



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 28/10/2020  
ת. עברי: י' בחשון תשפ"א

### **פרוטוקול ועדת משנה מס' 20200010** **בתאריך: 29/09/2020 י"א בתשרי תשפ"א שעה 18:00**

#### **מיקום: ZOOM**

#### **נכחו:**

#### **חברים:**

עידו גרינבלום - יו"ר הועדה  
אילנה אפללו פרץ - חברה  
שמחון שמואל - חבר  
שרון רופא אופיר - חברה  
שרה גרינצוויג - חברה  
שחר אטיאס - חבר

#### **נציגים:**

אהוד ישראלי - נציג משרד הפנים  
אדם שאול - בעל דעה מייעצת

#### **סגל:**

עו"ד עודד רומנו - יועץ משפטי  
אדר' אסנת ברנדס ברש - מהנדסת המועצה  
שושן אורלי - מזכירת הועדה  
שלומית גנסקו - בודקת בקשות להיתר

#### **נעדרו:**

#### **חברים:**

סבר נאווה - מ"מ יו"ר הועדה

#### **נציגים:**

גיא רוני - נציג רשות מקרקעי ישראל  
שרה איגר פרוסנר - נציגת איגוד ערים  
מיכל דנצינגר - נציגת משרד הבריאות  
מיכאל סידלר - נציג משרד השיכון  
עמירם קריספיל - נציג כיבוי אש  
הראל דמתי - נציג משרד התחבורה

#### **סגל:**

טורצ'ינסקי טניה - רכזת רשות רישוי

#### **אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20200009 מתאריך 16/08/2020.

#### **על סדר היום:**

הישיבה החלה בשעה 18:00 לאחר קוורום חוקי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20190290\1 ת.בנין: 1240060	מגורים, שמוש חורג	גוש: 10590 חלקה: 43 תכ': טב/106, ג/405	דני גונן	רחוב רימונים 6 כניסה ב	3
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20200175\1 ת.בנין: 2030040	מגורים, סככה לחניה	גוש: 12679 חלקה: 31 תכ': טב/160	תמיר חונוביץ	רחוב מורן 4	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20190141\1 ת.בנין: 1170760	מגורים, תוספת שטח+הקלה, הריסת מבנה עזר	גוש: 10607 חלקה: 101 תכ': טב/106	אסנת שטיין	אלונים 76	13
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200058\1 ת.בנין: 19901200	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 12679 חלקה: 53	נעה ברווה שנדור	תמר 12	16
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20200137\1 ת.בנין: 13107800	מגורים, בניה חדשה	גוש: 11392 חלקה: 109	גדעון טלטש	קק"ל 78	18



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190290\1	תיק בניין: 1240060
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20200010 תאריך: 29/09/2020		

## בעלי עניין

### מבקש

דני גונן, הרימונים 6 קרית טבעון

### עורך

קסל דור, הדס 2 קרית טבעון

### כתובת:

רחוב רימונים 6 כניסה ב

### גוש וחלקה:

גוש: 10590 חלקה: 43

### תוכניות:

טב/106, ג/405

### יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 1219.00 מ"ר

### שטח מותר

536.36 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

### שימושים:

מגורים, אחר

תאור הבקשה: שמוש חורג

## מהות הבקשה

מבוקש שימוש חורג לתקופה של 10 שנים, בחלק מיח"ד לשימוש טיפולי הדרותרפיה (בריכה טיפולית) בשטח של כ 30 מ"ר + שטח כ-13 מ"ר עבור מלתחה ושירותים, בבריכה קיימת ביחידה צפונית כחלק מבית מגורים תלת משפחתי. בנוסף ל-4 שנים שאושרו לשימוש חורג בשנת 2013. הבקשה כוללת שינויים פנימיים שנעשו עבור התאמות הנכס לשימוש המבוקש ושינויים בפיתוח שטח. הבקשה פרסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	הכנת פרסום	25/11/2019	15/12/2019

## מהות הפרסום:

בקשה לשימוש חורג לבריכה פרטית למתן טיפולים הידרותרפיים

## שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע	106.27	6.01				
	ק.א	75.97	-6.52				
	ממ"ד			14.71			
	מחסן/מבנה עזר			6.00			
	חניה מקורה			30.00			
	בריכת שחיה						
	סה"כ	182.24	-0.51	50.71			
	% בניה 14.91	181.73		50.71			
	סה"כ שטח						232.44 מ"ר (קיים ומבוקש)

## המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים בלבד וזאת כדי לבחון את התפתחות הבינוי המתהווה בסביבת הנכס וההשפעות שיווצרו, ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
- תכנון הפיתוח יכלול פתרון למספר החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר בצירוף הנחיות יועץ תנועה.
- מחסנים וגגונים הקיימים החורגים ממרווחי הבניה ומהוראות התכניות החלות על המגרש והוראות החוק, ייהרסו בשלב ראשון להיתר בניה.
- תשלום היטל השבחה כחוק עבור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190290\1

4. השלמת תנאי בקרת תכן.
5. תשלום אגרות כחוק.

### מהלך דיון

אורלי שושן : רימונים 6, הכניסה מהעליה לאצטדיון ליד חיפושית בקפה. קיים בית מגורים תלת משפחתי על כל המגרש. היחידת דוור שסמוכה לכיוון האצטדיון, מבקשת שימוש חורג לעשר שנים. אני מזכירה לכם ב-2013 אישרנו להם שימוש חורג לארבע שנים. הבקשה היא רק לבריכת שחיה, עבור טיפול בהידרותרפיה, טיפול במים. אושר להם בעבר שימוש חורג לארבע שנים, הארבע שנים האלו הסתיימו. הם מבקשים שוב שימוש חורג. אנחנו המלצנו לחמש שנים מהסיבה שאנחנו מקדמים תכנון בסמוך בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת, וחשוב לא לקבוע שימוש ללוח זמנים אורך.

יועמ"ש : אני מבקש לדעת האם בארבע שנים, מ-2013 שאז הם חלמו על הנושא הזה, האם הם ניסו לקדם איזושהי תכנית נקודתית?

אורלי שושן : לא. ידענו את המבקשים שהפרק זמן הזה יהיה האחרון, ובמקביל הם נדרשים לקדם תכנית בניין עיר.

יועמ"ש : אותי מטריד שמ-2013 הם לא עשו כלום ובנו על זה שהשימוש חורג יימשך לנצח.

שרה גרינצוויג : אבל זה יותר מזה, עודד. כזכור לי, אי אפשר לתת שימוש חורג לנצח.

יועמ"ש : אפשר לתת כמה שרוצים ובלבד שזה לזמן מוגבל. אבל הפסיקה קובעת ששימוש חורג הוא כלי שהוא נועד לשימוש במקומות שמתגלה צורך שולי במוצר שמשווקים, והוא זמני כי הוא נועד שבזמן הזה תקודם תוכנית שתאפשר את הפעילות הזאת. וזה לא קרה.

אורלי שושן : כן, אבל אנחנו לא צריכים לשכוח שתוכנית מתאשרת, זה לקבוע. כאן מדובר על פרק זמן, שכרגע טובה גם לנו כדי לבחון את הסביבה מבחינה תכנונית. ואני חושבת שהפרק זמן הנוסף, חמש שנים הנוספות זה נכון, ולא דווקא בתב"ע. נדרוש לקדם תב"ע ובמקביל נבחן את התכנון בסביבה. אבל זה באמת לשיקולכם.

מהנדסת המועצה : המגרש הזה נמצא בסמוך לכתם של תוכנית המתאר, שהוא כתם של עירוב שימושים, שאנחנו כרגע בוחנים תכנון של כולו. ולכן אורלי אומרת שאולי זה דווקא עובד לטובתנו שהוא לא הגיש לנו את מסמכי תב"ע שמקבעים איזה משהו מסוים. ככל שהוא יקדם את זה כרגע במקביל, נדע אולי לתת תשובות טובות יותר, למרות שהוא רק נושק למתחם הזה, ולא כלול בתוכו.

שרון רופא אופיר : אני רוצה רגע להבין השטח הזה למעשה הוא שטח פרטי שנמצא בתוך מגרש של אדם פרטי. נכון, עד כאן הבנתי נכון?

אורלי שושן : כן.

שרון רופא אופיר : כשהאדם הפרטי הזה הגיש תוכניות לבריכה, שזה מותר לו להגיש. אבל מה שחריג פה שהבריכה היא עסק. זה החריגות?

אורלי שושן : כן, אז אני אחדד. ההיתר בניה שיצא עוד קודם לכן, היה לבריכה רגילה.

שרון רופא אופיר : כמו שמותר.

אורלי שושן : נכון, כמו שמותר. הוא התחיל להפעיל אותה לעסק לכן דרשנו שימוש חורג. כי יש את הדקויות האם זה מקצוע חופשי ואז לא נדרש לבקש שימוש חורג, או שצריך שימוש חורג, הוא נכנס לקטגוריה של שימוש חורג, והוא ביקש את זה בצורה מאוד מסודרת, אושר לו לתקופה של ארבע שנים. וכרגע הוא רוצה את זה לתקופה נוספת, הוא ביקש לעשור ואנחנו המלצנו לעוד חמש שנים, מהסיבות שפרטנו. אנחנו חושבים כרגע שנכון לחמש שנים. כמו שמהנדסת המועצה אמרה, הוא נמצא סמוך לכתם של פיתוח, של תכנון מחדש, שנקבע בתוכנית המתאר הכוללת להתפתחות בסמיכות לאזור של האצטדיון וחיפושית בקפה, כדי לראות מה קורה שם מבחינה תכנונית ולהבין אם זה נכון לקבע את זה בתוכנית בניין עיר, או אפילו להפסיק את השימוש הזה.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190290\1

אילנה אפללו פרץ: אני רוצה לשאול מה דרך המלך. אם אני הייתי בעלת עסק שרוצה להכשיר את זה לטווח ארוך ולא לזמן קצר, מה דרך המלך שהייתי צריכה לעשות?

מהנדסת המועצה: היית צריכה לקדם תב"ע שתאפשר גם שימושים נוספים, שימושים שכירים או שימושים, שמתאימים לשימוש.

אילנה אפללו פרץ: שימושים עסקיים. התוכניות הכלליות שיש לנו, כרגע אני מניחה בנקודות, בקווים כלליים, מדברות על עירוב שימושים, עסקים, זה עדיין יישאר שטח פרטי של אותו בן אדם. גם בעתיד. ואם הוא ירצה לעשות בשטח שלו שימוש חורג, שיש בו עסקים, יכול להיות שזה דווקא כן יעלה בקנה אחד עם מה שאנחנו חושבים באותו כתם. אז אני אומרת לעצמי, יש פה עסקים, עושה משהו איש עסקים מטבעון, מנהל בריכה טיפולית בחלק הפנימי שלו. אני, כאילו ככה מנסה רגע לחשוב לעומת למה הוא לא מקדם תוכנית הלאה, שאלה שעודד שאל, אם הוא עשה משהו בזמן הזה?

אורלי שושן: השימוש חורג אושר ב-2013, אבל עד שהוא קיבל את ההיתר לקח לו עוד קצת זמן לקדם ולהביא אישורים, אישור מינהל, אישורים כאלה ואחרים, ואז בערך לפני שנה, שנה וחצי, נגמרה תקופת השימוש חורג. נתנו לו שימוש חורג זמני, כי הוא הגיש, הוא היה בהליכים של הגשה לחידוש אותו שימוש חורג. וזה כרגע הגיע לכדי בקשה שהיא ראויה לדיון.

אילנה אפללו פרץ: אני חושבת שלא צריך למנוע את זה ממנו, גם כי כרגע השימוש לא נוגד את התפיסה הכללית, והוא דווקא מסודר. רק לפני המליאה הקודמת דנו במישהו שעשה שימוש חורג במשך שנים ולא היה מסודר, שנים שלמות. אז אני רוצה להשלים. אני דווקא חושבת שאדם שכבר עושה שימוש, שהוא הגיש, אין לנו סיבה לפגוע בעסק מקומי. הוא לא מפריע כרגע, זה בתוך ביתו. הוא היה מסודר, גם הלאה זה יהיה בתוך ביתו, ואולי זה יעלה בקנה אחד עם התוכנית שאנחנו במלא רוצים לקדם. רק אם אתם רוצים לאשר את זה לפרק זמן יותר קצר כדי לאפשר חופש.

מהנדסת המועצה: זאת ההמלצה. לאשר רק לחמש שנים במקום לעשר שנים שהוא ביקש.

אילנה אפללו פרץ: אני לא רואה סיבה לא לאשר את זה.

שחר אטיאס: מה התוכנית שאמורה להיות שם, מה התוכנית העתידית למקום הזה? למה בעצם לא להגיש תב"ע?

מהנדסת המועצה: אין מניעה למה לא להגיש תב"ע. המחשבה היחידה שלי למה בן אדם לא מגיש תב"ע, זה שאולי הוא בעצמו עוד לא יודע מה הוא רוצה מהמגרש. לצורך העניין, הייתה לו בריכה פרטית, התחיל לעשות בה איזשהו שימוש שהוא גם שימוש מסחרי. תכנית מתאר סימנה איזשהו כתם לעירוב שימושים שמגיע קרוב, לא כולל אותו אבל עד בסמוך אליו, כולל כל השטח שמצפון לו, של המגרש חניה וחיפושית בקפה, הוא שטח שאנחנו מקדמים עליו עכשיו איזושהי חשיבה ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, במסגרת השיווק שלו, ויכול להיות שכשהוא ישווק מחדש, יקדמו עליו תב"ע, ואז נעשה כבר איזושהי חשיבה על המגרש חניה הזה, איך הוא נראה, איך הוא מתנהג, מה קורה פה בכל התא שטח הזה. ונהיה חכמים יותר. גם שתושב יגיש תב"ע, נהיה חכמים יותר לגבי מה אנחנו רוצים לבקש, לדרוש, לאפשר או לא לאפשר.

שחר אטיאס: זאת אומרת שעדיף לאשר לו. כדי שנוכל להכניס את זה לתוכנית.

מהנדסת המועצה: בדיוק. מבחינתנו זה קונה לנו זמן. אני לא בטוח אכניס את זה לתוך התוכנית שלי, אבל אדע יותר טוב מה אני רוצה או לא רוצה לאשר במסגרת המגרש הזה בתב"ע שלו.

שרה גרינצוויג: זה חשוב שאין התנגדויות. נכון?

אורלי שושן: אין התנגדויות. הוא גם פועל ככה לא מעט שנים, כמו שאנחנו יודעים אין תלונות או מישהו שבאמת בא ואומר שזה עסק שמפריע. הוא גם עובד תחת פיקוח של משרד הבריאות, הוא נותן שירותי רפואה דרך משרד הבריאות.

מהנדסת המועצה: שימוש חורג לחמש שנים.

הצבעה: כולם בעד פה אחד.

## החלטות

### אושר פה אחד

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של **חמש שנים בלבד** וזאת כדי לבחון את התפתחות הבינוי המתהווה בסביבת הנכס וההשפעות שיווצרו, ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190290\1

1. תכנון הפיתוח יכלול פתרון למספר החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר בצרוף הנחיות יועץ תנועה.
2. מחסנים וגגונים הקיימים החורגים ממרווחי הבניה ומהוראות התכניות החלות על המגרש והוראות החוק, ייהרסו בשלב ראשון להיתר בניה.
3. תשלום היטל השבחה כחוק עבור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים.
4. השלמת תנאי בקרת תכן.
5. תשלום אגרות כחוק.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200175\1	תיק בניין: 2030040
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20200010 תאריך: 29/09/2020		

## בעלי עניין

מבקש  
תמיר חונוביץ, מורן 4 קרית טבעון  
לאה חונוביץ, מורן 4 קרית טבעון  
עורך  
שכנר זמיר רות, סחלב 7 קרית טבעון

## כתובת:

רחוב מורן 4

גוש וחלקה: גוש: 12679 חלקה: 31

## תוכניות:

טב/160

## יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 830.00 מ"ר

## שטח מותר

365.20 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

## שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: סככה לחניה

## מהות הבקשה

בקשה למתן היתר בניה לאישור בדיעבד לבניית קונטרוקציה עבור קירוי משטח חניה קיים בחזית החלקה ביח"ד מזרחית כחלק מבית דו-משפחתי. הבקשה כוללת הקלה לגובה סככה 2.73 מטר במקום 2.50 מטר. בקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	09/08/2020	29/08/2020

## מהות הפרסום:

הקלה בגובה לסככת חניה מקומרת- 273 ס"מ במקום 250 ס"מ.

## שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק. קרקע בנין א'		84.02				
	ק. א. בנין א'		75.88				
	חניה ליח"ד א'			26.27			
	ממ"ד בנין א'			7.00			
	ממ"ד יחידה ב			7.00			
	ק. עמודים יחידה א			24.42			
	ק. קרקע בנין ב'		87.18				
	ק. א. בנין ב'		82.30				
	ק. עמודים יחידה ב			26.93			
	מחסן בנין א'			11.00			
	מחסן בנין ב'			11.00			
	סה"כ		329.38	87.35	26.27		
	% בניה 39.68		329.38		113.62		
	סה"כ שטח						443.00 מ"ר (קיים ומבוקש)



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200175\1

## המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר ולאשר את ההקלה לגובה סככת חניה אשר אושרה כבר בהיתר בניה משנת 1996 ולא נבנתה ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט :
1. תשלום היטל השבחה כחוק בגין הקלה.
  2. השלמת תנאי בקרת תכן.
  3. תשלום אגרות והיטלים כחוק.

## מהלך דיון

אורלי שושן : משפחת חונוביץ, קיבלה היתר בניה בשנת 1998 לבנות בית מגורים דו משפחתי יחד עם משפחת כהנא. היה להם היתר לבנות משטח חניה עם סככה. הם בנו רק את המשטח ולא בנו את הסככה וכעבור שנים, לפני כמה חודשים, הוא חשב שהוא יכול לבנות את הסככה והתחיל לבנות את הסככה. הפקח הגיע ואמר לו שפג תוקפו של ההיתר, תגיש בקשה להיתר, וככה הוא עשה. הוא עצר את הבניה והגיש את הבקשה לסככה. למה זה מגיע בכלל לוועדת משנה, כי הרי סככה זה בקשה מאוד פשוטה. זה מגיע בגלל שהוא רוצה סככה מקומרת שהשיא של הגובה שלה הוא 2.70 ולא 2.5 כמו שמותר בתוכנית בניין עיר. זה הגיע לוועדת משנה בגלל ההקלה בגובה של קירוי החניה.

שמואל שמחון : אני רוצה לדון לא רק בבקשה עצמה, כי זה לא העניין כמו שעידו אמר תמיר או לא תמיר, היום זה תמיר, מחר זה מויס'לה, מחר זה יוסה'לה. למה תהליך כזה, אני רוצה לשמוע הסבר ואיך פותרים את התהליך הזה, לא לתמיר, לכלל תושבי טבעון, שלא יוכלו, לא יצטרכו היתר, שכבר קיבלו אותו לפני שנים, לחכות תשעה ועשרה חודשים בדיוק, הנה עכשיו אוקטובר, תשעה חודשים או עשרה חודשים, עם עלות של שמונת אלפים ותשעת אלפים שקל, בשביל חניה שבעצם כבר אושרה בהיתר המקורי. ולשלו, לטוטר, את הבן אדם לרשות העתיקות. תסכימו איתי שזה הזוי. הרי כבר הוא ביקש, לא מצאו קברים כשהוא בנה את כל הבית. אז עכשיו כשהוא בונה את הארבע עמודים של חניה, ימצאו איזה קבר שם? למה תהליך כזה, איך אנחנו, אסנת זה התפקיד שלך כמהנדסת, מטפלים בתופעות כאלה, כי זה לא המקרה הראשון. אנשים סובלים פה, מגיעים אמר שאול אדם, אפשר למצוא בכל מיני נהלים או איזשהו הליך מזורז לתיקים כאלה, והגיע הזמן שנעשה את זה.

מהנדסת המועצה : יש הליך מזורז, רק שהוא לא נכנס, זה נושא שאני בשמחה נשוחח על זה בנחת בהזדמנות, כי זה נושא יותר מורכב.

שמואל שמחון : זה הזמן. זה הזמן.

מהנדסת המועצה : אז אני עכשיו אגיד רק על קצה המזלג, כדי שנספיק את כל התיקים. החוק הגדיר, לא אנחנו, זה לא לסמכותי להגדיר, אבל החוק הגדיר מה הדברים שיכולים להיכנס לרישוי מקוצר, לבקשה מקוצרת ומה לא. במקרה הזה הוא חורג מהגובה שאפשר, ולכן זה לא בהליך מקוצר. כל מה שבקטגוריה של הקלה, לא יכול להיות בהליך מקוצר. גם הדרישות הם דרישות שהן נדרשות על פי חוק. גם אותם עשרה מטרים של מפת המדידה שדיברת פעם, שמוליק, זה כתוב בחוק המודדים ואני רוצה משהו להסביר. אם המתכננים יעבדו והמודדים כמו שהם צריכים לעבוד, לא יהיה את כל הלופ של ההחזרות האלה. כי אנחנו מחזירים למישהו שהמודד שלו לא עבד כראוי, אז זה נראה שאנחנו לא בסדר. אבל זה לא ככה. מי שלא בסדר זה אנשי המקצוע.

שמואל שמחון : אבל זאת המדידה הראשונה, ונדרשו עוד שתיים אחר.

אורלי שושן : לא, בגלל זה אני מחדדת את זה, ואני אומרת לך אם המודד היה עובד לפי ההנחיות שהוא היה אמור לעבוד, לא היה צריך לחזור, לא לתמיר ולא אלינו, המודד התרשל בעבודתו. נקודה. אין לי משהו אחר להגיד.

שמואל שמחון : מדידה ראשונה.

אורלי שושן : במדידה הראשונה, כן, במדידה הראשונה וגם בשנייה הוא התרשל.

שמואל שמחון : בשנייה הוא לא התרשל.

אורלי שושן : לא, גם בשנייה. שמחון, אני מכירה טוב מאוד את התהליך.

מהנדסת המועצה : שמוליק, אורלי הייתה מאוד מעורבת ומכירה את התהליך והבעיות כאן הם בעיות שקשורות במדידה.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200175\1

אורלי שושן : ובאופן ההגשה. הייתה לי שיחה מאוד ברורה עם המתכנתת, ותמיר גם הבין את זה.

שרון רופא אופיר : אם אני אתחבר רגע לדברים ששמוליק אומר, מבלי להתייחס לנושא הספציפי הזה, אני לא מכירה את העניין, אנחנו תיכף נשמע מכם במה מדובר. בהנחה שאין פה חריגה של גובה, אני כן מסכימה עם זה, כי בעצם מגיעים גם אלינו, אליי, אלייך, אל שרה, אל אילנה, אל עידו, אני מתארת לעצמי גם אליכם, תלונות של הרבה מאות תושבים שמרגישים שהם מותשים מכל ההליך אל מול הוועדה. יש לומר שהיום, וזה בזכותך, גם בזכותך אסנת, אמרתי לך בשיחה בינינו, וגם בזכותך אורלי, מרגישים שרוח חדשה מנשבת. אבל נשאלת פה שאלה, ואולי באמת שווה להקדיש לזה דיון בפני עצמו ולא כרגע, כמו ששרה אמרה, אנחנו קצרים בזמן. להקדיש דיון לשאלה, אני שואלת אתכם, גורמי מקצוע אסנת ואורלי. האם ניתן היום, מחר, בפעם הבאה, אתן תקבעו תאריך, אני לא יודעת מתי. אני בהחלט מסכימה שצריך להקדיש דיון שלם. אם היה ניתן להקל על תושב שהגיש בעבר תוכנית באיזושהי דרך, בהנחה שזו אותה תוכנית בדיוק אחד לאחד, אם היה ניתן להקל ולא להריץ אותו שוב, שוב למפת מודד ושוב לגורם מקצועי, יש איזושהי דרך. אני כן מתחברת למה ששמוליק אמר שגם בתוך החוק וגם בתוך ההבדלים של החוק, יש מקומות למצוא מה שנקרא אזורים אפורים ולהפוך אותם ללבנים, כדי שהתושב ירגיש פה שיותר קל. כי בעצם בסוף מגיע תושב כזה, ושוב, אני לא מתייחסת לחריגה של הגובה, ומוצא את עצמו שמונה תשעה חודשים מתעסק בנושא פעוט לגמרי. ואגב, מתיש גם אתכם. גם אתם נדרשים להתעסק בזה שוב. ולכן, לדעתי התהליך אינו מקצועי ולא נכון.

אילנה אפללו פרץ : אני מסכימה לגמרי עם שמוליק ושרון. במקרה תמיר גר מולי, חבל שלא צירפתם תמונות כי תמונות מדברות כאלף מילים. מדובר באמת, אם הייתם רואים, זה אפילו לא חניה מאסיבית, זה שום דבר, זה עמודים מינימליים ועל הדבר הזה, באמת יש פה שני חלקים. אחד, הסיפור הספציפי שצריך לפתור אותו ודרך לפתור אותו. והדבר השני, הסיפור כמשל. אין ספק שהסיפור הזה חוזר בוואריאציות שונות אצל אנשים ויכול להיות שזה לא מתאים להליך רישוי, כי יש פה גובה חורג ממה שצריך, אבל צריך למצוא, לשבת, להתכנס עם היועצים המשפטיים, אתכם, אנחנו, להתייעץ ולחשוב האם יכולה לקום תת-וועדה של וועדת משנה, שתעזור בתיקים האלה, שיהיה להם אפיונים מסוימים, ישבו שמה היועץ המשפטי ושיהיה כן. לא הגיוני, תמיר מספר לי את הויה דולורוזה שהוא עובר כאן על משהו שהוא שולי. אני יכולה להגיד לכם, ראינו אנשים שבונים חדרים, חלקי בתים, בלי לשאול אף אחד ומקבלים לגליזציה. הבחור הזה, שמיד עצר, עבר פה ויה דולורוזה. באמת. החל מאלף מדידות, רשות העתיקות, לפרסם פרסום, להגיע עד אלינו, לחכות תשעה חודשים, זה לא סביר. יש פה כשל, כשל מערכתי.

ראש המועצה : התייחסות בשלוש רמות, אחת, ברמה העקרונית, נושא תכנון ובנייה זה הנושא הכי כבד כלכלית ומכל היבט אחר, ולכן כל דבר פה נראה קטן. כל תושב, הוא רק רוצה חצי מטר של הקלה בגובה והוא רק רוצה עוד מטר בחניה שלו, וכדומה. לפעמים הבקשה מאוד קטנה אבל יש עוד אנשים רוצים. אני מדבר באופן כללי ורחב. אני חושב שאני מדד יחסית טוב ליעילות הוועדה, ואני יכול להגיד לכם, כמות התיקים שיושבים על שולחני, כמות הפגישות של תושבים שמבקשים ממני פגישות, הצטמצמה אם לא ירדה דרסטית. אורלי ואסנת, לזכותן הגדולה מאוד, הצליחו לנקות שולחן, לא יושבות אצלי פגישות בנושא. אני יכול להגיד שכשנכנסתי לתפקיד ישבו הרבה יותר פגישות. נכון להיום, אולי ממתין לי תושב אחד בנושא תכנון ובנייה. זה רק להבין את הסטטוס שלנו. פרקטית, אני הנחיתי את המהנדסת לעשות שני דברים. אחד, לכנס סמינר בנושא תכנון, לכל חברי המליאה, אילנה, שמוליק, תקנו אותי אם כבר קיבלתם את הזימון הזה, בשביל לדון בנושאים מהסוג הזה ולנתח אותם לעומק. שתיים, מה שביקשתי, המהנדסת יחד עם אורלי, יקיימו שיח עם מתכננים בכל הסביבה. משהו שאנחנו נתקלים בו הרבה פעמים, זה את העובדה שמתכנן/מודד, לא כל כך משנה מי איש המקצוע, הכי קל לו להאשים את הגוף הבירוקרטי והנורא הזה שנקרא מועצה מקומית קריית טבעון שכפוף לחוק. הוא אומר אה, מה פתאום, אצל השכנים החליפו את החצי מטר הזה, למה שמהנדסת לא תאשר גם לי את החצי מטר הזה. אני גם פגשתי תושבים, אמרתי להם שהמתכנן שלכם עשה עבודה שונה ממה שהוא עשה לשכן שלכם, במקום לעשות עבודה כמו שצריך, ואז הוא מייגע אתכם מול המהנדסת, שזה כמובן הכי קל. אני רואה את זה גם דרך חברי מועצה, שזה בכלל קל, להגיד איזה ויה דולורוזה אני עובר. אני אגיד בפרקטיקה שני דברים. סמינר בנושא תכנון, זימנו אם אני זוכר נכון לעשרים בנובמבר, לשיח ארוך גם בנושא הזה וגם בנושאים תכנוניים ובכלל, שתהיה איזה הזדמנות טובה לדון במקרים מהסוג הזה. שתיים, כנס עם המתכננים, שאני מבקש שתקדמו את זה, גם בשביל להסביר למי שלא יודע איך עובדים עם המועצה המקומית קריית טבעון. אלה שתי ההצעות הפרקטיות שלי. ושלישית, אני כן אגיד מחמאה, שבאמת אני מרגיש שכמות התיקים הצטמצמה.

שמואל שמחון : אני שלחתי לכם עוד תמונה בווטסאפ, של חניה של תושב שכונה חדש. חדש תרתי משמע, אני אגיד את זה במונח הזה, כל אחד יבין לבד למה אני מתכוון, שבנה לא חוקית, חורג מהמדרכה, חצי מטר לחוץ, שום דבר לא חוקי. לא עשו לו שום דבר. זה פשוט מטרף את האנשים פה, שגם האכיפה היא לא מושלמת והיא לא אחידה. ומי שעשה, באותו חניה כמו שצריך, רק בגובה אחר, בסדר, הוא לא ידע, הוא היה מוריד בכיף את החצי מטר האלה, אם הוא היה יודע מההתחלה שזה בעיה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200175\1

ראש המועצה : ציש ביטוי אחר שנקרא שתחנות הצדק טוחנות לאט. היות ואני מכיר תיקי אכיפה של עשרות אלפי שקלים של אנשים שמגיעים, מה שאנחנו מצליחים, אנחנו חד משמעית אוכפים.

שמואל שמחון : המנכ"ל צילם בסיור שעשינו, את כל החריגות. אני רוצה לשאול בהזדמנות, האם כולם טופלו? כולם פנו אליהם וטיפלו? וראו למה החריגות האלה? חריגות של השתלטות על שטחים ציבוריים. הוא צילם את זה בצורה חד משמעית.

מהנדסת המועצה : אני לא כל כך יודעת כרגע בדיוק לאיזה חריגות אתה מתכוון. את התמונות אני לא מקבלת, ואני לא יודעת בדיוק לאיזה רשימה אתה מתייחס. אבל צריך להבין שהרבה פעמים חריגות בנייה, חלה עליהם התיישנות למשל.

שחר אטיאס : ראש המועצה דיבר על שעושים את הכנס. הרי בכנס לא יהיו כל המתכננים שמתכננים בטבעון, וחשוב שהוועדה מהצד שלה, את השירות לתושב תיתן בזה שלמשל כשהיא מבקשת איזשהו משהו, אז היא תעביר את זה בדף. אני לא יודע אם יש את זה או לא, אבל זה חשוב שזה יהיה, באיזשהו מסמך, בתכנון צריך להיות א, ב, ג, הדגשים שלנו הם א, ב, ג. כדי שמתכנן שמקבל את זה או אדריכל וכו', ידע לשים לב לדברים האלה שאולי אנחנו יותר מדגישים או פחות מדגישים או איך שלא נקרא לזה. ובעצם זה ייתן אישור לתושב להגיד אם אני עוקב אחרי ההוראות האלה, אני באמת מגיש תוכנית שהיא מתאימה לדרישות שלנו. זאת אומרת, לתת משהו מעבר להגיד להם לך תביא משהו, והוא צריך להביא משהו, למשל אם אני אומר לך תביא תוכנית מדידה, אז התוכנית מדידה צריכה לכלול א, ב, ג, ד. כי אם המודד לא מכיר את זה, או מודד אחר עובד לפי נוהל אחר מול מועצות אחרות, אז נצטרך להביא עוד פעם מודד ועוד פעם לעבוד מחדש, וכאילו לתת את הדגשים שלנו בדרישות שאנחנו מבקשים.

מהנדסת המועצה : אנחנו נציג בצורה יותר מסודרת ובאריכות בסמינר התכנון, מה בדיוק הדגשים שאדריכל מקבל, ואיך הוא מקבל.

שחר אטיאס : לתת גם לתושב שמגיש בקשה.

אורלי שושן : זה מגיע לתושב ולמתכנן.

אילנה אפללו פרץ : אני יודעת, כל מערכת צריכה שתהיה לה בקרה, ואני באמת שואלת, זה שאלה שאני אשמח לקבל עליה תשובה מסודרת בסמינר הזה. מהי הבקרה שלנו על היעילות, על היכולת, על בעיות שעולות, כמה מקרים כאלה שהם עולים. ברור שיש כאן משהו מובנה של דרישות חוקיות מול רצון של בן אדם לגמור כמה שיותר מהר. אבל, הייתי למשל שמחה אם היינו מעבירים שאלון בקרב אנשי מקצוע, ארבעים אנשי מקצוע שבשנה האחרונה, אני סתם אומרת, תכנונו ועבדו מולכם, שאלון מסודר, מקצועי, שמבקש מהם להגיד את האמירות שלהם.

מהנדסת המועצה : הכנו טיוטה כזאת של טופס שביעות רצון מעבודת הוועדה והוא אמור לעלות באתר שלנו, והוא יאפשר באמת לכתוב גם הערות וכו'. אבל שוב, אני לא רוצה להרחיב על זה כרגע, כי חבל לי שלא נדון בתיקים. יהיה לנו סמינר שנקבע לדעתי לארבע שעות.

אילנה אפללו פרץ : זה לא מיותר. אני מצטערת, אני מבינה שאנחנו לא יכולים, אבל שימו לב, עלו פה כמה דברים משמעותיים. תמיד עולים, אגב מקרים ספציפיים, עולים כאן שאלות של המהירות ושאלות של דברים שהם כאילו שוליים, שלוקח הרבה זמן, ושאלות של בקרה, שאלות של איך אנחנו יודעים אם יש לנו בעיה. וזה שונה על טופס שלמשל שואל על עובד הבקרה או אנשי מקצוע.

ראש המועצה : במקרה הזה, אני מסכים עם אילנה, ואני מזכיר גם שאנחנו ביעדים שהצבנו לעצמנו בשיחה על המדדים שלנו לגבי שביעות רצון, גם דיברנו על משהו דומה למה שאילנה העלתה כאן עכשיו, לפני סיום התהליך, להגיש למי שעבד מולנו או גם למתכננים וגם לתושבים, איזשהו מסמך. דיברנו על זה שהסקר שביעות רצון של המועצה, יש לו רק שתי שאלות על המצב ההנדסי, והיה קצת קשה ללמוד ממנו על תהליכים בתוך המינהל, שכנראה שנכון לייצר גם איזשהו הערכה למדידת הבקרה, ובזה אני מסכים גם עם אילנה.

ראש המועצה : חושב שאפשר להצביע.

מהנדסת המועצה : טוב, האם כולם הבינו את מהות הבקשה שעליה אנחנו מצביעים?



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200175\1

שאל אדם : קודם כל, יפה מאוד שהולכים לסמינר, אבל אני חושב שצריך לסמינר הזה להכין סדר יום כבר עכשיו, כי עשרים לנובמבר זה מחר בבוקר, וסדר היום צריך לכלול בו אולי מסמכי מדיניות שצריך לשים אותם בפני חברי הוועדה, לא לבוא לסמינר ולהתחיל שם לדון בכל היבטי התכנון.

ראש המועצה : אנחנו מתכננים לשלוח סדר יום מסודר, אל דאגה.

שאל אדם : או קיי. ובתוך זה אם אפשר להכניס מה שהעלה שמוליק, זה בהחלט הערה שנוגעים בה כמעט בכל ישיבה, ולכן כדאי שיהיו מסמכי מדיניות מסודרים.

אילנה אפללו פרץ : שתי שאלות לגבי מה שכתוב על ההמלצות בסוף. מה זה תהליכי בקרת תכן, מה הוא עוד צריך לעבור, המסכן הזה?

אורלי שושן : אילנה, אני רק רוצה להדגיש שהתשובה והמתכנתת קיבלו את כל התנאים מה הוא צריך להגיש כתנאי סף, ומה הוא צריך לעשות אחרי החלטת וועדה. למשל, אחרי החלטת וועדה הוא צריך להביא חישובים סטטיים. חישוב סטטי ליציבות של הסככה. הוא לא נותן את זה בהגשת הבקשה, אבל לפני היתר הוא צריך להגיש את זה. הוא צריך לשלם אגרות בנייה.

אילנה אפללו פרץ : מעבר למה שהוא שילם עד עכשיו, יש דברים שצריך לשלם?

אורלי שושן : נכון. לכל אחד יש אגרת בנייה. לכל אדם שמגיש בקשה להיתר, הוא משלם אגרת בנייה שהיא בהתאם לחוק. זה לא קשור שהוא משלם לאנשי המקצוע. אז זה חלק מתנאי הבקרה.

אילנה אפללו פרץ : אני כהדיוט עכשיו, מתוך תהליכי בקשה, תכן, אני מבינה שהוא צריך לעשות אישור יציבות. מה עוד?

אורלי שושן : אמרנו תשלומים של אגרות, דברים מהסוג הזה, אין דברים יותר מדי מסובכים.

אילנה אפללו פרץ : לכמה אלפי שקלים זה יכול להגיע, בהערכה?

אורלי שושן : מי שהגיש לו את הבקשה יודע, הוא קיבל את תיק המידע, שהוא יודע עד הקצה מה הוא צריך להביא, הכל רשום לו, זה רק ההשלמה שלהם. זה השלב הבא אחרי החלטה, להשלים אותם.

שרון רופא אופיר : אורלי, ובעצם כל הדברים האלה היו ידועים כבר לפני שהוא בנה את הסככה?

אורלי שושן : בוודאי. הכל רשום בתיק המידע.

שמואל שמחון : לא, כי הוא חשב שכבר יש לו היתר. הוא חשב שיש לו היתר כבר לפני עשרים שנה. לא כל תושב יודע את חוקי הבנייה. אני אסביר. שרון, הוא בנה לפני עשרים שנה את הבית וקיבל היתר בנייה גם לבית, גם לחנייה. הוא לא ביצע בפועל את החניה כי לא יצא לו, לא היה כסף, אני לא יודע מה הסיבה שלו, כל אחד והסיבה שלו. היום התאפשר לו, הוא פנה ובנה סככה, כי חשב שיש לו היתר. עצרו אותו ועכשיו אמרו לו תביא מדידות, כל התהליך של היתר רגיל הרגיל. אמרו לו, שההיתר לפני עשרים שנה כבר לא תקף, צריך היתר חדש. אז כל התהליך, וזה פאקאקטה חניה, כשראיתם את התמונה על מה מדובר, איזה יופי זה נראה ואיזה זה, אפילו גובה לא רואים. אני אראה לכם איזה חניות יש פה, שהגובה נראה על בנייה, ובפועל, גם הרבה יותר הן מכוערות וזה נהיה סולידי. ועכשיו הוא נדרש על כל התהליך, אז גם הוא צריך עכשיו לשלם את האגרות למועצה, גם את האדריכל עוד פעם, גם את המתכנן, גם קונסטרוקטור. שמונת אלפים, תשעת אלפים שקל על דבר כזה הוצאה, אפילו החניה עולה פחות. את מבינה איזה טירוף זה, על משהו שכבר קיים. אז עכשיו עוד נשאר לו לשלם אישורים סטטיים, שזה משהו הנדסי.

מהנדסת המועצה : יכול להיות שהוא כבר שילם, שמוליק. יכול להיות שהוא כבר עשה את זה, אנחנו לא יודעים איפה הוא עומד. יכול להיות שהוא ידע את זה מראש ויכול להיות שהוא כבר טיפל בזה. אין מה לעשות. בן אדם בנה, לא ידע את החוקים, אבל כמו שאנחנו יודעים, אי ידיעת החוק לא פוטרת. אין מה לעשות, הוא בנה לא בגובה הנכון. שוב, ככל שיכולנו לעזור, היינו עוזרים.

שרון רופא אופיר : הוא לא צריך לפרק את הסככה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202001751

מהנדסת המועצה : שרון, הוא לא צריך לפרק את הסככה. פשוט עצם זה שהוא בנה סככה לא בגובה הנכון, יצר את ההליך הזה במקום הליך מקוצר. אם הוא היה בונה בגובה הנכון, זה היה בהליך רגיל של היתר.

אילנה אפללו פרץ : שאלה אחרונה. יש דרך להקל בעלויות, איזושהי דרך, בגלל העובדה שהיה לו היתר בעבר, בגלל העובדה שמדובר בקלות דברים בעיניים?

אורלי שושן : אין הקלה באגרות. יש הקלה בתשלום היטל השבחה, רק אם הוא מבקש בקשה, ופטור מהיטל השבחה ניתן למי שבאמת נתמך או אין לו אפשרות כלכלית שהוא מציג את זה בפני הוועדה.

שמואל שמחון : הוא ישלם את זה.

אורלי שושן : הצבעה. כולם בעד פה אחד.

### החלטות

#### **אושר פה אחד**

לאשר את הבקשה ואת ההקלה לגובה סככת חניה אשר אושרה כבר בהיתר בניה משנת 1996 ולא נבנתה ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט :

1. תשלום היטל השבחה כחוק בגין הקלה.
2. השלמת תנאי בקרת תכן.
3. תשלום אגרות והיטלים כחוק.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190141\1	תיק בניין: 1170760
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20200010 תאריך: 29/09/2020		

## בעלי עניין

מבקש

אסנת שטיין, אלונים 76 קרית טבעון

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

אלונים 76

גוש וחלקה:

גוש: 10607 חלקה: 101

תוכניות:

טב/106

יעוד:

שטח מגרש: 1261.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת שטח+הקלה, הריסת מבנה עזר

## מהות הבקשה

בקשה למתן היתר להסדרה בחוק והתאמת פיתוח שטח כולל פירוק מבנים החורגים לתחום זכות הדרך, הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי ובניית בריכת שחיה מקורה, שינויים בחזיתות, הסדרת חניות בתחומי החלקה בבית מגורים חד משפחתי.

בקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. בקו בנין צידי עד 2.70 מטר במקום 4.0 מטר (קיר ללא פתחים).

ב. בקו בנין קדמי 5.83 מטר במקום 9.0 מטר.

הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	04/05/2020	24/05/2020

## מהות הפרסום:

הקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' ללא פתחים.

הקלה בקו בנין קדמי 5.83 מ' במקום 9.0 מ'.

## שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומה 1-	130.14	11.13				
	ק.קרעק	97.16	34.64				
	מחסן/מבנה עזר			-19.70			
	ממ"ד			12.00			
	סה"כ	227.30	45.77	-7.70			
	% בניה 21.66	273.07		-7.70			
	סה"כ שטח					265.37 מ"ר (קיים ומבוקש)	

## המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את ההקלות בקו בנין צידי וקדמי, בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. פיתוח בשטח ציבורי בסמוך לחזית החלקה יבוצע בתאום עם מהנדסת המועצה ובהתאם להנחיות יועץ תנועה.
2. החיבור בין הכביש הקיים לגבול החלקה יבוצע באספלט בלבד. חומרי גמר אחרים יותרו רק בתחומי החלקה.
3. שעון המים יועתק לגבולות החלקה בתאום עם תאגיד המים והביוב.
4. יצורפו הנחיות יועץ בריכות עם התייחסות לריקון הבריכה והנחיות יועץ בטיחות לבריכה. יש להתקין מפסק אל חזור.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190141\1

5. במערכת ריקון הבריכה.
6. השלמת תנאי בקרת תכן.
7. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
8. בכל משך עבודות הבניה כלי רכב עבודה כבדים לא יהווה חסימה ויאפשרו מעבר חופשי לכלי רכב ועוברי אורח.
9. תתחשב בתנועה עוברת של כלי רכב מאחר שרחוב אלונים הינו ציר תנועה ראשי.
8. יצורפו הנחיות המפרטות את אופן ניהול האתר בזמן העבודה. כולל תכנית ניהול אתר המפרטת את כניסת כלי העבודה וחומרי הבניין לאתר ופרוט אופן הגידור סביב הבניה.
9. תשלום היטל השבחה כחוק.

## מהלך דיון

אורלי שושן : ברחוב אלונים 76 קיים בית מגורים חד משפחתי שמבקש להסדיר מצב קיים. המקרה כאן, הסתבר שחלק מהפיתוח הקיים בפלישה לתחום הדרך. התוכנית הזאת באה להרוס ולהסדיר את המצב הקיים, לעשות תוספת שטח קטנה ולבנות בריכת שחיה קטנה. למעט הקלות במרווח בניין צדי 2.70 במקום 4, ובקו בניין קדמי. מבחינת הקו בניין קדמי, לכלל הרחוב המרווח הקדמי הוא חמישה מטרים, יש ארבעה מגרשים, שקו בניין הקדמי הוא גדול יותר, הוא תשעה ולא חמישה, לכן מבקשים להתאים את קו הבניין של התוספת למבנה שקיים גם ככה היום. הבקשה התפרסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

מהנדסת המועצה : מה שאתם רואים כעת, זאת המדידה, הבית הסמוך זה בית הרב ועוד בית אחד ואז כבר המגרש חניה של המרכז, אנחנו ממש קרוב למרכז. זאת המדידה של המצב הקיים. אתם יכולים לראות שיש פה פלישה מאוד משמעותית לשטח הציבורי, הקו הזה זה קו גבול החלקה בעצם. ובמסגרת ההיתר הזה, כל הפלישה מוסדרת. אתם רואים שהכל מסומן בצהוב, הכל להריסה, כל הפלישות, השטח הציבורי, מתפנה. ואנחנו עושים חשיבה לגבי השטח הציבורי המתפנה, גם באופן המשכי למגרש נוסף שהתפנה והמגרש הסמוך שזה בית הרב.

ראש המועצה : זה גם בהמשך למה שדיברנו בישיבת מליאה אחרונה, הרציונל הוא לחשוב איך אפשר לעבוד שם בהתאמה לקרקע.

מהנדסת המועצה : כבר ביקשנו כאן לקבל איזושהי סקיצה. אתם יכולים לראות כאן, בשטח שמתפנה אפשר לקבל חניות, שהם יהיו חניות ציבוריות. וכמו שאמרתי, צריך לעשות את זה כראייה המשכית הלאה, גם למגרשים הבאים, לבית הרב ולמגרש אחריו שכבר התפנה. ונוכל לקבל כאן תוספת חניות, שהיא בסמיכות גבוהה למרכז. בכל מקרה, המגרש הזה מסדיר את עצמו לקו המגרש.

אורלי שושן : חלק מהתוספת זה הסדרה, וחלק מוצע כמו הבריכת שחיה החדשה.

מהנדסת המועצה : הוא מייצר בריכה קטנה חדשה, שנכנסת כמובן בתוך קווי המגרש שלו. יש לו כאן בנייה קטנה של מקלחון ושירותים או חדר הלבשה או משהו כזה, שהם חורגים מקו בניין צדי ועליהם מבוקשת ההקלה.

שחר אטיאס : איך היא נבנתה, באופן לא חוקי, בלי אישורים בעצם?

אורלי שושן : אין לנו תיעוד למה שהיה קיים. הפניה החלה בגלל השימוש חורג. וכשהיא הגישה את מפות המדידה, הסתבר שיש חלקים שנמצאים מחוץ לגבולות המגרש, ומחוץ לקווי הבניין. מטרת הבקשה היא הסדרה. הדרישה שלנו, להיכנס לתוך המגרש.

שרה גרינצוויג : וממתי יש שימוש חורג?

אורלי שושן : אין לה שימוש חורג.

שרה גרינצוויג : זה מה שהיא מבקשת עכשיו?

אורלי שושן : כרגע לא מבוקש שימוש חורג. בריכת שחיה רגילה, פרטית. כרגע לא רוצה את זה כשימוש חורג, מפסיקה את הפעילות. ואם היא תרצה לקיים שם פעילות, הבקשה תחזור לכאן עם שימוש חורג. כרגע הבקשה היא בקשה לבניה. לבריכת שחיה והקלות מקו בניין. לא היו התנגדויות.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190141\1

מהנדסת המועצה : אני מחדדת בעצם את המהות של הבקשה שוב. הבקשה היא כוללת הקלה לקו בניין צדי של 2.70 לקיר אטום ללא פתחים, קו בניין קדמי של 5.83 במקום 9 מטר, צריך להבין שקו בניין קדמי של 9 מטר זה קו בניין מאוד גדול שלא באמת נדרש כאן, במיוחד לאור פינוי זכות הדרך וכו', היא מאוד רחוקה מהכביש ומהרחוב.

שחר אטיאס : שאלה קטנה. אם זאת לא בריכה טיפולית, אז למה היא בונה מקלחת ושירותים בחוץ.

אורלי שושן : זה לא בחוץ, זה מחובר לבית. זה מקובל פה בטבעון, למי שבונה בריכה מקורה, לעשות גם שירותים ואזור של מלתחה, כדי לא להיכנס הביתה עם הבגדים הרטובים, זה לגמרי בסדר.

שרון רופא אופיר : אולי היא גם שומרת לעצמה אופציה עתידית.

מהנדסת המועצה : כן, היא גם לא יכולה למנוע מעצמה אופציה, ככל שהיא כרגע לא תעשה בזה שימוש.

הצבעה : כולם בעד פה אחד

### החלטות

#### **אושר פה אחד**

לאשר את הבקשה ואת ההקלות בקוי בניין צידי וקדמי, בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט :

1. פיתוח בשטח ציבורי בסמוך לחזית החלקה יבוצע בתאום עם מהנדסת המועצה ובהתאם להנחיות יועץ תנועה.
2. החיבור בין הכביש הקיים לגבול החלקה יבוצע באספלט בלבד. חומרי גמר אחרים יותרו רק בתחומי החלקה.
3. שעון המים יועתק לגבולות החלקה בתאום עם תאגיד המים והביוב.
4. יצורפו הנחיות יועץ בריכות עם התייחסות לריקון הבריכה והנחיות יועץ בטיחות לבריכה. יש להתקין מפסק אל חזור במערכת ריקון הבריכה.
5. השלמת תנאי בקרת תכן.
6. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
7. בכל משך עבודות הבניה כלי רכב עבודה כבדים לא יהווה חסימה ויאפשרו מעבר חופשי לכלי רכב ועוברי אורח. תתחשב בתנועה עוברת של כלי רכב מאחר שרחוב אלונים הינו ציר תנועה ראשי.
8. יצורפו הנחיות המפרטות את אופן ניהול האתר בזמן העבודה. כולל תכנית ניהול אתר המפרטת את כניסת כלי העבודה וחומרי הבניין לאתר ופרוט אופן הגידור סביב הבניה.
9. תשלום היטל השבחה כחוק.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200058\1	תיק בניין: 19901200
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20200010 תאריך: 29/09/2020		

## בעלי עניין

### מבקש

נעה ברווה שנדור, הבונים 28 קרית טבעון

יובל ברווה, הבונים 28 קרית טבעון

### עורך

דניאל כהנא, ., 2017400

### כתובת:

תמר 12

### גוש וחלקה:

גוש: 12679 חלקה: 53

### יעוד:

שטח מגרש: 120.00 מ"ר

### שטח מותר

115.71 מ"ר

אחוז בניה מותר: 96.43 %

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לתוספת שטח ושינוי חזיתות ביח"ד קיצונית במבנה טורי מדגם F. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צידי 3.40 מטר במקום 4 מטר קיר ללא פתחים. הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	16/08/2020	05/09/2020

## מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין צידי עד 2.70 מ', קיר אטום ללא פתחים

## שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	ק.קרקע	82.99	2.90				
2.90		33.62					
	ממ"ד			7.00			
	סה"כ	116.61	2.90	7.00			
	% בניה 71.58	119.51		7.00			
	סה"כ שטח	126.51 מ"ר (קיים ומבוקש)					

## המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר ולאשר את ההקלה המבוקשת בכדי לאפשר שיפוץ המבנה בתוואי הקיים. בכפוף למילוי התנאים כמפורט:
1. תשלום היטל השבחה כחוק בגין הקלה.
  2. השלמת בקרת תכנ.
  3. תשלום אגרות והיטלים.
  4. הפקדת ערבות בנקאית על סך 5,000 ש"ח.
  5. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין על חריגת המבנה בקו בניין צידי 3.16 עד 3.34 מטר במקום 4 מטר.

## מהלך דיון

אורלי שושן: תמר 12, יש 85 יחידות יח"ד כאלה שחלקם בתים טוריים שנבנו עם מעטפת, חלקם דו משפחתיים. זה בנה דירתך. לבתים הטוריים יש אופציה לבצע הרחבה, לעלות למעטפת הקיימת. הם רוצים לשפץ את קומת הקרקע, לסגור את רחבת הכניסה, בגלל שהבית הזה נבנה כבר בהקלה 3.60, אז היום מבקשים גם הקלה, כדי לאפשר המשך של החזית. כשעשו את המדידה לתשריט לצרכי רישום, הסתבר שהמבנה נמצא במרחק של 3.16, לא 3.60. הרבה פעמים כשמבנה נבנה לפני שנעשתה פרצלציה. במקרה הזה מבקשים להתיישר בהתאם למצב הקיים, קיר אטום ללא פתחים.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200058\1

מהנדסת המועצה: אתם רואים כאן באדום את הקירות, זה הקטע של הסגירה המבוקשת, ממש סגירת תיקרה כזאת. ובגלל שהקו בניין המצומצם, הם גם סוגרים חלון, כדי שזה באמת יענה להגדרה של הקלה האפשרית של קיר ללא פתחים.

אורלי שושן: לא היו התנגדויות.

שמואל שמחון: אפשר להגיד משהו כללי על השכונה ועל פרויקט הזה. הדירות האלה הם דירות שהייתה אפשרות להרחיב כלפי מעלה, קומה שנייה במעטפת. אבל בחלק התחתון הם דירות מאוד קטנות, והסלון קטן, מטבח קטן. תשקלו, אני אומר את זה לאסנת, אולי ללכת עם התושבים יחד, לעשות איזושהי תב"ע מחודשת לכל מה שנקרא בנה דירתך. ולאשר להם אולי להגדיל טיפה את הבית. זה יפתור להרבה אנשים בעיות, כי המשפחה טיפה גודלת, רוצים למכור, היו מעדיפים להישאר אבל יש את המגבלה הזאת. יכול להיות שאם המועצה תיזום תב"ע יחד עם התושבים, לדעתי זה יכול להיות פתרון יפה.

הצבעה: כולם בעד פה אחד.

### החלטות

אושר פה אחד

לאשר את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת בכדי לאפשר שיפוץ המבנה בתוואי הקיים. בכפוף למילוי התנאים כמפורט:

1. תשלום היטל השבחה כחוק בגין הקלה.
2. השלמת בקרת תכן.
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. הפקדת ערבות בנקאית על סך 5,000 ש"ח.
5. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין על חריגת המבנה בקו בניין צידי 3.16 עד 3.34 מטר במקום 4 מטר.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200137\1	תיק בניין: 13107800
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20200010 תאריך: 29/09/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

גדעון טלטש, קרן קיימת 78 קרית טבעון

רוני שליט, קרן קיימת 78 קרית טבעון

#### עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

#### כתובת:

קק"ל 78

#### גוש וחלקה:

גוש: 11392 חלקה: 109

#### יעוד:

שטח מגרש: 1529.00 מ"ר

#### שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

### מהות הבקשה

בקשה לתוספת שתי יחידות דיור חדשות ליחידה קיימת ויצירת בית תלת משפחתי. הבקשה כוללת הקלה באופן חיבור בן יחידה קיימת ליחידה חדשות. הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	21/07/2020	10/08/2020

### מהות הפרסום:

הקלה באופן חיבור בין יחיד

### שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק. קרקע בנין א'	137.79					
	ממ"ד יחידה א			13.00			
	ק. קרקע בנין ב'	141.06					
	ממ"ד יחידה ב			12.96			
	ק. קרקע בנין ג'	149.00					
	מחסן בנין א'			6.00			
	מחסן בנין ב'			6.00			
	מחסן בנין ג'			6.00			
	סה"כ	278.85	149.00	43.96			
	% בניה 27.98	427.85		43.96			
	סה"כ שטח	471.81 מ"ר (קיים ומבוקש)					

### המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את הבקשה להקלה באופן חיבור בין המבנים בשל הפרשי הטופוגרפיה במגרש, ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. אישור יועץ תנועה וחניה לפתרון המוצע.
2. אישור משלוח הודעות על הסדרת הפלישות לחלקות גובלות, זאת רק במקרה של הסדרת גבולות או לצרף חתימת בעלי הזכויות בהתאם.
3. תשלום היטל השבחה כחוק.
4. השלמת תנאי בקרת תכן.
5. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
6. החיבור בין הכביש הקיים לגבול החלקה יבוצע באספלט בלבד. חומרי גמר אחרים יותרו רק בתחומי החלקה.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200137\1

## מהלך דיון

אורלי שושן : בקשה ברחוב קרן קיימת 78. זה מגרש שהוא בעקרון נמצא בק"ל, אבל הוא עורפי והכניסה והגישה אליו היא יותר מרחוב יגאל אלון, זה ממש בקצה רחוב יגאל אלון פינת קק"ל, צמוד לבית האבות, בית אבות עדנה אם אתם מכירים.

שרה גרינצוויג : תסבירי מה אנחנו רואים כאן.

מהנדסת המועצה : החלק הצהוב זה רחוב קק"ל, כיכר קומפיון נמצאת כאן ופה קק"ל, וזה בעצם סוף רחוב יגאל אלון. והמגרש הזה בעצם יושב על יגאל אלון משני צדדיו, אבל אנחנו מדברים על החלק הזה שגובל בסוף של יגאל אלון. יש עליו בית קיים בחלק הכי פנימי, ואנחנו מדברים עכשיו על התכנון של החלק הקדמי שלו. אתם רואים את המדידה של המצב הקיים, עם חלק הבית הפנימי והשטח הפנוי מלפניו. בעצם אני אראה לכם עכשיו את התכנון שהוגש.

אורלי שושן : הבקשה היא לתוספת של שתי יחידות דיור ויצירת בית תלת משפחתי. מבוקשת הקלה באופן חיבור בין בניינים. יש בניין קיים, גם מבחינת הטופוגרפיה הוא קצת יותר גבוה, החניות מקורות ומחברים את הבית הקיים לדו משפחתי החדש באיזושהי קורה ולא בפינת מבנה כמו שכתוב בתכנית טב/מק/210, ועל כן מבוקשת הקלה. בחתך רואים את החיבור. זו ההקלה המבוקשת.

שרון רופא אופיר : הם יוצרים בעצם את הפרגולה לעשות חניה?

מהנדסת המועצה : בגלל ההפרש גובה, הם לא יכולים להשתמש בזה כתקרה אחידה משותפת, יש קפיצה בגבהים וזה מופיע גם בתוכנית כקורות.

שרון רופא אופיר : מה גודל כל המגרש הזה, בכלל?

אורלי שושן : המגרש בשטח 1,529 מ"ר. שניתן לבנות עליו שלוש יחידות דיור בודדות או תלת. הם מעדיפים להגיש את זה במסלול של תלת משפחתי, לעתים בגלל התהליך מול רשות מקרקעי ישראל, של לפצל מגרש, הוא תהליך ארוך. הם מעדיפים להגיש את זה כתלת משפחתי.

ראש המועצה : מילה של היסטוריה מקומית, סתם לרקע. הוגו טלטש שהיה ראש המועצה הראשון של קריית עמל. זה מגרש, כמו של פעם, של דונם ומשק עזר.

אורלי שושן : המגרש היה יותר משני דונם פשוט הבית הקדמי בקק"ל נשאר על 800 וזה 1,500. אם הם היו מקדמים פרצלציה, היה אפשר לבנות שלוש מבנים בודדים. כאן הם מבקשים הקלה באופן חיבור, כדי לא לעשות את הבתים מחוברים בחזיתות מלאות. זאת ההקלה. לנו באופן תכנוני, זה לא נראה מהותי כל כך. אין כאן תוספת יחידות.

הצבעה : כולם בעד פה אחד.

## החלטות

### אושר פה אחד

לאשר את הבקשה ואת ההקלה באופן חיבור בין המבנים בשל הפרשי הטופוגרפיה במגרש, ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט :

1. אישור יועץ תנועה וחניה לפתרון המוצע.
2. אישור משלוח הודעות על הסדרת הפלישות לחלקות גובלות, זאת רק במקרה של הסדרת גבולות או לצרף חתימת בעלי הזכויות בהתאם.
3. תשלום היטל השבחה כחוק.
4. השלמת תנאי בקרת תכן.
5. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
6. החיבור בין הכביש הקיים לגבול החלקה יבוצע באספלט בלבד. חומרי גמר אחרים יותרו רק בתחומי החלקה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

מהנדסת המועצה  
אדר' אסנת ברנדס ברש

יו"ר הועדה  
עידו גרינבלום