

סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים

ישיבה מספר: 2015001 ביום שלישי תאריך 28/04/15 ט' אייר, תשע"ה בשעה 19:00

מוזמנים:

חברים:

אריאלי דוד

חורש דוד

אייל פרדיס

עמית אפרתי

שחר דבי

שמחון שמואל

חנן זיסו

נבות אלון

הניג סבר נאוה

שחר לשם

עמית בלדרמן

חן וייסמן

שרה גרינצוויג

נציגים:

שריד ענת

דרור ורד

מיכאל סידלר

ליבמן רותי

שרביט אלי

מיכל דנצינגר

דני אטיאס

סגל:

עו"ד עודד רומנו

אד' מריוס ראפ

שושן אורלי

טורצ'ינסקי טניה

שלומית גנסקו

-יו"ר הועדה

מ"מ יו"ר הועדה

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

נציגת משרד הפנים

- נציגת האיגוד לאיכות הסביבה

- נציג משרד השיכון

- נציג מ.מ.י.

- נציג כיבוי אש

נציגת משרד הבריאות

- נציג כיבוי אש

- יועץ משפטי

מהנדס המועצה

מזכירת ועדה

רכזת רשות רישוי

בודקת תכניות

מס' דף: 2:

סדר היום של וועדת המליאה:

1. עדכון הנחיות מרחביות לפטור מהיתר בניה שאושרו בוועדת מליאה 14.9.2014.
2. בקשה של חברי וועדת משנה לקיים דיון חוזר בוועדת מליאה בנושא תיק מס' 1010060 בקשה מספר 20150001 משפחת שייר ברחוב השקדים 6.

בהדרכות של תיקון 101 לחוק שניתנו לעובדי הוועדה עלו מספר הבהרות וחיידודים להנחיות המרחביות אשר אושרו בהתאם לכך בוצעו תיקונים כמפורט מטה:

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
קריית טבעון
הנחיות מרחביות**

לעניין תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014

הוועדה המקומית קריית טבעון אישרה בישיבתה מתאריך 14.9.2014 את התנאים הבאים, כפי שנקבע בסעיף א3 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014 (להלן: התקנות). תנאים אלה נכנסו לתוקף במועד פרסומם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, והם חלים על כל עבודה פטורה מהיתר במרחב התכנון המקומי קריית טבעון

1.	תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר	חובת דיווח	אישורים נדרשים
1.1	<p>פטור מהיתר <u>לא פוטר</u> מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה. הפטור הוא רק מהצורך להגיש בקשה לוועדה לתו"ב.</p> <p>מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר נדרש לברר קודם באתר המועצה מה הן ההוראות החלות על עבודה זו. ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט של הוועדה <u>בפתוחת-שגיא! ההפניה להיפר-קישור אינה חוקית</u>. ובאתר <u>משרד הפנים</u> – http://bonim.moin.gov.il/Ptor</p>		
1.2	<p>העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, וכדומה) או מי שמונה לשם כך על ידי בעל הזכויות. עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה (אם יש כאלה), לפי כל דין.</p>		
1.3	<p>יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי ששמתמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.</p>		
1.4	<p>במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור – אין פטור מהיתר.</p>		
1.5	<p>השלמה בנוגע ללידוע הוועדה.</p>		
1.6	<p>למעט הצורך בהגשת הבקשה לעבודות הפטורות מהיתר חלות כל הוראות התב"ע החלות במקרקעין והוראות החוק.</p>		
2.	<p>גדרות ושערים</p>		
2.1	<p>גדר וקיר תומך (תב"עות רלוונטיות טב/מק/210)</p>		

		<p><u>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר קיר תומך אם הם עונים על הדרישות הבאות:</u></p> <p>א. <u>עפ"י התב"עות בקריית טבעון</u>, גובהה של גדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר, וגובהו של קיר תומך לא יעלה על 1.5 <u>1.0 מ'</u>, גובה מותר של קירות תומך ביחס למגרש שכן צידי הוא עד 1.5 <u>1.2 מ'</u>.</p> <p>ב. הגדר אינה פונה לחזית הבניין הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי (פארק, דרך, מבנה ציבורי וכדומה).</p> <p>ג. יש לוודא שהקמת הגדר לא פוגעת בתשתיות תת קרקעיות או בזרימת הניקוז.</p> <p>ד. לגבי גדר פלדה - יש להתאימה לתקן ישראלי מס' 4273.</p>		
	2.1.1	קירות פיתוח (בשונה מציפוי אבן למבנה עצמו) יהיו קירות אבן לקט גרירת קשה, ללא נקבוביות, בגוון לבן/אפור/חום. יבנו מאבן סיקול (רצוי מאבן סיקול 'נארי' מקומית מהאתר) או אבן לקט גרירת בהירה 'פראית' [לא נסורה] עם מישקי בטון או ללא מישקים ('יבניה יבשה'). ניתן לבנות קירות גם ב'אבן חירבה' גרירת בהירה.		
	2.1.2	מעקות וגדרות בגבולות צידיים: בגבולות צידיים תותר גדר מסגרות שקופה, גדר רשת או גדר עץ בתוך מסגרת ברזל, צבועה כאמור לעיל. גובה הגדר המותר עד 1.20 מ' מעל פני החצר ליד הגדר. במקרים בהם יהיה קיר תומך בין המגרשים, תותר הגבהה של הקיר עד 60 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהה יותר והשלמתה לגובה עד 1.20 מ' ע"י מעקה שקוף. בכל מקרה מוגבל גובה הקיר ל- 1.50 מ' כאמור לעיל.		
	2.2	גדר המוקמת בידי רשות מקומית		
		<p><u>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר המוקמת בידי רשות מקומית אם היא עונה על הדרישות הבאות:</u></p> <p>א. היא תוקם ע"י הרשות המקומית בשטח למבנה ציבור או שטח ציבורי אחר, וגובהה לא יעלה על <u>הקבוע בתקנות ובהנחיות המתייחסות לניעוד הקרקע המגודרת ועפ"י דרישות החוק והתקנות של רשויות מוסמכות 2.5 מטר</u>.</p> <p>ב. גם על גדר זאת יחולו ההוראות בדבר הימנעות מפגיעה בתשתיות, וכן ת"י 4273 לגדרות פלדה.</p>		
	2.3	גדר בשטח חקלאי		
		<p><u>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר בשטח חקלאי אם היא עונה על הדרישות הבאות:</u></p> <p>א. השטח עליו מבוקשת הגדר הינו שטח חקלאי</p>		

		<p>מעובד בלבד.</p> <p>ב. גובהה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צידי הגדר.</p> <p>ג. היא תוקם מחומרים קלים ולא תהיה אטומה (רשת בלבד).</p> <p>ד. הגדר לא תמנע זרימת נגר עילי.</p>		
		גידור מתקן תשתית	2.4	
	<p>תוך 45 יום לאחר בניית גדר במתקן תשתית, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד</p> <p>מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת שגיאה! ההפניה להיפר-קישור אינה חוקית.</p> <p>מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il/Ptor</p>	<p><u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר במתקן תשתית אם היא עונה על הדרישות הבאות:</p> <p>א. גדר <u>היקפית</u> למתקן תשתית תעמוד בדרישות תקן ישראלי מס' 4273,</p> <p>ב. גובהה לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע, משני צדי הגדר או עפ"י התקנות של רשויות מוסמכות.</p>		
		גדר בגן לאומי או שמורת טבע	2.5	
	<p>תוך 45 יום לאחר בניית הגדר, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד</p> <p>מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת שגיאה! ההפניה להיפר-קישור</p>	<p><u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר בגן לאומי או שמורת טבע אם היא עונה על הדרישות הבאות:</p> <p>א. היא תוקם ע"י רשות הטבע והגנים, מחומרים קלים בלבד, ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ';</p> <p>ב. היא תשמש לצרכי בטחון, בטיחות, ומרעה של בעלי חיים;</p>		

	אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il/Ptor			
		2.5.1 אין לבנות גדרות בשמורות טבע או גנים לאומיים שימנעו את מעבר חופשי של הציבור לשמורות הטבע.		
		שער, או מחסום כניסה לחניה	2.6	
		<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית שער או להקמת מחסום בכניסה לחניה אם הם עונים על הדרישות הבאות:		
		א. מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03.		
		ב. המחסום או השער ייבנו בתחום המגרש, ולא יבלטו ממנו החוצה גם כאשר הם פתוחים לרבות בעת פתיחתו;		
		ג. הם יותקנו לרוחב שביל הכניסה או דרך החניה;		
		ד. בכל מגרש אשר מותרת בו רק יחידת דיור אחת, ייבנה רק שער אחד, ומחסום חניה אחד.		
		ה. בכל מגרש יותרו מספר שערים ומחסומי חניה בהתאם למספר יח"ד הקיימות בפועל בלבד.		
		ו. גובה השער / מחסום יהיה 1.2-1.5 מ' בהתאמה לקיר / גדר הקיימת בחזית המגרש ויבוצעו מחומרים קלים השומרים על שקיפות.		
		ז. תריס גלילה בחזית חניה יבוצע ע"י סורג מתכתי נגלל סורג שקוף בלבד ובכל מקרה אין לסטות מעובי תקרה מותר ואין לעבור קו הבניה המותר (50 ס"מ נסיגה מגבול חלקה).		
		גגונים וסככות		3
		גגונים וסוככים (לא פרגולות)	3.1	
		<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגגונים, סככות צל ולסוככים אם הם עונים על הדרישות הבאות:		
		א. הם יותקנו במבנים צמודי קרקע בלבד (באזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד);		
		ב. הסוכך המתקפל (מרקיזה), במצבו המקופל, לא יבלוט מהקיר יותר מאשר 50 ס"מ;		
		ג. סככת הצל, שאיננה צמודה למבנה, תהיה בנויה מעמודים מחומרים קלים וביניהם פרוש אריג.		
יש לצרף להודעה <u>אישור של מהנדס מבנים</u> המעיד כי הגגון, סככת הצל או הסוכך מעוגנים כראוי	יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתו, בטופס המיועד לכך (באינטרנט bonim.moin.gov.il/Ptor).			

<p>למבנה, ואין חשש שהם יפלו.</p> <p><u>אישור המהנדס נדרש רק כאשר הגגון הינו מעל 20 מ"ר.</u></p>		<p>ד. המרחק בין כל 2 העמודים יהיה עד 5.0 מטר ומשקל אריג הקירוי לא יעלה על 3.5 ק"ג/מטר רבוע.</p> <p>ה. גובה הקרוי לא יעלה על 3.0 מטר. <u>הקמת סוכת צל לא תותר מעבר לקו בניין קדמי.</u></p> <p>ו. גגון יבוצע רק מעל דלת יציאה כלשהי</p> <p>ז. רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן. יש לוודא כי הגגון יותיר לפחות 1.5 מ' מקצה הגגון לגבול המגרש <u>ושלא יבלוט מקיר המבנה ביותר מ 2.0 מטר.</u></p> <p>ח. גגונים / מרקזות מותרת רק במפלסי החצר.</p> <p>ט. לא תותר התקנת גגונים, סוככים וסככות צל במגרשי בניה רוויה.</p> <p>י. יותרו סוככי הצללה מבד הניתנים לפתיחה וסגירה ידנית או חשמלית. בכל מקרה לא יתקרבו סוככים אלו עד 1 מ' מגבולות מגרש צידי ואחורי ו- 2 מ' מקו בנין קדמי.</p>	
		מצללה (פרגולה)	3.2
<p>יש לצרף להודעה <u>אישור של מהנדס מבנים</u> המעיד כי המצללה מעוגנת היטב לקרקע או למבנה, ואין חשש שתתמוטט.</p> <p>בבניית מצללה בבניה רוויה יש לצרף <u>טופס התחייבות לפירוק ופינוי</u> בהתאם לטופס המצורף.</p>	<p>יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המצללה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד <u>מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://bonim.moin.gov.il/Ptor</u></p>	<p><u>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מצללה אם היא עונה על הדרישות הבאות:</u></p> <p>א. היא ללא קירות, נתמכת ע"י עמודים בבניה קלה בלבד, ומשטח ההצללה שלה (הסכך, החלק שמטיל צל) איננו אטום. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 40% משטחו.</p> <p>ב. את המצללה יש לבנות בתחום קווי הבניין, אך ניתן לחרוג מעבר לקו בניין, עד 40% מרוחב המרווח שנקבע (מרווח – השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין)¹ ועד 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ג. שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר, או רבע מהשטח הפנוי (שאינן עליו בניה) של החצר, או של הגג, הגדול מבין השניים;</p> <p>ד. ניתן לבנות מצללות גם במרפסות של בית מגורים בבנייה רוויה. לאחר שהוקמה בבית משותף מצללה ראשונה באחת המרפסות, חייבות כל המצללות במרפסות האחרות להבנות בצורה זהה מאותם חומרים ובעיצוב זהה.</p> <p>ה. לא יותרו פרגולות על גגות מבנה. לא יותרו פרגולות חשמליות.</p>	
		שימושים נלווים למבנה	4
		פרטי עזר	4.1

¹ הנחיה זו היא מתקנה אחרת: תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) (תיקון), התשנ"ז – 1997.

<p>להודעה על הקמת העמוד יש לצרף <u>אישור מהנדס מבנים</u> המעיד על יציבות התורן.</p>		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבנייה או התקנה של פרטי עזר, כגון גופי תאורה, מצלמות אבטחה, מתקן חנייה לאופניים ורכיבים דומים אם הם עונים על הדרישות הבאות:</p> <p>א. הם לא מוגדרים כ"שטחי בניה" בתקנות חישוב השטחים;</p> <p>ב. אין צורך בבניית מבנה לשם התקנתם (אבל מותר עמוד נושא);</p> <p>ג. אם הם מותקנים על גג או קירות של מבנה, משקלו של כל פריט לא עולה על 50 ק"ג;</p> <p>ד. אם הפריט הוא עמוד תאורה – גובהו לא עולה על 6.0 מטר.</p>		
		שילוט	4.2	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת שלט אם היא עונה על הדרישות הבאות:</p> <p>א. השילוט יבוצע בהתאם להנחיות רישוי עסקים ושילוט, עד 1.2 מ"ר במשקל של עד 20 ק"ג.</p> <p>ב. הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד המכירות של הקבלן</p> <p>(אם יש כזה). השלטים יהיו בגובה הגדר בלבד.</p>		
		פח אשפה	4.3	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבה והתקנה של פח לאצירת אשפה אם:</p> <p>א. הפח הינו בנפח שאינו עולה על 50 ליטר.</p> <p>ב. הפחים יוצבו בתוך המגרש, בחצר או בתוך נישות בגדר הקדמית.</p>		
		מכונה לאיסוף מכלי משקה	4.4	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת מכונה לאיסוף מיכלי משקה בקיר חיצוני של בניין, בחזית הפונה אל מחוץ לבניין, ואינה חורגת מקו הבניין יותר מ-10 ס"מ.</p>		
		סורגים	4.5	
	<p>יש לדווח לוועדה המקומית <u>ולרשות הכבאות</u></p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת סורגים העומדים בתנאים הבאים:</p>		

	<p>המקומית על התקנת הסורגים, תוך 45 יום לאחר התקנתם, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת ptor@kiryat-tivon.muni.i ומאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il /Ptor</p>	<p>א. הם תואמים את התקן הישראלי מס' 1635, ויש לוודא כי לפחות באחד החלונות בכל דירה יותקנו סורגים המיועדים לפתח מילוט, כמוגדר בתקן;</p>		
		<p>דוד מים, דוד שמש וקולטים</p>	<p>4.6</p>	
		<p><u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת דודי מים, דודי שמש וקולטי שמש העומדים בתנאים הבאים:</p>		
		<p>א. אם הם מותקנים על הגג, נפח דוד המים אינו גדול מ-220 ליטר.</p> <p>ב. בהיתר הבניה של הבניין שעל הגג שלו רוצים להציב אותם נקבע במפורש שניתן להתקין אותם על הגג בגגות שטוחים;</p> <p>ג. באם הגג משופע – הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן;</p> <p>ד. דוד לפי תקן ישראלי נס' 69, חלק 1: מחממים חשמליים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי, ובלבד שנפח הדוד לא עולה על 220 ליטר, והוא מותקן בהתאם להיתר או במקום מוסתר.</p> <p>ה. לא ניתן להתקין יותר ממערכת אחת לדירה / יח"ד.</p> <p><u>בגגות שטוחים יש להקים מסתור מחומרים קלים</u> בגובה עד 1.50 מ', להסתרת קולטי שמש ומדחסי מזגנים. הקיר לא יכלל במגבלת הגובה המותר למבנה. מיקום המסתור בצד האחורי של המבנה.</p>		

		מזגן ומערכות מיזוג וטיהור	4.7
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת מזגנים ומערכות מיזוג וטיהור אוויר העומדים בתנאים הבאים:</p> <p>א. תפוקתם אינה עולה על 60,000 BTU (כלומר – התקנת מערכות מיזוג תעשייתיות, או משרדיות, טעונה היתר);</p> <p>ב. המערכת עומדת בדרישות שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992;</p> <p>ג. אם נקבע בהיתר בנייה מקורי של המבנה היכן יש למקם את המזגנים/מערכות/מעבים, יש למקם אותם רק שם. אם לא נקבע – המערכת תותקן במקום מוסתר ע"י מסתור על גג הבניין; אם זה בלתי אפשרי – ניתן להתקין בקיר החיצוני, אבל לא בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. אין למקם יחידות מנועי מזגנים על הקרקע בסמיכות לגבול עם שכן או בכל צורה שתיצור מפגע אקוסטי לשכנים.</p> <p>ה. התקנת יחידות מזגנים חיצוניות תיעשה כך שהפגיעה האקוסטית שלהם והנראות שלהם יהיו מינימאליים.</p> <p>ו. אין לתלות מנועי מזגנים על קיר חיצוני בצורה גלויה.</p> <p>ז. בכל מבנה שבו יש גג שטוח תיעשה ההתקנה של יחידות המנועים על גג זה. מיקום מזגנים על גגות שטוחים יהיה בצורה נסתרת ככל שניתן. יש למקם המזגנים במסתור דוד שמש.</p> <p>ח. מיקום מזגנים בבתים עם גגות משופעים וכאשר אין אפשרות למקם מנועים על גג שטוח יהיה במסתורים שישולבו תכנונית כחלק אינטגרלי מהחזיתות של המבנה.</p>	
		החלפת רכיבים בבניין	4.8
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להחלפת רכיבים בבניין אם ההחלפה עומדת בתנאים הבאים:</p> <p>א. הרכיב החדש (רעפים בלבד, מסגרות חלון, דלתות וכדומה) הוא בעל מידות זהות לרכיב שהוחלף, יותקן במיקומו של הרכיב שהוחלף, וככל שמדובר בהחלפת חיפוי אבן של מבנה – הדבר יתאפשר רק במבנה שגובהו עד 2 קומות;</p>	

		<p>ב. אם נקבעו הנחיות לגבי הרכיב (חומר, גודל, צורה וכו') בהיתר או בתכנית – יש לעמוד בהנחיות הללו ;</p> <p>ג. למרות מה שנאמר בסעיפים הקודמים, כאשר הרכיב המקורי היה עשוי מאסבסט, חובה להחליף אותו ברכיב מחומר קל (לא בטון) ובאותן מידות שאיננו עשוי אסבסט, ולקבל לשם כך את אישור הוועדה הטכנית לפי תקנה 29(ה) לתקנות אבק מזיק.</p>		
		החלפת צובר גז תת קרקעי	4.9	
יש לצרף לטופס את <u>אישורו של מפקח העבודה.</u>	<p>יש לדווח לוועדה המקומית ולרשות הכבאות המקומית על החלפת הצובר, תוך 45 יום לאחר התקנתם, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת שגיא! הפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il /Ptor</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר כאשר מחליפים צובר גז קיים בצובר אחר שקיים (לדוגמה – כאשר מחליפים ספק), וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א. הצובר הוא בגודל עד 10 טון ;</p> <p>ב. מיקום הצובר וגודלו לא השתנו ;</p> <p>ג. העבודה מבוצעת ע"י מי שיש לו רישיון לעבודה גפ"מ התואם את סוג העבודה, בהתאם לתקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ), התשס"ו – 2006 ;</p> <p>ד. החלפת הצובר תבוצע בליווי מפקח עבודה, ויתקבל אישורו ;</p>		
		מבנים טכניים	5	
		מבנים טכניים	5.1	
אם יש צורך באישור לפי חוק הקרינה, הוא יצורף להודעה.	<p>יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המבנה, תוך 45 יום לאחר הבנייה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מבנה טכני (שאיננו מיועד לשהות של בני אדם) בתנאים הבאים :</p> <p>א. הוא נבנה בשטח המיועד למתקנים הנדסיים בלבד (חוץ ממבנה טכני לניטור אויר ומבנה טכני להגנה קטודית, שניתן לבנות גם בשטחים אחרים) ;</p> <p>ב. שטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר (חוץ ממבנה</p>		

	<p>ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת שגיאה! ההפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il ./Ptor</p>	<p>טכני לניטור אויר במקום שם נדרש ניטור לפי חוק אויר נקי, התשס"ח- 2008, ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר); וגובה לא יעלה על 3.0 מטר;</p>		
		מתקן פוטו וולטאי	5.2	
<p>יש לצרף להודעה אישור של מהנדס חשמל מוסמך לתנאים שנקבעו כאן, ואישור של מהנדס מבנים בדבר יכולתו של הגג לשאת במשקלו של המתקן, וכי המתקן יציב.</p>	<p>א. יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המבנה, תוך 45 יום לאחר הבנייה, בטופס המיועד לכך (ראו bonim.moin.gov.il) יש לדווח על הקמת מתקן פוטו וולטאי גם לרשות הכבאות..</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מתקן פוטו וולטאי (מערכת לייצור חשמל מאנרגיה סולארית) בתנאים הבאים:</p> <p>א. ההתקנה בהתאם לתקן ישראלי מס' 62548;</p> <p>ב. הספק המתקן אינו עולה על 50 ק"ו למבנה;</p> <p>ג. המתקן יוקם על גג מבנה שהוקם כדין. אם המבנה הוא בעל גג שטוח – אף חלק מהמתקן לא יבלוט ממעקה הגג, ואם בעל גג משופע – המתקן ייבנה ככל שניתן בצמוד לשיפוע הגג מבלי לבלוט מקצוות הגג ויורחק לא פחות מ 20 ס"מ מקצוות הגג.</p> <p>ד. שנותר מקום על גג אותו מבנה לכל מתקן אחר הנדרש על פי החוק והתקנות (לדוגמה: למתקן סולארי לחימום מים לצריכה ביתית).</p> <p>ה. לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים אם הם מסנוורים את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מומלץ כי מי שמתכוון להתקין מתקנים פוטו וולטאים יתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה.</p>		
		מבנים ועבודות זמניים	6	
		מבנה זמני	6.1	
	<p>מבנים המיועדים להיות מוצבים לתקופה</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר למבנה זמני (כגון מכולה, אוהל, סוכה או סככה) אם הוא עומד בתנאים הבאים:</p> <p>א. הוא מוצב על הקרקע, ואינו משמש</p>		

<p>העולה על 10 ימים, יש לדווח על הצבתו לוועדה המקומית. במקרה כזה – יש לדווח על הצבתו תוך 14 יום לאחר הבנייה, ולציין בדיווח מתי המבנה הוקם, ומתי הוא יפורק. את הדיווח יש לבצע באמצעות הטופס המיועד לכך, שניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת שגיאה! הפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il/Ptor</p>	<p>למגורים ו/או לפעילות מסחרית כלשהי ולא ישמש להשכרה אלא לשמושם של בעלי הנכס עצמו.</p> <p>ב. הוא יוצב לתקופה מצטברת של עד 120 יום בכל שנה, ולאחר מכן יפורק;</p> <p>ג. שטחו אינו עולה על 50 מטר רבוע;</p> <p>ד. המבנה הזמני לא יוצב בחזית מעבר לקו בניין קדמי;</p> <p>ה. גבהם של אוהלים וסככות לא יעלה על 3.0 מטר. המפתח בין העמודים באוהלים וסככות לא יעלה על 5.0 מטר, ומשקל הקרוי לא יעלה על 3.5 ק"ג למטר רבוע.</p> <p>ו. באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בנייה ובתחומי המגרש בלבד וזאת לכל המאוחר עד לקבלת תעודת גמר ו/או המכולה לא תמוקם באזור המיועד לחניית בעלי המגרש.</p> <p>ז. הרשות המקומית רשאית להציב מכולות בשטחים ציבוריים.</p>			
		סגירה עונתית	6.2	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לסגירה עונתית של בתי אוכל (מפני הקור או החום) אם היא עומדת בתנאים הבאים:</p> <p>כללי : במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתו"ב קריית טבעון אין תכנית מאושרת המאפשרת סגירה עונתית. לפיכך:</p> <p>א. לא תותר סגירה עונתית ללא היתר בניה כחוק.</p> <p>ב. מועדי הסגירה המותרים הם 31.3 – 1.10 בכל שנה</p>		

		ג. היא עשויה חומרים קלים	
		עבודות זמניות	6.3
יש לדווח לרשות המקומית על ביצוע העבודות לא יאוחר מ-15 יום לפני ביצוע העבודה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת שגיאה! ההפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il/Ptor	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לביצוע עבודות זמניות הנלוות לסלילת דרך, הנחת קו תשתית תת קרקעי (שאיננו קו גז) והקמת מתקנים נלווים לאלה, אם הן עומדות בתנאים הבאים:</p> <p>א. הן מבוצעות ע"י המדינה, רשות מקומית, או מי שעובד עבורן (ראו פירוט בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבנייה);</p> <p>ב. ביצוע עבודות זמניות נלוות לעבודות שאינן טעונות היתר יכול שיבוצעו בתחומי שטחי הפרויקט עבורו הן נדרשות.</p> <p>ג. במקרה של עבודות זמניות נלוות הדרושות מחוץ לתחום הפרויקט- אין פטור מהיתר!</p>		
		מנהרה חקלאית ורשת צל	6.4
		מנהרות חקלאיות ורשת צל אינן מותרות במרחב התכנון קריית טבעון.	
		מחסן ומבנה לשומר	7.
		מחסן	7.1
נשלחה הודעה לרשות המקומית על הקמת המחסן, תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת מחסן, אם הוא עומד בתנאים הבאים:</p> <p>א. במרחב התכנון בקריית טבעון לא ניתן להקים מחסנים שאינן צמודים לבית המגורים ומאותם חומרים ולהם נדרש היתר כחוק!</p> <p>ב. באזור שייעודו מגורים ב' ובאזור מגורים ב' מיוחד (ברחובות: ברושים, גפן, ורדים, תאנה, חבצלת ומשעול הלוטס) תותר הקמת מחסנים דירתיים במרוכז לכל דיירי הבניין במרווח האחורי.</p>		

	<p>בכתובת שגיאה! הפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il ./Ptor</p>	<p>ג. המחסן עשוי מחומרים קלים בלבד ד. שטחו של המחסן לא עולה על 6.0 מ' לכל יחיד וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' 2.05 מ' או בגג משופע עד 2.40 מ'.. בכל אזור אחר ברחבי הקריה אסורה הקמת מחסן ללא היתר בניה כחוק!</p>		
		מבנה לשומר	7.2	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת מבנה לשומר ובתנאי ש:</p> <p>א. הוא מבנה יביל, ב. שטחו אינו עולה על 4.0 מטר רבוע, ג. גובהו אינו עולה על 2.2 מטר ד. הוא תואם את הנחיות המוסד אשר בתחומו הוא מוקם.</p>		
		פיתוח ונגישות	8	
		ריצוף, מסלעות ועבודות פיתוח	8.1	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לביצוע עבודות ריצוף, בניית מסלעות ופיתוח שטח אם הם עומדים בתנאים הבאים:</p> <p>א. הם לא כוללים קירות תמך או מסלעות הגבוהים מ-1.0 מטר, ב. במקרה שגובהם עולה על 60 ס"מ הם יכללו מעקה בטיחות בהתאם לתקן. ג. הם לא פוגעים במערך הניקוז הקיים; ד. בתחום שמורות טבע וגנים לאומיים, עבודות המבוצעות בידי רשות הטבע והגנים, רק אם הם מיועדים לשיקום צומח ונוף. כמו כן ניתן בתחום השמורות והגנים.</p>		
		אופי הבנייה של מסלעות גנניות	8.1.2	
		<p>א. במסלעות גנניות ישמר מרווח אדמה מזערי של 25 ס"מ בין שורת אבן אחת לשנייה שיאפשר שתילה. ב. שיפוע מסלעה מירבי יהיה 45%.</p>		

		שיפור נגישות	8.2	
		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר ביצוע דרך גישה או כבש (רמפה) המיועדים לשיפור נגישות, כל עוד :</p> <p>א. הם נועדו לאפשר לבעלי מוגבלויות לעלות/לרדת בהפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטר.</p> <p>ב. שהכבש/רמפה מבוצעים עפ"י תקנות ההנגשה שבתוקף (שיפועים, חומרי גמר, מעקות וכדומה).</p> <p>ג. הם מבוצעים בתחומי המגרש בלבד</p>		
		אנטנות, צלחות ולווינים	9.	
		אנטנות, צלחות ותרנים	9.1	
<p>להודעה על הקמת התורן יש לצרף אישור מהנדס מבנים המעיד על יציבות התורן.</p>	<p>אם גובה התורן עולה על 3.0 מטר, נשלחה הודעה לרשות המקומית על הקמת התורן תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת שגיאה! הפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il /Ptor</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת אנטנות, צלחות קליטה ותרנים אם הם עומדים בתנאים הבאים :</p> <p>א. תורן לאנטנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה יעמוד בתקן ישראל מס' 799,</p> <p>ב. גובה התורן לא יעלה על 6.0 מטר מפני המישור עליו הוא מוצב ;</p> <p>ג. קוטר צלחת לקליטת שידורי טלוויזיה באמצעות לוויין לא עולה על 1.2 מטר ;</p> <p>ד. האנטנה או הצלחת לא הוצבו על גג מקלט או בריכת מי שתיה ;</p>		
		הוספת אנטנה למתקן שידור קיים	9.2	
<p>להודעה על הוספת הרכיב יש לצרף אישור של המומחה</p>	<p>נשלחה הודעה לרשות המקומית על הוספת הרכיב, תוך</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להוספת רכיב למתקן שידור קיים שנבנה כדין, אם הוא עומד בתנאים הבאים :</p> <p>א. התקנת הרכיב נעשתה ע"י בעל רשיון</p>		

<p><u>על הקרינה</u> כי ההוספה לא משנה את טווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע לאותו מתקן.</p>	<p>45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד <u>מאתר</u> <u>האינטרנט של</u> <u>הועדה</u> <u>בכתובת</u> <u>שגיא!ה</u> <u>ההפניה</u> <u>להיפר-קישור</u> <u>אינה חוקית.</u> מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il/Ptor</p>	<p>לפי חוק הבזק ;</p>		
		<p>אנטנה על עמוד חשמל</p>	<p>9.3</p>	
		<p><u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת אנטנה על עמוד חשמל, אם : א. היא נועדה לצורך תפעול רשת החשמל בלבד, ואורכה אינו עולה על 1.0 מטר.</p>		
		<p>תורן למדידה מטאורולוגית</p>	<p>9.4</p>	
<p>להודעה על הקמת התורן יש <u>לצרף אישור</u> <u>מהנדס</u> <u>מבנים</u> המעיד על יציבות התורן.</p>		<p><u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן למדידה מטאורולוגית אם : א. גובהו לא עולה על 10.0 מטר.</p>		
		<p>תורן ומתקן ניטור רעש</p>	<p>9.5</p>	
<p>להודעה על הקמת התורן יש <u>לצרף אישור</u> <u>מהנדס</u> <u>מבנים</u> המעיד על יציבות התורן.</p>	<p>אם גובהו של התורן עולה על 3.0 מטר, יש לשלוח הודעה לרשות המקומית על הקמתו תוך 45 יום ממועד ההקמה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא</p>	<p><u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן ומתקן ניטור רעש, המוקם בתוך מתקן הנדסי, וגובהו אינו עולה על 7.0 מטר ;</p>		

	<p>ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת שגיאה! ההפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il ./Ptor</p>			
		אנטנה לחובבי רדיו	9.6	
<p>ניתן היתר הקמה לתורן לפי חוק הקרינה, וניתן אישור הממונה על הקרינה המעיד על כך שטווח הבטיחות האופקי קטן מ-3.0 מטר ;</p>	<p>התורן תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת שגיאה! ההפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il ./Ptor</p> <p>----- =</p> <p>ההודעה נשלחה גם למשרד הבטחון ;</p>	<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן ומתקן של חובבי רדיו אם הוא עומד בתנאים הבאים :</p> <p>א. הוא תואם תקן ישראלי מס' 799, גובהו אינו עולה על 9.0 מטר מפני המישור עליו הוא הוקם,</p> <p>ב. קוטר בסיס התורן לא עולה על 4 ס"מ וקוטר רום התורן לא עולה על 2 ס"מ ;</p> <p>נשלחה הודעה לרשות המקומית על הקמת ההודעה נשלחה גם למשרד הבטחון ;</p> <p>להודעה צורפו המסמכים הבאים : עותק מאישור הממונה על הקרינה, עותק של היתר הקמת המתקן לפי חוק הקרינה, רשיון תחנת קשר חובבי רדיו, ואם גובה האנטנה עולה על 3.0 מטר – אישור מהנדס מבנים בדבר יציבותה.</p>		
		הריסה ופירוק	10	
		הריסה ופירוק	10.1	
<p>יש לשלוח הודעה על ביצוע עבודות ההריסה והפירוק לרשות המקומית תוך 45 יום</p>		<p>התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להריסה או לפירוק של מבנה/מתקן שלא נדרש היתר להקמתו ; ולא יידרש היתר</p>		

<p>ממועד ביצוע העבודות, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת שגיאה! הפניה להיפר-קישור אינה חוקית. מאתר משרד הפנים – http://bonim.moin.gov.il/Ptor.</p> <p>יש לצרף להודעה אישור על פינוי הפסולת לאתר פסולת מוכר.</p>	<p>להריסה או לפירוק המתלווים לביצוע דרך, או הנחת קו תשתית תת קרקעי (למעט קו גז), אם הדרך או קו התשתית מבוצעים ע"י הממשלה, הרשות המקומית או נציגיהם לפי סעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה.</p>		
<p>שינויים בהנחיות המרחביות, תחייבנה אישור נוסף של ועדת המשנה</p>			
<p>חתימת יו"ר הוועדה</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">תאריך</p> <p>.....</p>	<p>חתימת מהנדס הוועדה:</p> <p>.....</p> <p style="text-align: right;">תאריך</p> <p>.....</p>		

מס' דף: 20

תאריך: 21/04/2015

סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2015001 בתאריך
28/04/15

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
21	שקדים 6 קרית טבעון	שייר אורי ורזית		219	10592	00/00/00	20150001	1

סעיף: 1	מספר בקשה: 20150001	תיק בניין: 1010060
סדר יום ועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015001 בתאריך: 28/04/2015		

מבקש:

- ♦ שייר אורי ורזית
- שקדים 6 קרית טבעון
- ♦ כץ יעל ויריב
- שקדים 6 קרית טבעון
- ♦ מור ירמיהו
- שקדים 6 קרית טבעון

בעל הנכס:

- ♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

- ♦ נוריאל קאטי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שקדים 6 קרית טבעון

שטח מגרש: 727.00 מ"ר שטח בניה מותר: 319.88 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
 גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 219

תאור בקשה

בית מגורים תלת תוספת למבנה קיים משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר בבית מגורים תלת משפחתי בן שתי קומות.
 יח"ד 1 - בקשה לבניית ממ"ד הכוללת הקלה בקו בניין צידי מ'1 במקום 4 מ'.
 יח"ד 2 - בקשה לתוספת בניה הכוללת הקלה קיר ללא פתחים עד 3.22 מ' במקום 4 מ' בפינת מבנה קיים.
 יח"ד 3 - בקשה למרפסת על גג ממ"ד הכוללת הקלה עבור מעקה מרפסת מעל ממ"ד 2.70 מ'.
 הבקשה נדונה בוועדת משנה מספר 20150002 ביום 08/03/2015 בה הוחלט לאשר הבקשה בתנאים. שניים מחברי ועדת המשנה מבקשים להביא את הבקשה לדיון בוועדת המליאה.
 רצ"ב בקשת חברי ועדת משנה ופרוטוקול הדיון הקודם.

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			
					-27.21	100.15	ק.קרקע יחידה ב		
					67.52		ק.א יחידה ב		
			49.93				מרתף יחידה ב		
			12.06				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			6.04				מחסן יח' ב'		
10.03							מרפסת ליחידה ב'		
6.17							מרפסת לא מקורה יח' ג'		
			80.03		40.31	100.15			
סה"כ:				80.03		140.46			
%בניה: 19.32%									

ה מ ל צ ו ת :

בבדיקת התוכנית נמצא כי :

1. שטח המגרש הינו 727 מ"ר עליו מותר לבנות יח"ד אחת, בפועל קיימות 3 יח"ד. במקרה של הריסת יח"ד במלואה לא תתאפשר בנייתה מחדש מאחר ונוגד הוראות התב"ע.
2. יש להרוס את כל הפיתוח החורג מגבולות החלקה ביחידה 2.
3. חניה תמוקם בתחומי החלקה בלבד אין לבנות גינה מעל החניה.
4. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
5. תשלום היטל השבחה כחוק.
6. יש להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
7. בתכנית קומת קרקע וגגות להוסיף: מפלסים, ניקוזים, שיפועים.
8. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
9. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
10. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
11. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
12. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
13. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
14. להוסיף חזית רחוב.
15. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
16. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
17. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
18. יש לסמן את החניה השייכת לדירה מס' 3 להריסה במסגרת ההיתר הבא על המגרש.
19. קירות תמך מסביב לחניות 2,3 יבוצעו מאבן לקט עד גובה 1.5 מ' ובאופי הקירות הקיימים.
20. השטח הציבורי המפונה בחזית לכיוון רח' השקדים יושלם באבן משתלבת כדוגמת הקיים בתאום עם מנהל תפעול מול החניות החדשות.
21. יש להקים גדר מתכת קשיחה שקופה על גבול המגרש אשר פרטיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה או קיר בגובה של 80 ס"מ בציפוי אבן לקט דו פני.
22. להראות פתרון חניה עתידית ליחידה מס' 3.
23. לציין חומרי גמר בקירות תומכים ובמבנה.
24. לתקן תכנית פיתוח עפ"י עותק משרדי.
25. רישום הערות אזהרה על חלקי מבנה החורגים מקוי בניין.
26. להראות פתרון למיקום פילר בחזית המגרש ופח אשפה.

פרוטוקול קודם:

1010060 תיק בניין :	20150001 מספר בקשה :	סעיף 3:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20150002 בתאריך: 08/03/2015		

מבקש:

- ♦ **שייר אורי ורית**
- שקדים 6 קרית טבעון
- ♦ כץ יעל ויריב
- שקדים 6 קרית טבעון
- ♦ מור ירמיהו
- שקדים 6 קרית טבעון

עורך:

- ♦ נוריאל קאטי תעודת זהות: 26870964

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שקדים 6 קרית טבעון

שטח מגרש: 727.00 מ"ר שטח בניה מותר: 319.88 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
 גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 219

תאור בקשה

בית מגורים תלת תוספת למבנה קיים משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר בבית מגורים תלת משפחתי בן שתי קומות.
 יח"ד 1 - בקשה לבניית ממ"ד הכוללת הקלה בקו בניין צידי 1מ' במקום 4 מ'.
 יח"ד 2 - בקשה לתוספת בניה הכוללת הקלה קיר ללא פתחים עד 3.22מ' במקום 4 מ' בפינת מבנה קיים.
 יח"ד 3 - בקשה למרפסת על גג ממ"ד הכוללת הקלה עבור מעקה מרפסת מעל ממ"ד 2.70 מ'.
 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			
					-27.21	100.15	ק.קרקע יחידה ב		
					67.52		ק.א יחידה ב		
			49.93				מרתף יחידה ב		
			12.06				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			6.04				מחסן יח' ב'		
10.03							מרפסת ליחידה ב'		
6.17							מרפסת לא מקורה יח' ג'		
			80.03		40.31	100.15			

סה"כ:	140.46	80.03	%בניה: 19.32%
--------------	--------	-------	----------------------

ה מ ל צ ו ת :

בבדיקת התוכנית נמצא כי :

1. שטח המגרש הינו 727 מ"ר עליו מותר לבנות יח"ד אחת, בפועל קיימות 3 יח"ד. במקרה של הריסת יח"ד במלואה לא תתאפשר בנייתה מחדש מאחר ונוגד הוראות התב"ע.
2. יש להרוס את כל הפיתוח החורג מגבולות החלקה ביחידה 2.
3. חניה תמוקם בתחומי החלקה בלבד אין לבנות גינה מעל החניה.
4. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
5. תשלום היטל השבחה כחוק.
6. יש להוסיף : מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
7. בתכנית קומת קרקע וגגות להוסיף : מפלסים, ניקוזים, שיפועים.
8. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
9. בחזיתות וחתכים להוסיף : מעקות, חומר גמר, מפלסים.
10. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
11. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
12. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
13. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
14. להוסיף חזית רחוב.
15. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
16. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
17. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
18. יש לסמן את החניה השייכת לדירה מס' 3 להריסה במסגרת ההיתר הבא על המגרש.
19. קירות תמך מסביב לחניות 2,3 יבוצעו מאבן לקט עד גובה 1.5 מ' ובאופי הקירות הקיימים.
20. השטח הציבורי המפונה בחזית לכיוון רח' השקדים יושלם באבן משתלבת כדוגמת הקיים בתאום עם מנהל תפעול מול החניות החדשות.
21. יש להקים גדר מתכת קשיחה שקופה על גבול המגרש אשר פרטיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה או קיר בגובה של 80 ס"מ בציפוי אבן לקט דו פני.
22. להראות פתרון חניה עתידית ליחידה מס' 3.
23. לציין חומרי גמר בקירות תומכים ובמבנה.
24. לתקן תכנית פיתוח עפ"י עותק משרדי.
25. רישום הערות אזהרה על חלקי מבנה החורגים מקוי בניין.
26. להראות פתרון למיקום פילר בחזית המגרש ופח אשפה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן :

אורלי שושן:

משפחת שייר אורי ורוית, השקדים 6 בקשה לתוספת ביח"ד בבית תלת משפחתי. זה מגרש קטן של 727 מ"ר שעליו קיימות 3 יח"ד מזמן.

חן וייסמן:

כמה יח"ד אמורות להיות על מגרש?

אורלי שושן:

על מגרש קטן מ 800 מ"ר, יח"ד אחת.

חן וייסמן:

מה ההגדרה למגרש?

אורלי שושן:

חצי דונם ליח"ד אחת, 800 מ"ר לדו משפחתי. במקרים בודדים בטבעון יש תלת משפחתי על מגרש שהוא 700 מ"ר או 800 מ"ר כי זה פועל יוצא של דירות שפוצלו עוד לפני שהייתה תכנית המתאר של טבעון שקבעה ש- 500 מ"ר ליחידה אחת, 800 מ"ר לדו משפחתי ו- 1200 מ"ר לתלת משפחתי. זה בית משותף רשום בצורה מובהקת 3 תתי חלקות ושייך ל 3 בעלויות שונות. יחידה אחת – היחידה הצפונית בחלקה מבקשת להרוס חלקים חורגים ולבנות תוספת הכוללת הקלה. התלבטנו אם הם יגישו הכל ביחד או לפצל את הבקשה בסוף הגישו את הבקשה ביחד. הבקשה בעיקרה הינה על היחידה הצפונית, של תוספת שטח. ביח"ד הדרומית תוספת אך ורק ממ"ד והיחידה העליונה מבקשת מעקה על הממ"ד וגם לא על כל הממ"ד כי לממ"ד מותר לחרוג יותר ממרפסת.

חן וייסמן:

מבחינת חניות יש מספיק חניות לכולם.

אורלי שושן:

לגבי הפיתוח הקיים הוא חורג מגבולות החלקה.

מהנדס המועצה:

לא סתם נאמר שזה מגרש שמתאים ליחידה אחת. יש פה מצב קיים ואחת ההנחיות היא שאין הריסה ובניה מחדש כי אם הייתה הריסה מלאה, לא היה ניתן להקים מחדש. יש כאן שיפוץ ושיקום לקיים. אתם יודעים את המדיניות (מראה על המסך את גבול המגרש) כל מה שמעבר לגבול המגרש לכיוון הכביש זה זכות הדרך זאת פלישה על זכות הדרך ויש גם פלישה לכיוון השביל. דרשנו פינוי של השביל הציבורי אבל מי שמגיש את הבקשה להרחבה היא יחידה אחת אז אנחנו לא מבקשים מהיחידות האחרות גם לפנות. בנוסף דרשנו הכנסת החניות של היחידה שמרחיבה לתוך החלקה. מה שלא רואים פה זה שנתנו הנחיות ליישום החניה השלישית העתידית.

חן וייסמן:

הייתי דואג לציין ליחידה שלא משתתפת בהרחבה מה המשמעויות.

מהנדס המועצה:

תקרא ותראה שכתבנו את זה.

אורלי שושן:

ביחידה זו מבוקש רק מעקה, לא נכניס אותה עכשיו להוצאות של פירוק הריסה ובניה, אנחנו כן נרשום הערת אזהרה ונראה את מיקום החניה העתידי במגרש.

מהנדס המועצה:

המטרה שרחי' השקדים יפונה בחלקו וגם המעבר בשביל בצפון החלקה.

חן וייסמן:

אני מנסה לראות איפה זה ממוקם.

אורלי שושן:

זה המבנה השלישי, אחרי ככר ציפורנים.

חן וייסמן:

כדאי לצרף תמונה של המקום כשבונים.

מהנדס המועצה:

מראה על המסך את מיקום המבנה ואת החלק שיפונה והחניה שתוכנס לתוך החלקה.

דוד חורש:

מה הכוונה בסעיף 2 להרוס את כל הפיתוח החורג מגבולות החלקה ביחידה 3 איפה זה.

מהנדס המועצה:

כל מה שהראתי עכשיו ששייך לדירה 3.

אורלי שושן:

דירה 2 מבקשת את ההרחבה הגדולה דירה 1 רק ממ"ד ודירה 3 מבקשת בניית מעקה מעל חלק מגג הממ"ד כמרפסת.

שמוליק שמחון:

וזה יהיה עכשיו חניה ולא מחסן.

אורלי שושן:

לא עכשיו. לא בהיתר הזה.

שמוליק שמחון:

זה משמש היום כמחסן ולא כחניה.

מהנדס המועצה:

הבעיה שחניות משמשות לעיסוקים אחרים ולא לחניה וכתוצאה מכך מכוניות חונות בחוץ מעמיסות על זכות הדרך ויש לנו בעיית חניה חמורה ובנוסף לכך שהדרכים צרות. ההחלטה לטפל בכך היא החלטה מערכתית עם השלכות גדולות. הוועדה המקומית מעלה את הנושאים האלה יותר מפעם במסגרת תיקון 101 אנחנו הולכים לעשות מסמך אכיפה של הוועדה. המסמך הוא מובנה ומלווה ביועמ"ש. חלק מהדברים שכל וועדה צריכה לקבוע סדרי עדיפויות וזה למה כי יש המון בעיות אכיפה. אתם צריכים לא לקבוע זאת, ההחלטה היא של ראש המועצה מה הם סדרי העדיפות לאכיפה.

אייל פרדיס:

זה רק ראש המועצה קובע.

מהנדס המועצה:

זה מה שהחוק קובע. בואו נמשיך.

אורלי שושן:

הקלה בקו בניין צידי עבור ממ"ד ביחידה.

דוד חורש:

את יכולה להראות איפה הפתרון העתידי לחניה לדירה 3?

מהנדס המועצה:

זה לא מופיע בתכנית. בהמלצתנו דרשנו שהחניה תבוצע בתוך תחומי המגרש.

אורלי שושן:

אבל לא בהיתר הזה.

דוד חורש:

כתוב בהיתר הזה.

אורלי שושן:

לא בהיתר הזה.

דוד חורש:

אבל לא יהיה היתר בניה הבא.

מהנדס המועצה:

למה לא יהיה? תמיד יש. אם זו בקשתכם, אין בעיה.

דוד חורש:

כאן רשום שבבקשה הבאה דורשים את החניה ואנחנו דורשים עכשיו.

אורלי שושן:

אני רוצה להסביר שצריך לעבוד במדיניות ששווה לכולם. במקרה הזה היחידה הזו שאנחנו מבקשים שהחניה תיהרס בהיתר הבא, מבקשת לבנות רק מעקה מעל ממ"ד שייבנה ע"י היחידה התחתונה.

חן וייסמן:

איפה הם מחנים היום?

אורלי שושן:

זה בית מגורים תלת משפחתי והיא מבקשת לבנות מעקה מעל גג של ממ"ד העתידי, זה הכל. בגלל זה סייגנו את זה, היא לא מבקשת בקשה כמו היחידה השניה ששם דרשנו להרוס ולבנות חניה חדשה. זה כמו שמישהו יבקש לשנות פתח של חלון ותבקש עכשיו להרוס את כל הפיתוח.

דוד חורש:
הבנתי.

מהנדס המועצה:

המדיניות שלנו זה לפנות את כל התחום הציבורי מתוך שיקול של איזה פרויקט שאתה עושה פרויקט גדול או קטן. אני מזכיר לכם שיש חזית מגרש עם פיתוח שחורג וגרם מדרגות שיורד. אז נכון הייתי שמח לפנות את כל השטח הציבורי אבל מתוך המדיניות נקבעה כאן שלא מטילים על מי שלא מבקש בקשה להיתר והוא לא בנוי לזה כלכלית.

דוד חורש:

הוא לא יבקש היתר.

מהנדס המועצה:

מתישהו הוא יבקש.

אורלי שושן:

יש להם אפשרות להרחיב.

ענת שריד:

מריס, למה הוא מבקש מעקה על הממ"ד?

מהנדס המועצה:

אני רוצה לציין משהו, זה שאני לא דורש ממנו כרגע זה לא אומר שאם המועצה תחליט לפנות את השטח אז הם לא יפנו את השטח.

מיכל דנצינגר הצטרפה לדיון

מהנדס המועצה:

הם יפנו את השטח. אני מקדים את הדרישה ואנחנו באים ואומרים אתה יושב על שטח ציבורי ורוצה היתר בחתימתנו אנחנו אומרים שמרגע זה, זה לא חוקי. לכן, מי שלא מבקש היתר אז אנו מבקשים ממנו לכתוב לא כלול בבקשה כולל החניה והדרך המובילה אליו. זה לא אומר שאם יום אחד נחליט לעשות חניות נוספות ברח' השקדים ומרחיבים את הדרך אז המועצה תדרוש יתפנה והוא יהיה מחויב להתפנות.

דוד חורש:

אבל אמרנו שאין בעיה להוסיף את הסימון של החניה.

אורלי שושן:

היום אנחנו דורשים לסמן את החניה העתידית.

שמוליק שמחון:

החניות הם על שטח פרטי או ציבורי?

מהנדס המועצה:

שטח ציבורי. אחת מתפנה ואחת לא.

שמוליק שמחון:

אז למה שתיהן לא מתפנות?

מהנדס המועצה:

כי השנייה היא של יח"ד של מבקשת תוספת בניה.

ענת שריד:

מה זה המעקה שהם מבקשים?

אורלי שושן:

מעקה מעל הממ"ד.

ענת שריד:

למה הוא מבקש מעקה מעל הממ"ד?

אורלי שושן:

המעקה נדרש לצורך בטיחות.

עו"ד אילנה מירז:

הוא מבקש לבנות מרפסת.

אורלי שושן:

הוא מבקש רק מעקה זה לא פרויקט בניה.

חן וייסמן:

הוא עדיין מרוויח שטח כי יש שם מרפסת. מה הגודל של המרפסת?

אורלי שושן:

המרפסת במידות 1.5 מ' x 2.0 מ'

חן וייסמן:

זה באמת זניח אתה חושב שאפשר לבקש במקרה זה חניה?

מהנדס המועצה:

גם שמבקשים רק ממ"ד, מאחר ואנחנו מעודדים הקמת ממ"דים לבטיחות האנשים, אנחנו לא מטילים עליהם את העלויות של פינוי שטחים ציבוריים, אבל מסמנים אותם להריסה ודורשים שההריסה תבוצע בהיתר הבא.

אורלי שושן:

וגם רושמים הערת אזהרה בטאבו.

ענת שריד:

אבל ממ"ד זה עוד חדר.

אורלי שושן:

אבל היחידה הזו לא מבקשת את הממ"ד. המתכננת התלבטה אם להגיש כל בקשה בנפרד, אנחנו מציגים כאן כל יחידה בנפרד.

חן וייסמן:

זה לא בעיה המעקה. אני מבין את שמחון הדילמה היא עם החניה כי יכול להיות שלא נטפל בזה אף פעם.

דוד חורש:

אבל זה לא רלוונטי לגבי הבקשה הזאת. עזוב את החניה.

חן וייסמן:

הסיטואציה היא שיש שני שכנים שרוצים לטפל והם נהנים מהשינויים השאלה היא אם אנחנו יכולים להגיד שהכל כרוך יחד ונושא החניה השלישית צריך להיפתר.

אורלי שושן:

כל הפרויקט יכול ליפול.

שמוליק שמחון:

אני לא אומר את זה סתם, אבל עם כל המריבה שהייתה וכל החניה שנוצרה מרמי הציפורנים.

אורלי שושן:

אבל זאת חניה ציבורית שמותרת לכולם בגבעת הציפורנים.

שמוליק שמחון:

משפחת סנדובסקי חסמו אז את המעבר.

חן וייסמן:
מה דעתך בנידון?

שמוליק שמחון:
זה נמצא בשטח ציבורי. זאת ההזדמנות שלנו לראות את רח' השקדים רחב. כל רחוב השקדים משני הצדדים כולם פלשו זה שטח ציבורי שבבוא היום אולי נצטרך לעשות פה שני נתיבים כי המצב של התחבורה קשה או שביל אופניים ומדרכה. אז אם באו וביקשו זה הזמן לדרוש כמו בבניה החדשה מול ביה"ס יבנה.

חן וייסמן:
אני תומך בפתרון הזה. פתרון החניות בראיה כוללת לכל השכנים.

מהנדס המועצה:
בעצם פינוי כל השטח הציבורי שעומד כולל כל החניות הבנויות.

אורלי שושן:
אז אף אחד לא יבנה וזה לא יתפנה בכלל כי הבית הזה לא יבנה ואני אסביר לך את הסיבה. יש כאן בית משותף ואף אחד לא יכול לבנות כאן כי רוב הזכויות הם של סנדובסקי ושל היחידה הנוספת אז היא מאשרת לבנות את הדברים בצורה כזו שהיא מקבלת רק מעקה והם בונים את הבניה כי אחרת אין פרויקט בכלל, אם היא תצטרך לפרק את החניה.

חן וייסמן:
זאת סיטואציה שלא נוכל לתקן אותה.

שמוליק שמחון:
לא יהיה פרויקט אז שלא יהיה. אנחנו צריכים לחשוב על היישוב ולא על סנדובסקי.

אורלי שושן:
אני רוצה לדייק מבחינת ההחלטה, זה לאשר את הבקשה וכל מה שהם ביקשו בכפוף לכך שיינתן פתרון חניה ליח"ד 3 בהיתר הזה בתוך תחומי החלקה.

מהנדס המועצה:
תוך הריסת המבנים החורגים.

דוד חורש:
זה לבד. אין דרך אחרת.

חן וייסמן:
זאת ראייה נכונה.

שמוליק שמחון:
צריך לחשוב על היישוב כי הוא פקוק וזה הזמן שכל מי שמבקש שיפנה את הדרך.

הצבעה:
הצבעה על הבקשה שכוללת הריסת חניה של דירה 3 מהשטח הציבורי והכנסתה לתחומי החלקה. כולם בעד.

- ה ח ל ט ו ת:**
לאשר את ההקלות המבוקשות ואת הבקשה. בכפוף לכך שגם חניה קיימת של יחידת דיור 3 החורגת מגבולות חלקה תהרס ותמוקם בתחומי החלקה בלבד. בנוסף יש לתקן את התנאים המפורטים:
1. שטח המגרש הינו 727 מ"ר עליו מותר לבנות יח"ד אחת, בפועל קיימות 3 יח"ד. במקרה של הריסת יח"ד במלואה לא תתאפשר בנייתה מחדש מאחר ונוגד הוראות התב"ע.
 2. יש להרוס את כל הפיתוח החורג מגבולות החלקה ביחידה 2.
 3. חניה תמוקם בתחומי החלקה בלבד אין לבנות גינה מעל החניה.
 4. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
 5. תשלום היטל השבחה כחוק.

6. יש להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
7. בתכנית קומת קרקע וגגות להוסיף: מפלסים, ניקוזים, שיפועים.
8. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
9. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
10. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
11. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
12. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
13. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
14. להוסיף חזית רחוב.
15. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
16. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
17. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
18. קירות תמך מסביב לחניות יבוצעו מאבן לקט עד גובה 1.5 מ' ובאופי הקירות הקיימים.
19. השטח הציבורי המפונה בחזית לכיוון רח' השקדים יושלם באבן משתלבת כדוגמת הקיים בתאום עם מנהל תפעול מול החניות החדשות.
20. יש להקים גדר מתכת קשיחה שקופה על גבול המגרש אשר פרטיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה או קיר בגובה של 80 ס"מ בציפוי אבן לקט דו פני.
21. לציין חומרי גמר בקירות תומכים ובמבנה.
22. לתקן תכנית פיתוח עפ"י עותק משרדי.
23. רישום הערות אזהרה על חלקי מבנה החורגים מקוי בניין.
24. להראות פתרון למיקום פילר בחזית המגרש ופח אשפה.

לכבוד: ראש המועצה ויו"ר ועדת תכנון ובנייה מר דוד אריאלי
עותק: יאיר אודם, מנכ"ל המועצה

הנדון: בקשה לדיון חוזר בתיק מס' 1010060 שייר אורי ורונית השקדים 6
שנדון בוועדת משנה מספר 20150002 בתאריך 8.3.15

שלום רב,

אנו החתומים מטה, חברי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מערערים בזה על ההחלטה שהתקבלה בתיק מס' 1010060 שייר אורי ורונית השקדים 6, שנדון בוועדת המשנה לתכנון ובניה קריית טבעון מספר 20150002 בתאריך 8.3.15, ומבקשים לקיים דיון חוזר בנושא במליאת תכנון הקרובה (פרוטוקול הישיבה מיום 26.3.15 הופץ לחברי הועדה ב 29.3.15)

בברכה

חן ויסמן נאוה סבר
חברי מליאת המועצה המקומית טבעון