. לא ההפרש, אלא האורך המוחלט.

שחר:

לא הבנתי, איפה האי-רגולאריות?

רוני:

המגרש עצמו פחות מ-10 מטר ובמקרה הזה, זה גם משפיע על התכנון בזה שרואים שזה הכריח את התכנון להיות מדורג.

שחר:

כן, זו חלופה אחרת, בועז. זו לא החלופה של ה ...

נדין:

גם וגם, בעצם. 2 מרכיבים.

אלעד:

גם עם הראשון יש לך בעיה וגם השני, אולי.

נדין:

מה?

אלעד:

עם האי-רגולרי, יש לך בעיה. לגבי נפגע מתוכנית ...

נדין:

גרמתם לנו לבעיה.

אלעד:

... את ממליצה?

נדין:

אנחנו חשבנו להמליץ. אתם תחליטו.

ניר:

אני מקבל את המלצת הדרג המקצועי. מישו חושב, בועז לא.

בועז:

אני לא, ממש לא.

ניר:

דורון?

דורון:

לא חושב שיש פה איזושהי אי-רגולאריות.

שחר:

לא, זה לא אי-רגולאריות, זה גודל המגרש.

בועז:

מה רוחב של המגרש?

רוני:

היא אמרה – 9.70 בצד אחד ו-9.30 בשני.

אלעד:

אני, שוב – אני כשלעצמי, מגרש שהוא יותר מ-9 מטר הוא מגרש הכי סטנדרטי באורנית. תעברו ותבדקו ותראו, שרוב המגרשים המלבניים של ה-300 הם כאלה. יחד עם זאת, אם הוועדה קיבלה החלטת מדיניות, שפחות מ-10 מטר זו המדיניות, אני מתקשה לראות – אגב, לא מי יודע מה מסכים עם זה, אבל אני זורם עם רוח הוועדה.

דובר: ...כולנו פה אחד... אל תגיד, לא.

דובר: למה אתה מפריע לי?

דובר: די, נו. אבל מה, כרגע זה לא המדיניות, היית בעד. זה לא מצולם.

אלעד:

תן לי לסיים את המשפט. אני לא רואה איך המקרה הזה הוא החריג השלילי, דווקא. זאת אומרת, שצריך לחרוג לחומרה, ולכן אני אתמוך בזה.

ניר:

לתמוך לאשר את זה? אתה החריגה?

אלעד:

כן.

ניר:

אביבית?

אביבית:

אחסוך לכם את הנאום.

החלטה:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

הצבעה:

בעד: - ניר, אודי, דוד, אביבית, אלעד.

נגד: - בועז, דורון.

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה – מגרש אי רגולרי.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- השלמת טבלת בעלי עניין: מתכנן שלד הבנין
- תיקון תאור הבקשה
- דף ראשון: מילוי טבלת חומרי בנייה בצבע כנדרש
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- להוסיף בחישוב השטחים שטח החניה, הפרגולה, המחסן
- תיקון חישוב השטחים ועדכון טבלת השטחים בהתאם
- 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
- לתקן פרישת גדרות
- בחזית המשותפת לציין חומר גמר (טיח אקרילי)
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- לציין מפלסים ברחוב לפי תכנית בינוי כולל קווי גובה
- 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
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בקיר 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 ומינוריים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

מספר בקשה: 20200080	תיק בניין: 1505402
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200007	בתאריך: 05/08/2020

סעיף 4:

מבקש:

• כהן אלעזר ועירית

עורך:

• לוי איתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת האפרסק 4/2 אורנית

שטח מגרש: 292.50 מ"ר
 שטח בניה מותר: 175.50
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169 55 מגרש: 54-2
 תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכולל: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+פרגולות+2 חניות לא מקורות
 +גדרות+שינויי בגובה 0.00 לעלות 10 ס"מ - 148.40 במקום 148.30.

מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 5% - 4.75 מ' במקום 5.00 מ'.
3. באחוזי הבנייה בשיעור 5% המהווים תוספת 14.62 מ"ר - 190 מ"ר במקום 175.50 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			
					190.00		מגורים		
15.19							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			40.42				מרתף		
25.00							חניה לא מקורה		
8.89							פרגולה		
49.08			52.42		190.00				
%בניה: 64.96%			52.42		190.00		סה"כ:		

מהלך דיון

ניר:

אליעזר כהן ועירית, הם מבקשים קו בניין 5%, קו בניין אחורי - גם 5%, ואחוזי בנייה - 5%, כי למה? זה אי-רגולרי? רגע, בוא נקרא את ההמלצה שלהם.

נדין:

זה מגרש רגולרי - אתם מכירים את המשפחה?

ניר:

אני לא.

שחר:

לא, זה לא רלוונטי. למה זה רלוונטי מי הם? זה או רגולארי או אי-רגולארי. לא חשוב מי הם.

אלעד:

אני מוכרח לומר לך, שבועדות קודמות נתנו משקל לבעיות אישיות. צדק או לא בצדק – זה עניין אחר, אז ...

נדין:

טוב, אתם תחליטו. אנחנו פשוט... ברשותכם.

אלעד:

רגע, מה?

נדין:

זה באמת לא מקרה תכנוני. אנחנו רק חייבים לספר שבאמת, יש להם ילד אוטיסט ברמה סופר קשה - הוא סיעודי, זה משפחה שמתמודדת עם ילד אוטיסט ברמה מאוד קשה.

ניר:

אז למה שלא ילכו על נגישות?

נדין:

וילד שבעצם זקוק למרחב.

שחר:

אז למה לא נגישות?

אלעד:

מה הקשר בין נגישות ל-

אביבית:

רגע, שנייה, היא לא סיימה. קודם כל, יש קשר במקרה הזה.

נדין:

נגישות זה 3%. הם מבקשים 5%, אז אתם תחליטו.

שחר:

אבל איפה השיקול התכנוני?

נדין:

התכנוני – אנחנו לא יכולים להתערב בזה, כי זה מגרש אי-רגולרי.

בועז:

אז גמרנו.

אלעד:

כן, אבל אני רוצה להגיד משהו, חברים – עם כל הכבוד, ויש כבוד, הגישה הבסיסית שלי אומרת ששיקולים תכנוניים הם אלה שצריכים להחליט ולהכריע פה. יחד עם זאת, בהרבה מקרים ואם יש צורך, אני גם אתן פה דוגמאות, שהכניסו ולקחו בחשבון גם שיקולים – אני לא מפנה אלייך, אני מפנה את זה יותר לחברי הוועדה – שהם ממש לא תכנוניים. אם יש צורך אני אתן דוגמא. אתם זוכרים את משפחת ...

ניר:

יואב צוריה. לא, אבל זה היה לשנות תב"ע.

אלעד:

לא משנה, אבל באו ולקחו בחשבון את מצבו. אני לא רוצה פשוט, זה פרוטוקול של מישו אחר, אז עדיף שהשם לא יוזכר, אבל חד משמעית – לקחו בחשבון את העניין, נקרא לזה, האישי או בין-אישי, אז אם מדברים כבר על מדיניות אז צריך להחליט. או שבאים ואומרים – רק שיקולים תכנוניים, ואז ...

דובר: זה לא מדיניות.

דובר: לא, אבל צריכים להיות אחידים.

דובר: הפוך.

אלעד:

או שאתה בא ואומר – רק שיקולים תכנוניים, או שאתה בא ואומר – אני לוקח בחשבון גם שיקולים לא תכנוניים. אי אפשר, כשנוח – כן, וכשלא נוח – לא.

שחר:

לא, פה יש לי בעיה עם החוק, חבריה. בחוק אין שיקול לא תכנוני. צר לי. יש לי בעיה עם הנושא של המדיניות כשזה לא קיים בחוק. זאת אומרת, אתם יכולים להחליט על מדיניות, אבל אין שום הסמכה בחוק לקבוע, שאם חלילה למשפחה יש בעיה כזאת, אתם יכולים לסטות מהחוק.

אלעד:

אתה מסכים איתי שאנחנו צריכים להיות אחידים בנושא הזה?

רונן:

שנייה, מבחינה תכנונית, דווקא אני כן רואה פה איזושהי סוגיה, כי אם אתה מסתכל על ה – אתה יכול להראות את ה... קרקע?

שחר:

אם תמצאו נימוק תכנוני.

אלעד:

רגע, אני מביא זכוכית מגדלת, שנייה.

שחר:

זה אין לי בעיה, אתה יודע מה, אם אתה רוצה למצוא... תירוץ – סבבה. תכנונית, אם יש לך איזו הצדקה.

ניר:

זה, רונן?

רונן:

כן.

קודם כל, בדרך כלל זה כאילו אי-רגולרי, ואז הולכים להרשאה התכנונית. פה זה רגולארי, אבל אני רואה פה, הדבר היחיד שקשור לאפשרות לבנות את הבית לצרכים שלהם, בתוך תחום קווי הבניין של המגרש הזה, אם רואים ומנצלים את כל קווי המגרש. הם ממש על קווי המגרש, השניים שהם לא מבקשים הקלה בהם, ושני קווי הבניין האחרים, הם מבקשים את ההקלה כדי להגדיל את הבית לצרכים שלהם. זה לא שבצד אחד הם לא מנצלים, בצד אחד הם כן מנצלים.

אלעד:

תראה לי, בבקשה, למשל, תצביע לי על פונקציה שהושפעה מהצורה של המגרש.

רונן:

לא, אני לא מדבר אתך על פונקציות, אני מדבר אתך על האפשרות לבנות את הבית בתוך המגרש. הם מנצלים את כל ה...

אלעד:

אנשים תמיד ישאפו וירצו שתיתן להם אפשרות לבנות יותר גדול. זו לא השאלה. אם תבוא ותגיד לי שהצורה של המגרש או שיפוע, גרמו לו לתכנן בדרך X או Y אז...

רונן:

התשובה היא – לא.

אלעד:

אבל, מה שמפריע לי וקצת באמת לא נוח לי, שבמקרים מסוימים מסתכלים מעבר לעניין התכנוני, ובמקרים אחרים לא מסתכלים. חוסר אחידות זו בעיה.

שחר:

חבר'ה, יש לנו 2 כלים לעזור למשפחה הזאת. בוא נתחיל דווקא מהדברים הטובים, כי באמת מדובר בסיפור מאוד לא פשוט. כלי אחד, זה להפנות אותם למסלול של הנגישות, שייתן להם אולי לא את כל מה שהם מבקשים, אבל לפחות את הרוב, והכלי השני זה להגיד, שבגלל הנסיבות המיוחדות שתיארה פה נדון, אם תוגש תב"ע, בסמכות המועצה העליונה להוסיף להם 5% או יותר, אז בגלל הנסיבות האלה העמדה תהיה חיובית.

אלעד:

והיה שינוי תב"ע?

שחר:

כן. זאת אומרת, זה בסמכותנו, אבל אנחנו לא יכולים להגיד שמגרש אי-רגולרי הוא גם מגרש שבו אחד מדירי הבית יש לו את הלקות הזאת, זה לא יעבור.

אביבית:

למה ללכת פה לנגישות זה לא?

דובר: נגישות זה עניין בפני עצמו.

אלעד:

שילך.

שחר:

יש מסלול חוקי. אנחנו לא יכולים לאמץ מדיניות שהיא נוגדת את לשון החוק.

אודי:

אבל שיבקש. הוא לא ביקש את זה.

אלעד:

שיבקש. בוודאי שבנסיבות האלה-

אביבית:

לא, בהסבר אתה תבין, שלילד יש בעיה פיזית.

אלעד:

אין בעיה, אבל הוא צריך לבקש בעילה של נגישות.

אביבית:

בסדר, אבל עדיין אנחנו בבעיה.

שחר:

ואז אפשר גם את ה-5% סטייה?

אלעד:

נכון, אבל חברים ...

אביבית:

זה שהוא לא יודע לתת ל... את השם הנכון, זה לא, הוא הסביר לך.

שחר:

אולי, כדי להיות חיוביים, לאשר לו בכפוף להמצאת אישור... אישור נגישות, אבל לא מתן של... חבריה, כדי שאנחנו נפעל גם עם הלב ולא רק עם לשון היבשה של החוק, אני מציע לכם, אם אתם מעוניינים לאשר להם, לכתוב שאנחנו מאשרים בכפוף להמצאת אישור של נגישות, ל-5% או ל-3%?

אלעד:

אבל הוא צריך לבקש את זה. הוא לא ביקש את העילה הזו בכלל, שחר.

שחר:

לא, אז אני אומר - ... תגיד להם...

אלעד:

לא, אין לי בעיה לתת לו את זה.

אביבית:

אם... את ההסבר, תבינו שבמילים אחרות, הוא לא מצהיר נגישות, אבל כשהוא יסביר לכם את מצב הילד אתם תבינו שמדובר בנגישות.

שחר:

אני גם חושב ככה. אז אני הייתי הולך לקראתו ובנסיבות האלה, מוצא לו את הנתיב החוקי.

אלעד:

השאלה – אולי אפשר להגיד, היה ויבקש הקלה בעילה של נגישות, הוועדה תראה את זה בחיוב.

ניר:

ל-3%.

שחר:

אבל זה ישנה להם את התכנון. כרגע זה מתוכנן לעד 5%.

אלעד:

אבל יש פה בעיה אחרת – כדי להפוך את הבית נגיש, הוא צריך לעשות שינויים בכל מקרה.

אביבית:

הבית הזה, בטוח, בצורה כזו או אחרת, יש לו נגישות. הילד הוא לא יכול לחיות בבית לא נגיש, חד משמעית.

נדין:

אז אתם אומרים שהם צריכים לשנות את המדיניות?

ניר:

בדיוק.

שחר:

בסדר? אז זה מקובל שנאשר... נגישות, ונפטור את המשפחה מהצורך עוד פעם לבוא ולפה או להגיש את זה.

אביבית:

לגמרי.

דובר: בסדר?

נדין:

רגע, אבל בכל זאת... להגיש תכנית אחרת.

שחר:

אליין. בסמכות ההנדסה לעשות את ההתאמה לפי הצורך.

ניר:

עם האישור של היועץ?

שחר:

כן.

אלעד:

איך אתה יכול לעשות את זה?

שחר:

למה לא?

אלעד:

אתה לא יכול לעשות את זה, אני אגיד לך גם למה. היא צריכה להגיש בקשה קונקרטיה, עם הקלה מפורטת. **ניר:**

שחר, שיעלה לוועדה.

נדין:

אי אפשר לדון בתוכנית.

אלעד:

על ביצה שלא נולדה, למעשה. זה מה שאתה מציע?

ניר:

ההצעה שלי היא כזאת – לאשר להם את קווי הבניין – יש להם 2 בקשות לחריגה בקווי בניין – לאשר את ההקלה. לגבי ההקלה

של ה-5%, להגיד – לא בסמכות הוועדה לאשר, אולם הוועדה תבחן בחיוב ...

אלעד:

היה ותוגש בקשה.

שחר:

תתוקן. היא צריכה להיות מתוקנת.

ניר:

להנגשה, בסדר?

נדין:

אבל אז זה לא יהיה 5%.

ניר:

זה 3%.

החלטה:

לדחות את הדיון בבקשה עד להגשת תכנית לבית מוגש כולל אישור יועץ נגישות.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לדחות את הדיון בבקשה עד להגשת תכנית לבית מוגש כולל אישור יועץ נגישות.

החלטות

לדחות את הבקשה עד להגשת תכנית לבית מוגש כולל אישור יועץ נגישות.

מספר בקשה: 20190055	תיק בניין: 1502601
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200007 בתאריך: 05/08/2020	

סעיף 5:

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+שינוי בבינוי - הגבהת קיר תמך מזרחי ל- 3.00 מ' במקום 1.80 מ'.

מבוקשות הקלות:

1. באחוזי הבנייה בשיעור 3% מהשטח המותר לבנייה לצורך הנגשה המהווים תוספת 9.10 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'. בתאריך 01.07.2020 הוגשה תכנית עם אישור יועץ נגישות.

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				
סה"כ:			180.41		191.80				
%בניה: 62.99%									

מהלך דיון

ניר:

שפיקי רצה אי-רגולרי, לא מצאנו לנכון, הוועדה, אז הוא הלך למתווה נגישות, ואנחנו ייצרנו מסמך הצהרת יועץ נגישות, שהוא מילא אותה כמו שהוועדה ביקשה, שבעצם לפני שהתיק עולה, תהיה הצהרת יועץ נגישות ולפני טופס 4, תהיה עוד הצהרה של יועץ נגישות, אז זה הטופס. בגדול – זה 3 הסעיפים האלה.

אלעד:

מי ניסח את המסמך הזה?

ניר:

ניסחנו אני, נדין, רונן, שחר ואורי, מהמשרד של שחר, שהוא טיפה יותר מתמצא ומומחה לענייני הנגישות, ו? עוד מישהו עזר לנו?

אלעד:

כי, משום מה, ראיתי נוסח שונה.

ניר:

איזה נוסח שונה?

אלעד:

של המסמך הזה.

ניר:

לא, היה לנו נוסח אחד.

ניר:

בגדול, אני החתום מטה – זה היועץ, מצאתי כי הפונקציות העיקריות של המבנה יכולות להיות נגישות, והגדרנו פה 5, לדעתי, פונקציות, שהן החשובות – שביל גישה חיצוני וכניסה למבנה. אין כוונה שתהיה רמפה, אבל שתהיה האפשרות לעשות רמפה או נקודת חשמל לעשות מעלון, בעתיד. שהסלון יוכל להיות בעתיד נגיש, שחדר השינה וחדר המקלחת או, במקום חדר מקלחת, שירותים. 4 חללים בעצם – הם, מבחינתנו מינימום. אתה אומר, אני רוצה להנגיש את הבית, צריך משהו אחד לאדם עם מוגבלויות.

אביבית:

למה זה חדר מקלחת או שירותים, אם אנחנו דורשים שחדר שינה יהיה... לדעתי, זה שניהם צריכים להיות.

ניר:

כי לא בטוח שהמונגש יגור בבית כל הזמן.

אביבית:

אבל עצם העובדה שיש... חדר שינה, אתה יכול להגיד...

אלעד:

ומה עם רוחב של השירותים? הרי, לשירותי נכים יש ...

דורון:

1.10 מטר מינימום, לכיסא גלגלים.

ניר:

למה בעצם ביקשנו חדר שינה?

דורון:

1.10 מטר מינימום לכיסא גלגלים, זה חוק הנגישות.

ניר:

רונן, למה ביקשנו חדר שינה, אתה זוכר?

אביבית:

אם אנחנו מבקשים חדר שינה, זה אומר שהוא צריך להתגורר, לא משנה אם קבוע או זמני, אז זה אומר שצריך להיות חדר מקלחת. זה מה שאני מבינה. או שאנחנו אומרים – רק אירוח, ואז ...

ניר:

בסדר, אבל זה נפסל, אז בוא תגיד על זה.

רונן:

הוא נפסל, אז מה שנשאר זה, זה. אנחנו לא בדיוק ניסחנו את זה.

ניר:

מה שהציעו לא רלוונטי.

אלעד:

למה לא רלוונטי? אני רוצה לשמוע את העמדה שלהם.

ניר:

העמדה שלהם זה זאת. רונן, למה חדר שינה?

רונן:

תשמעו, זה צריך להיות חלק ממכלול. אם הבנאדם שמבקש את ההקלה מראה לנו, רוצה להנגיש את הבית, אז צריך להיות חלק שבו המגורים העיקריים של אותו בנאדם שצריך את ההנגשה, יכול להיות בו.

ניר:

אז אפשר להפוך את זה ל"חדר מקלחת ושירותים", ולא – "או שירותים"?

רונן:

זה לא משנה איזה חלק, כל עוד יש לו את האפשרות לישון, להתרחץ, לאכול ולעשות את צרכיו.

אלעד:

וכל זה בקומה הראשונה? בקומת הקרקע?

רונן:

לפי החלטתו – אם זה בקומת קרקע, אז כל קומת הקרקע צריך-

אלעד:

ואם קומה שנייה – זה מעליות?

רונן:

אז הוא צריך להראות איך הוא מגיע לאזור המוגש, כן, וגם הקומה השנייה צריכה להיות מוגשת במקרה הזה.

ניר:

אז אנחנו נעדכן את זה.

אביבית:

רגע, אבל למה אנחנו לא מבקשים כן הכנה למעלית? זאת אומרת, אם אנחנו אומרים שאנחנו רוצים שיהיו פה כמה שיותר מבנים מוגשים, אז למה לא לפחות הכנה?

ניר:

כי אם מיישהו לא רוצה, מסתפק בלהנגיש את קומת הקרקע ושם חדר השינה ושם המקלחת ...

שחר:

כן, גם מבני ציבור, אנחנו לא חייבים ...

אביבית:

מספיק שיש לחדר אחד?

ניר:

אם הקומה התחתונה במבנה ציבור היא מוגשת ושם יש את חדר הקבלה, ... דוגמא, אז לא חייבים את העליון להנגיש.

אביבית:

אוקי.

אלעד:

ומה עם שירותים, זה שירותים רגילים?

ניר:

לא, מוגשים, שהם לפי החוק ...

אלעד:

מה זה – מוגשים?

ניר:

יש חוק שאומר בדיוק מה רוחב ...

אלעד:

לא, אבל רונן, אתה יודע להגיד מה זה שירותים רגילים, מה זה מונגשים?

אביבית:

לא, אבל זה יועץ הנגשה חותם.

שחר:

אולי רונן יודע, אבל באופן כללי, לא יודעים... את הכללים של הנגישות, לכן ביקשנו גם שיהיה מומחה שיגיד שזה עמד בכללים.

אביבית:

לא, זה נכון אבל. זו הכשרה...

שחר:

זו הכשרה בפני עצמה. אתה צריך לעבור קורס ואני לא חושב שכדאי-

אביבית:

לא, זה ממש ככה.

אודי:

שחר, אני אתמול שאלתי שאלה, למה אני צריך...?

שחר:

כי הוא בעצם ...

אודי:

מה רע בחוות הדעת... על הסעיפים האלו.

ניר:

מה זאת אומרת? מה זה חוות דעת?

אודי:

חוות דעת של יועץ, של יועץ מומחה.

ניר:

שאומרת מה?

אודי:

שהבית עומד בדברים האלה.

ניר:

אז מה ההבדל?

אודי:

כן, אבל אתה דורש מאתנו פה עוד דברים.

ניר:

איזה?

אודי:

אתה נכנס פה לסעיף חלק ח' – תוספת שנייה. אתה נכנס פה לסעיף-

ניר:

נכון, כי הוא יתחיל להתווכח, יגיד לך 'לפי דעתי, 85 ס"מ מפתח דלת זה נגיש', אז אנחנו עכשיו נגיד לו – כן נגיש? יש חוק שאומר מה-

אודי:

לא, החוק לא אומר את זה. זו בדיוק הבעיה. הוא לא אומר את זה.

אביבית:

חוק הנגישות? מה זאת אומרת?

שחר:

אני אמרתי אז בחוות הדעת וגם הסברתי פה בעל פה, שאין מקור חוקי שמחייב אותנו לדרוש הצהרה או אישור. אנחנו מחליטים את זה במדיניות, כי אנחנו לא יודעים לוודא את זה, ויש חלק מהיועצים שבאים ואומרים לנו 'תשמע, איפה זה כתוב החוק שאני צריך...!', והתשובה שלנו אליו – אתה טוען שזה חוקי, תעמוד מאחורי המילים שלך. תצהיר שזה אכן כך ואני אוודא את זה.

אודי:

זו בדיוק הבעיה. תראו, מה קרה – דרשתי והרבה מאוד מהיועצים לא רוצים לחתום על זה.

ניר:

למה?

אודי:

כי הוא אומר – אין את זה בחוק. אתה... משהו שהוא לא קיים.

ניר:

אבל לא ביקשנו לחתום על ה... ביקשנו לחתום על זה שהוא בדק את התוכניות.

אלעד:

יש סיבות אחרות למה הם לא רוצים לחתום. עדיף שאני אשתוק.

שחר:

לא, יכול להיות שבאמת, יכול להיות שאתה צודק, אודי... יכול להיות שגם יש סיבות אחרות, כמו שאמר אלעד, שקצת עושים לנו יסודות.

אלעד:

לא, לא, לא, אל...

שחר:

לא, אני אומר – יכול להיות ש... ואני לא חושב שאנחנו צריכים... צריך שתהיה הצעה... באמת, אני לא חושב שכולם... (מדברים יחד)

ניר:

אבל אתה צריך איזה נוסח שהוא קבוע, שלא כל אחד יכתוב מה שבא לו, ואנחנו ממציאים.

אביבית:

בסדר, אז שיוודא שוב...

ניר:

אפשר להוריד את זה?

אודי:

זה מה שאני שואל.

דובר: את כל זה אפשר להוריד?

דובר: זה מאוד יקל.

שחר:

תרשום – לפי הוראות הדין.

ניר:

מעולה, נגמר העניין – מקובל, רונן?, אתם מתקנים?

אודי:

זה יעזור?

שחר:

גם אם תכתוב "לפי הוראות הדין", אתה לא חייב ...

נדין:

נדין, זה יעזור?

אודי:

ומי יבדוק מה זה הדין?

נדין:

אנחנו חשבנו שאישור יהיה... נגישות, שמפרט את החלקים המונגשים בבית.

רונן:

אז זהו, באישור שאנחנו ביקשנו – דרך אגב, ביקשנו שהוא יפרט את כל הדברים שהוא הנגיש ממש. ה...
נדין:

ויצרף את זה לחתימה שלו וזהו.

ניר:

אחלה, נשנה את זה לפי הוראות הדין. סעיף 3 בעצם זה רק... הם מבקשים את התוספת.

אלעד:

לאדם עם מוגבלות, לפי הוראות הדין?

ניר:

כן.

אלעד:

ומה זה הדין?

שחר:

צריך לדעת. בשביל זה עשה קורס, זה יועץ נגישות... לוקחים פה מישוהו שעבר את ההכשרה המתאימה.

אלעד:

אין לי בעיה, אני רק מנסה להבין את הרציונל.

שחר:

אני לא חושב שאנחנו צריכים, בעצמנו וכולנו, להיות אנשים שמיומנים בתחום הזה... גם לפי הקונסטרוקציה, שנתן אישור.

אנחנו יודעים לבדוק אותו?

נדין:

אני יכולה לשאול שאלה, בבקשה?

ניר:

כן.

נדין:

נניח שבנאדם שוכר יועץ נגישות לאישור, כתנאי להכנסת תיק לוועדה ולדיון בוועדה. אחרי תום הבנייה וטופס 4, אנחנו

מבקשים יועץ נגישות, גם חתימה מול ביצוע, אוקי? נניח שהוא לא לקח את אותו יועץ נגישות, לקח יועץ נגישות אחר. על איזה

אמות מידה לנגישות, יחתום לו על טופס 4?

אלעד:

אז אני חושב שלהזמין יועץ נגישות אחרי, זה מיותר, מסיבה מאוד-מאוד פשוטה – שכל עוד יועץ הנגישות אישר את

הגרמושקה, שכוללת את רכיבי הנגישות, זאת אומרת, מסדרון כזה, שביל כזה וכו', לא צריך לדרוש את זה מהם. פקח של

המועצה ממילא אמור לוודא שמה שנבנה תואם את הגרמושקה. חבל על הכסף.

ניר:

זו הייתה דרישה בוועדה, שתהיה הצהרה פעמיים – בהגשה ואחרי. אני מסכים.

אלעד:

זה מיותר.

ניר:

אני מסכים.

אלעד:

זה פשוט מיותר.

ניר:

אז תקלו על זה. אני מסכים.

שחר:

זה לא כתוב בחוק, זו מדיניות, אז תחליטו איזה מדיניות-

אלעד:

כל עוד הפקח יידע ללכת לבדוק את זה.

נדין:

אם אתם תחליטו שלא צריך לטופס 4 ...

אלעד:

כן, אבל כל עוד הפקח יבדוק את זה.

ניר:

בואו נשאיר את זה ככה.

רון:

למה, פקח ממילא מגיע ובודק את הקונטור.

שחר:

לבדוק נגישות...

אביבית:

הוא לא צריך לבדוק את הכללים.

אודי:

בקיצור, אני אגיד לכם מה לי מפריע בסיפור, זה שזה יהפוך להיות בדיחה.

דובר: למה?

אלעד:

למה? כי ההוא יחתום, הבנאדם שבונה את הבית יעשה מה שהוא רוצה ונגמר.

דובר: בשביל זה הצעתם שגם בסוף.

ניר:

אודי, אם הפקח יודע שלצורך טופס 4 הוא אמור לבדוק, אז זה לא אמור להיות חוכא ואטלולא.

דובר: פקח של המועצה לא יידע לבדוק את זה.

ניר:

הוא לא ילך לבדוק עכשיו 140 יחידות דיור ועתודות.

שחר:

ישוב בגודל שלכם, אין מחלקה לנגישות, בסדר? יש רשויות גדולות אם מחלקה – תל אביב, אני חושב שיש לה ובירושלים,

שיש להן מספיק כוח אדם.

ניר:

אפשר להעלות ארנונה.

אלעד:

אז צריך להיות ריאליים... (מדברים יחד) אז אתם מסתמכים על מיישהו חיצוני שהוא... וזהו, אין מה לעשות. אנחנו לא תל אביב.

אביבית:

כן, אבל היא אומרת דבר נכון – זה יכול לסנדל את הבנאדם מלקבל טופס 4, עכשיו למצוא את היועץ שיסכים לחתום.

דובר: אותו אחד.

דובר: לא חייב להיות.

אביבית:

אבל אנשים מסתבכים למצוא יועץ שיחתום... אז עכשיו לך תמצא יועץ שיחתום על משהו שכבר נבנה. לא בטוח שזה יהיה כל

כך פשוט.

אלעד:

אגב, גם בקונסטרוקציה לצורך טופס 4, זה לא ...

שחר:

זה יכול להיות מצב שיהיה פה.. קחו בחשבון. יכול להיות, ויהיה לנו קשה להשגיח על זה.

נדין:

ובגלל זה אנחנו חשבנו שהרשימה שמצרף יועץ נגישות ...

רוני:

ואת זה אפשר באמת, הבא בתור, לבדוק.

ניר:

אבל יש פה רשימה, נדין. יש פה רשימה.

נדין:

איפה?

ניר:

הנה.

נדין:

כן, אבל לא רשום שם לא אורך, לא רוחב, לא כלום.

אביבית:

לא, אנחנו לא... מה, שביל גישה? שיפוע, רוחב, מה אתה יודע-?

ניר:

אין בעיה שהוא צריך לפרט, רוצים שיפרט ...

אביבית:

אז אולי זה מה שצריך, שהוא יכתוב ...

ניר:

אבל בשביל זה בתוכניות ...

נדין:

כל בית זה צריך להיות, כאילו בכל בית זה פרטני, אז אם יועץ נגישות ...

ניר:

אז שיכתוב מה בשביל הגישה הופך אותו למונגש. אין לי בעיה להוסיף טופס שיפרט, ב-5 הדברים האלה, מה הדבר שהופך את זה למונגש. נראה לי עוד תוספת. טוב, בוא נתכנס.

אלעד:

לא, אבל צריך, אם כן אז תעשו את זה ונתחיל לרוץ קדימה... שהתושבים מחכים ...

ניר:

הנה, לא, זה הטופס שהתושב הגיש לנו כבר.

אלעד:

אבל אני מבין שעושים בו שינויים, לא?

ניר:

תחליט, אתה הצעת שינויים.

דובר: שבמקום, "לפי הוראות חלק א" – לפי כל דין.

אלעד:

אני לא הצעת.

ניר:

בואו נתכנס. ככה – בואו נתחיל עם העניין העקרוני. לפני טופס 4 – כן או לא? מי בעד שכן ידרוש טופס 4 לפני? אני מצביע עם

הרוב, אני אהיה הצבעה נוספת. כן? דוד, יש לך עמדה? גם, גם.

דובר: מיותר.

דובר: מיותר?

דובר: אני אומר שצריך.

דובר: מה אתה אומר?

דורון:

לבדוק את זה לאחר הבנייה.

ניר:

אז יאללה, טופס 4 נבקש לפני, לפני טופס 4. במקום "לפי הוראות חלק א'" – "לפי הוראות הדין", מוסכם על כולם? סגרנו. הפכנו, במקום "מקלחת או שירותים", אמרנו "מקלחת ושירותים", זה כבר הסכמנו, ומה עוד נשאר?

אלעד:

רק שאלה עקרונית – גודל השירותים, צורה, לצורך העניין, זה הם?

רוני:

הולכת להיות אפשרות של 150 ס"מ לפחות, כדי שהבנאדם יוכל להסתובב עם כיסא הגלגלים. זה מידע כללי.

אלעד:

150?

רוני:

כן.

אלעד:

ואת זה אמור לאשר היועץ?

נדין:

קוטר – 150, בתוך חדר ...

אלעד:

זאת אומרת, אחד שרוצה להפוך את הבית שלו כמונגש, בקומת הקרקע חייבים להיות לו שירותים ברוחב של מטר וחצי?

רוני:

חדר רטוב.

נדין:

אם הוא מנגיש בית בקומת קרקע, חייב להיות חדר רטוב. לגבי קוטר 150, אני אישית בדקתי עם קרובים שלי בכיסא גלגלים – זה פחות ממטר חמישים, אז מטר חמישים זו הכללה של מבנה ציבורי, אוקי? אז יכול להיות שיועץ נגישות יבוא ויגיד – 20.1 מטר גם מספיק. אני מדדתי, 1.20 מטר.

אלעד:

מה, אין תקנים...?

אביבית:

יש תקנים, אבל אתה צריך להבין שלדעתי זה ...

רוני:

לא, סליחה, התקנים היחידים שתקפים בארץ, זה רק למבני ציבור.

נדין:

נכון.

אלעד:

טוב. יועץ נגישות אמור לאשר את זה? זו השורה התחתונה?

ניר:

סגרנו? יפה. אז בעצם, דנו על זה כי ...

אלעד:

לא, רצית להצביע על הקטע של ה – צריך או לא צריך לפני טופס 4.

ניר:

הצבענו.

אלעד:

עכשיו עשינו את זה.

ניר:

אתה היחיד שהתנגדת.

אלעד:

מה התוצאה הייתה, שזה-?

ניר:

1-6.

אלעד:

יותר טוב מזה לא יכול להיות.

ניר:

בסדר. הטופס הזה של שפיקי, שהם רוצים אישור נגישות, בעצם לדעתי זו פעם רביעית שהם עולים בוועדה, אז אנחנו צריכים לאשר, כי הוועדה רצתה לראות את הטופס. רוצים שנפתח את התוכניות או ש ...

נדין:

אנחנו ראינו את התוכניות באמת, ומתוכנן כמונגש.

ניר:

מעולה, אז אנחנו מאשרים את היתר הבנייה שלו? תודה. מעולה.

אלעד:

רגע, מה שהראינו כרגע, זה מה ששפיקי החתים?

ניר:

כן.

החלטה:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת נגישות.

הצבעה: בעד: - ניר, אודי, אביבית, דוד, דורון, בועז.

נגד: - אלעד

החלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה למטרת נגישות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון תאור הבקשה

- להוסיף מפלסי פיתוח מעבר לגבולות המגרש - העתקת קווי גובה ברחוב מתכנית הבינוי

- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה

- בתכנית ממ"ד - לבטל כניסה למזווה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות -
ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- לקבל אישור יועץ נגישות ע"ג תכנית מעודכנת/מתוקנת תואם לרשום בהצהרת הנגישות
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- אישורים
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הצהרת עורך הבקשה
- הסכמת שכנים לבניה ולגידור בקיר 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 וחתימים
- 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