



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170049	תיק בניין: 2220034
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20170007 תאריך: 09/07/2017		

### בעלי עניין

מבקש

טלטש יעל ובנימין, יגאל אלון 6 קרית טבעון

עורך

עאסי לורנס, ת.ד. 372 כפר פסוטה

כתובת:

רחוב סמטת האלה 2 כניסה 14

גוש וחלקה:

גוש: 10592 חלקה: 80 מגרש: 13

תוכניות:

טב/111

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

### מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לתכנית שינויים, להיתר מספר 20150054 ליח"ד בקומה א' אמצעית בבית מגורים בין 16 יח"ד. הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה 9.10 מטר במקום 8.50 מטר שניתן בהיתר והקלה בקומה שלוש קומות במקום שתיים. הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות. ועדת משנה מתאריך החליטה לא לאשר את הבקשה מאחר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	15/03/2017	04/04/2017

### מהות הפרסום

תכנית שינויים לבקשה להיתר מספר 20150054 ואישור בדיעבד לבניית תוספת קומה שלישית במקום עליית גג ביח"ד בקומה א' בבית מגורים משותף, הכוללת הקלה בגובה 9.10 מטר במקום 8.20 מטר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	07/06/2017	27/06/2017

### מהות הפרסום

הקלה בגובה 9.10 מטר במקום 8.20 מטר. הקלה בקומה, 3 קומות במקום 2.

### שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
2.80	ק.א	44.38					
2.80	ק.א		12.43				
5.60	עליית גג	12.95					
5.60	מרפסת פתוחה					19.30	
	סה"כ	44.38	12.95	12.43	19.30	19.30	
	סה"כ שטח	69.76 מ"ר (קיים ומבוקש)					

### המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. לתקן חישוב שטחים.
2. לעדכן תכנית חתך וחזיתות בעליית גג מפלס +5.60.
3. להסיר את הסנטף מגג המרפסת המזרחית מאחר ומהווה תוספת שטח.
4. בנית מעקה בקו הבניין בגובה תקני למרפסת מערבית המפרידה בין המרפסת לגג הממ"ד כך שלא יאפשר שימוש בגג הממ"ד כמרפסת מאחר ויהווה סטיה ניכרת ממרווחי בניה.
5. להוסיף מפלסים במעקות במרפסות.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה להיתר: 20170049

## מהלך דיון

אורלי מסבירה שמדובר בבקשה של משפחת טלש ברח' סמטת האלה 2. בניין משותף. רח' החורש לשעבר. בתים טוריים הבקשה היתה כאן בדיון והיא לא אושרה כי התוכנית לא שיקפה את המצב הקיים בשטח. יחידה בקומה א' ביקשה תוספת להרחבה לפי בינוי קבוע ולא מחייב סקיצה שקיימת בתב"ע הזו. התחילו לבנות ועם הבניה הם הפכו את עלית גג לקומה. ועדה קודמת דחתה את זה מהסיבה שבתכנית סימנו שגובה הקומה הוא 2.5 מ'. מבדיקת המפקח הקומה היא בגובה 3 מ', לא אישרתם כי היה סילוף של נתונים, התכנית לא שיקפה נאמנה את הנעשה בשטח. ואז הבקשה נדחתה. כאן הוא הגיש בקשה בהתאם למצב בשטח, פירסם הקלה בגובה וקומה כי כבר זאת לא אותה עלית גג שהוא תיאר בבקשה הקודמת, אלא זוהי קומה שלישית. הדירה במקור בשטח 23 מ"ר. זוהי דירה כלואה, שלא יכולה להרחיב הרבה. אלה רק 16 מ"ר. קיימות דירות נוספות שהגביהו את אותה עלית גג ועשו אותה כמעין קומה. גם בבנין הזה עצמו שתי דירות סמוכות עשו את זה. אבל אני רוצה לציין שגם כאן הם ביקשו עלית גג והגביהו. הם בתהליכים של כתבי אישום וגם של הגשה. זה יגיע לשולחן שלכם, אבל זאת לא פעם ראשונה שמבקשים הקלה לקומה וגובה. לא ראינו מקום לא לאשר זאת כי זאת איזו שהיא רווחה במקום הזה. זה מקום בתפתחות. המבנה הזה לא יושב על הכביש. הוא פנימי יותר. הוא לא חורג מהמרקם הקיים של הבינוי. הוא לא נצפה. אז סברנו שאין בעיה לאשר את ההקלה בגובה והקלה בקומה. האם למישהו יש שאלות או הערות?

נאווה סבר שואלת איפה זה ביחס לדירות (מוצגות על המסך)

אורלי מראה את מיקום הדירה על המסך. הוא התאים את הגובה שלו לקיים כדי ליצר אחידות עם אותה אדריכלית. מציינת שהבקשה של הקיים אושרה בגובה הנמוך.

נאווה סבר: אז אם אנחנו עכשו מאשרים אז גם הוא יקבל אישור.

אורלי עונה שאין סיבה שלא. לא רואים זאת כמשהו רע למבנה.

נאווה סבר: אני לא אמרתי שזה רע רק שזה יהפוך לתקדים.

מהנדס המועצה מסביר: אנחנו בדילמה כי מצד אחד ישנה בניה בניגוד להיתר ועל כך אנחנו פועלים גם בצד האכיפתי. מצד שני אנחנו משתדלים לחשוב אם הבקשה הזו היתה מוגשת לנו מראש כמו שצריך עם בקשה להקלה בגובה אז היינו מסתכלים על זה. כנראה היינו מאשרים מכל הנימוקים שהסבירה אורלי. יש כאן בעיית דיור לא פשוטה. אין שטחים. יש כאן דירות קטנות. אנחנו לא רוצים לוותר על שיקול הדעת התכנוני. מה היינו עושים אם זה היה מוגש כמו שצריך מההתחלה. מצד שני לא לוותר על האקט האכיפתי. כי זה לא תקין. ואנחנו היונים נוקטים באקט אכיפתי לא רק נגד יזם התוכנית, אלא גם נגד האדריכלית ונגד הקונסטרוקטור והקבלן.

יועמ"ש: סעיף 208 לחוק התכנון והבניה מקנה אחריות לכל עברת בניה לבעלים, לבונה, למשתמש, לאדריכל, לאחראי הפיקוח.

שמואל שמחון שואל אם מה שעושים כלפי התושב עושים גם כלפי המתכנן?

יועמ"ש: אותו תהליך. לא תמדי העניין הציבורי וההעמדה לדין זהה בין הבונה, המשתמש, הבעלים. העניין הציבורי משתנה. תלוי בנסיבות. לפעמים אתה רואה שידו של עורך הבקשה עמוק במעל. כשאתה רואה את המצב הזה יש לך סיבה טובה מאד לזמן אותו לחקירה ולפתוח בחקירה.

נאווה סבר: אתם אומרים שמבחינה נופית זה לא מפריע.

מהנדס המועצה: הסטיה היא בין 8.50 מ' ל- 9.10 מ', לא זה מה שיעשה את ההבדל.

אורלי במהות הבקשה נכתב בטעות 8.2 מטר ולא 8.5 מטר.

שואל אדם: ראוי לציין לשבח את הרצון ללכת לקראת התושבים ושהם גם לא יהיו בתהליכים מראש והם משתפים פעולה, אבל זה מעלה גם נקודה שצריך להזהר. כי זה כאילו שהתושבים מכתבים את התכנון.

יועמ"ש: אבל הם אמרו שאותה המלצה בדיוק היתה קיימת לו זה היתה הבקשה המובאת מלכתחילה. אתה צודק. היה לנו מקרה דומה שבו התקבלה החלטה הפוכה.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה להיתר: 20170049

אורלי ממשיכה. לא רצינו לתת גושפנקא. לא אישרתם את התיק.

יועמ"ש: אבל היתה החלטה בועדת משנה בדיוק בגלל הנימוק הזה לא היינו מאשרים מלכתחילה ולפי מה שהצוות המקצועי אומר, כנראה לא היו מאשרים, גם אם זה היה מובא לפני ביצוע.

איל פרדיס: זה לא אותו מקרה. כאן זאת דירה מאד קטנה.

נאוה סבר: זה לא אותו מקום.

שאול אדם: השאלה אם זה תואם את המדיניות המרחבית של הועדה.

אורלי: כן לגמרי.

מהנדס המועצה: הסטיה היא מינורית. מי שמטייל, לא רואה את זה בכלל.

שמואל שמחון: אז אם זה מעורר התחדשות, למה שהועדה לא תיזום תב"ע כדי לאשר את הדירות הקטנות.

אורלי: אנחנו מקדמים תב"ע בגלל האי ההתאמות של המצב הקיים בשטח מבחינת הפיתוח.

מהנדס המועצה: נקודת המוצא של התכנית הזו שיש כאן תוכנית מאושרת והבחירה של ללכת בניגוד לתוכנית. אם היא היתה מבוצעת מראש, אז אתה שוקל שיקולים ענייניים. אמרנו לכם גם בישיבה הקודמת שמצב שבו תושב קובע לועדה המקומית כאילו מבקש הקלה, אבל כאילו קבע את ההקלה והיא קיימת וזה שלל לכם את הזכות הזאת. נקודה שאתם צריכים לשקול אותה בעיניים המקצועיות גרידא. אין פה מהות גדולה. אנחנו לא רוצים לצבוע את זה בקטטורופה, אבל ברמה הציבורית וההתנהגות יש כאן סוגיה.

אורלי: אני מוסיפה סעיף בהמלצות של תשלום היטל השבחה.

אין אפשרות לתמלל.

## הצבעה:

כולם בעד

## החלטות

לאשר את הבקשה ואת ההקלה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. לתקן חישוב שטחים.
2. לעדכן תכנית חתך וחזיתות בעליית גג מפלס +5.60.
3. להסיר את הסנטף מגג המרפסת המזרחית מאחר ומהווה תוספת שטח.
4. בנית מעקה בקו הבניין בגובה תקני למרפסת מערבית המפרידה בין המרפסת לגג הממ"ד כך שלא יאפשר שימוש בגג הממ"ד כמרפסת מאחר ויהווה סטיה ניכרת ממרווחי בניה.
5. להוסיף מפלסים במעקות במרפסות.
6. תשלום היטל השבחה כחוק.