

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 07/12/2020
ת. עברי: כ"א בכסלו תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת רשות רישוי מס' 59 בתאריך: 08/12/2020 כ"ב בכסלו תשפ"א

מוזמנים:

חברים:

- אינג' אלי דלל
- מ"מ יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובניה
- ארז טל
- מהנדס הועדה

ת. סטטוטוריים

סגל:

- אמיר חיל, עו"ד
- סגן היועצת המשפטית
- אדוארד סבאיב
- מנהל מחלקת רישוי פרויקטים וציבוריים
- שרון ירחי - מנהל מרכז הרישוי וסגן מ' אגף רישוי ופיקוח
- מנהל מרכז הרישוי וסגן מ' אגף רישוי ופיקוח
- רחל גלעדי מזכירת מחלקת מזכירות הועדה
- מזכירת מח' מזכירות הועדה
- מירי אלגרבל
- מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה

על סדר היום:

בכבוד רב,

אלי דלל
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190555/4 ת.בנין: 6086	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מתחת ל 25	גוש: 8259 חלקה: 135 מגרש: 135/8259	מאיר אבו	רחוב סמילנסקי משה 75, שכונה: מרכז העיר	3
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20160357/5 ת.בנין: 5539	בניה למגורים, תמ"א 38 חיזוק מבנה קיים	גוש: 8271 חלקה: 29 מגרש: 2105	א.ש. חידוש ובינוי נדל"ן בע"מ קיימת התנגדות	רחוב הרב קוק אברהם 55, שכונה: מרכז העיר	5
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20190212/3 ת.בנין: 268	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מתחת ל 25	גוש: 8261 חלקה: 110 מגרש: 110/8261	א.ש. חידוש ובינוי נדל"ן בע"מ	רחוב שרייבר מרדכי ד"ר 11, שכונה: מרכז העיר	11



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סדר יום לישיבת ועדת רשות רישוי מספר 59 תאריך: 08/12/2020			סעיף 1
20190555/4	בקשה מקוונת ללא הקלות:	6086 1973282483-5	תיק בניין: מס' רישוי זמין
14/09/2020	תאריך הגשה	רחוב סמילנסקי משה 75, שכונה: מרכז העיר	
		גוש: 8259 חלקה: 135 מגרש: 135/8259	
		תוכניות: נת/100/ש, 408-0158410, נת/מק/96/7/400, נת/93/7/400, נת/95/7/400, נת/מק/96/7/400, נת/94/7/400, נת/90/7/400, נת/86/7/400, נת/100/ש, נת/438, נת/הס/100/ש, נת/1	
1180.00 מ"ר	שטח חלקה רשום (טאבו)	אזור מגורים ד'	
	הפרשה / הפקעה לצרכי ציבור	בניה למגורים	
	שטח מגרש נטו לזכויות בניה	תוספות בניה במגורים מתחת ל 25 מ"ר	
הכשרת מצב קיים: הגדלת חדר יציאה לגג ליח"ד מזרחית בקומה ו' קיימת בהיתר מס' 2018025 מיום 15.2.2018 בבנין בבניה רוויה בן 7 קומות.			מהות הבקשה

טלפון	כתובת	שם + ת.ז.	בעל ענין
050-7555665	ז'בוטנסקי 9 נתניה	מאיר אבו	מבקש
050-7555665	ז'בוטנסקי 9 נתניה	אריקה אבו	בעל הנכס
050-7555665	ז'בוטנסקי 9 נתניה	אבו אליהו	בעל הנכס
077-3002350 052-5411811	שמואל הנציב 24 נתניה	יהונתן שמעון מרטן	עורך
077-3002350 052-5488188	שמואל הנציב 24 נתניה	מרטין יהונתן שמעון	מהנדס

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	93.00		93.00				
בניה על הגג	23.00	5.35	28.35		40.00		
שימושים							מגורים ד'.
מספר קומות על קרקעי	6.00		6.00		6.00		מותר וקיים: 6 קומות ע"ע
קו בנין קדמי	5.00				5.00		לרח' סמילנסקי.
קו בנין אחורי	6.00				6.00		
קו בנין צידי	5.75				5.80		

הערות:

1. אישורים מגורמי פנים: בדיקת בעלויות, מודדת העירייה, מחלקת השבחה, מחלקת ניקוז, מחלקת תנועה וחניה, אגף איכות הסביבה, מחלקת פיקוח ומחלקת פיקוח סביבתי.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190555/4

2. היתר הבניין המקורי מס' 11025 יצא ב-3.9.75, בנוסף, הבניין לא מסומן להריסה ע"פ תכנית או צו הריסה, ולכן חזקה כי תמ"א 38 חלה על מבנה זה.

3. עפ"י תב"ע גגות חדשה נת/7/400/ג התכנית אינה חלה על מבנים בייעוד מגורים העומדים בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה.

4. למבקש יש הצמדת גג בגודל של כ-62.45 מ"ר.

דו"ח פיקוח			
מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום
סגור	בדיקת מפקח בניה	17/05/2020	17/05/2020
מבצע	מבצע	מבצע	מבצע
אסיל קעדאן	אסיל קעדאן	אסיל קעדאן	אסיל קעדאן

הערה בבדיקה שנערכה בשטח בתאריך 14.5.2020 להלן הממצאים :

התוכנית מתארת את המצב בשטח
המוצע קיים
הכנת המטבח שהייתה קיימת פורקה
מצ"ב תמונות בארכיב



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2	סדר יום לישיבת ועדת רשות רישוי מספר 59 תאריך: 08/12/2020
תיק בניין:	5539
מס' רישוי זמין	8001506625-4
בקשה מקוונת עם הקלות:	20160357/5

כתובת:	רחוב הרב קוק אברהם 55, שכונה: מרכז העיר	תאריך הגשה	18/04/2019
גוש וחלקה:	גוש: 8271 חלקה: 29 מגרש: 2105, חלקה: 123 מגרש: 123/8271		
תוכניות:	נת/38/552, נת/100/ש/1, נת/100/ש, נת/23/318, 166, 318		
יעוד:	אזור מגורים ד'	שטח חלקה רשום (טאבו)	
שימושים	בניה למגורים	הפרשה / הפקעה לצרכי ציבור	
תאור הבקשה:	תמ"א 38 חיזוק מבנה קיים	שטח מגרש נטו לזכויות בניה	
מהות הבקשה	דיון חוזר לצורך עדכון נוסח החלטת וועדת המשנה לבקשת המפקחת על הבתים המשותפים. מהות הבקשה: חיזוק מבנה קיים בהיתר מס' 9758 מיום ה- 01.10.72 ע"פ תמ"א 38 כולל תוספת ממדי"ם, מרפסות ושטחים + שינויים בחזיתות בדירות הקיימות + חיזוקים חיצוניים + מחסני דיירים בק. קרקע + ח.אשפה, חדר גז, ח.משאבה ומאגר מים - מרתף, תוספת יח"ד בקומת הקרקע + תוספת 2.5 קומות הכוללות 10 יח"ד מוצעות + ממדי"ם + מרפסות + תוספת מעלית + חניות ופיתוח שטח (סה"כ 26 יח"ד).		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	א.ש. חידוש ובינוי נדל"ן בע"מ	סמילנסקי 12 נתניה	054-2866176
בעל הנכס	דוד יהודית ואחרים	הרב קוק אברהם 55 נתניה	
עורך	אדריכל - אריה בר און	המעפילים 14 נתניה	098823075 0544333786
מהנדס	מייל שאול מהנדסים ויועצים בע"מ	סטרומה 3 פתח תקוה	0774200918
מודד	מסארוה חוסאם	משולש טייבה, 40400	09-7990140 052-2650723

מתנגדים

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מתנגד	אברהם כהן	נתניה	-
מתנגד	חזנוב פירה	הרב קוק 55 נתניה	052-5385252
מתנגד	עזרא גיורא	הרב קוק 51 דירה 2 נתניה	

פרוט הפרסום:

6% הקלה כללית
תוספת 11 יח"ד
תוספת 2.5 קומות
תוספת שטח, ממדי"ם ומרפסות
קווי בניין



סגירת קומת קרקע
ממ"ד מעבר לקו בניין קידמי
מכפילי חניה מכאניים תת קרקעיים בקו בניין אחורי וצדדי "0"

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,368.40	1,523.03	2,891.43		978.35	135.00	פורסמו הקלות : 6% - עבור שיפור תכנון (586.2 מ"ר) תוספת שטח עפ"י תמ"א 38
שטח שירות על קרקעי	396.60	832.85	1,229.45				
שטח שירות תת קרקעי	83.30		83.30				
סה"כ שטחי שירות	479.90	832.85	1,312.75				
שימושים							מגורים ד'
מספר יח"ד	16.00	11.00	27.00		16.00		תוספת 11 יח"ד עפ"י תמ"א 38 (פורסם)
תמהיל							דירות קיימות : 8 יח"ד (5 ח') - 133 מ"ר 8 יח"ד (4 ח') - 106 מ"ר דירות מוצעות : 5 יח"ד (5 ח') - 136.73 מ"ר 4 יח"ד (4 ח') - 110.29 מ"ר 2 יח"ד (5 ח') - 160.49 מ"ר
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00				
מספר קומות על קרקעי	4.00	3.50	7.50		4.00		קיים : ק"ק+4 ק' מוצע : +2.5 ק' +סגירת ק"ק תוספת קומות עפ"י תמ"א 38 (פורסם)
קו בנין קדמי		2.00			5.00		מוצע : קווי בניין עפ"י תמ"א 38 (פורסם)
קו בנין אחורי		4.00			8.00		מוצע : קווי בניין עפ"י תמ"א 38 (פורסם)
קו בנין צידי		2.00			4.00		מוצע : קווי בניין עפ"י תמ"א 38 (פורסם)
פרגולות		49.90			100.00		
מרפסות		39.02	39.02		324.00		

הערות לדיון קודם :**1. הבקשה נדונה בועדת משנה מס' 10 מיום : 12/08/2019 הוחלט :****לא לאישור :**

- א. דירת גן מוצעת בקומת הקרקע- יש לתכנן בשטח זה תוספת חניות, הגדלת הלובי באופן שיהיה ראוי ואף מתן גישה נוחה לחניות חדשות.
- ב. מכפילי חניה בחזית האחורית -העמדת המכפילים במיקומם המוצע יוצר מצב בו רכבים לא יוכלו לצאת מהחניות מאחר וקיימת תלות בשאר המכפילים. מצב תכנוני זה אינו תקין ואינו בטיחותי.
- בנוסף, העמדת מכפיל בסמוך לחדר האופניים אינו מאפשר יציאה חופשית מתוך החדר (מאחר והפעלת המכפיל חוסמת את הגישה אליו).

בכפוף :

יש לתכנן את מסתורי הכביסה בקווי הבניין הצדדים בצמוד למרפסות השירות בדירות ולצמצם את החריגה מק.ב. צדדי.

הקלות לא מאושרות :

- 6% תוספת זכויות - הוקטנו באופן ניכר שטחי השירות בלובי הקומתי, קרי שבמקום הגדלת הלובי הוסבו השטחים לטובת הדירות ללא הצדקה תכנונית. בנוסף, נפחי הבניין גדלים באופן שאינו מידתי ביחס למבנה הקיים וגודל המגרש, ומצמצמים



קווי בניין באופן שאינו ראוי.
מכפילי חניה בקו בניין אחורי "0" - העמדת המכפילים במיקומם המוצע יוצר מצב בו רכבים לא יוכלו לצאת מהחניות מאחר וקיימת תלות בשאר המכפילים. מצב תכנוני זה אינו תקין ואינו בטיחותי.
בנוסף, העמדת מכפיל בסמוך לחדר האופניים אינו מאפשר יציאה חופשית מתוך החדר (מאחר והפעלת המכפיל חוסמת את הגישה אליו).
כהקלה ל:
א. הקלות מאושרות עפ"י תמ"א 38 :
- קווי בניין : קדמי 2 במקום 5 לממ"דים, אחורית 4 במקום 8 לממ"דים, צידי 2 במקום 4.
- תוספת ממ"דים, שטח ומרפסות בקומות קיימות
- תוספת 2.5 ק'
- תוספת 9 ח"ד

ב. הבקשה מובאת לדיון לאחר קבלת החלטת וועדת ערר מחוזית מיום: 11/2/2020 הוחלט :
- הועדה בהמקומית תיתן דעתה לתוכנו של מסמך כדאיות אותו הגישה העוררת. לאחר שתיתן דעתה לתוכנו של מסמך זה, תקיים הועדה המקומית דיון בהקדם שיתאפשר.
- הועדה המקומית תיבחן אפשרות להקטנת מספר מקומות החניה במקרקעין לטובת ביטול הצורך במכפילי החניה בעורף החלקה (חזית מערבית).
- העדה המקומית תיבחן את בקשת העוררת להקלה לתוספת 6% זכויות בניה.

ג. בסיכום עם המבקש (חברת א.ש חידוש ובינוי נדל"ן בע"מ) מיום 18.02.2020 הוחלט כי יבוטלו שלוש חניות בעורף המגרש ודירת הגן המוצעת מחד ומאידך מה"ע ימליץ לאישור על הקלה לתוספת 6% זכויות בניה.
מטרת תוספת הזכויות מכוח ההקלה הינה לצורך שיפור התכנון ולאור ממצאי הדו"ח השמאי שהוגש המציג יכולת כלכלית גבולית בגין ביטול דירת הגן תוספת הזכויות תוכל להביא לכדי כלכליות סבירה לפרויקט.

2. בישיבת ועדת משנה מספר 26 מתאריך 27/07/2020 הוחלט :
לאשר הבקשה לחיזוק מבנה קיים בהיתר מס' 9758 מיום ה- 01.10.72 ע"פ תמ"א 38 תוספת ממדי"ם, מרפסות ושטחים + שינויים בחזיתות בדירות הקיימות + חיזוקים חיצוניים + מחסני דיירים בק. קרקע + ח.אשפה, חדר גז, ח.משאבה ומאגר מים-מרתף + תוספת 2.5 קומות הכוללות 9 יח"ד מוצעות + ממדי"ם + מרפסות + תוספת מעלית + חניות ופיתוח שטח (סה"כ 26 יח"ד)

הקלות מאושרות:

א. 6% תוספת זכויות לצורך שיפור תכנון
ב. הקלות מאושרות עפ"י תמ"א 38 :
- קווי בניין : קדמי 2 במקום 5 לממ"דים, אחורית 4 במקום 8 לממ"דים, צידי 2 במקום 4.
- תוספת ממ"דים, שטח ומרפסות בקומות קיימות
- תוספת 2.5 ק'
- תוספת 9 ח"ד

הקלות לא מאושרות:

א. דירת גן מוצעת בקומת הקרקע- יש לתכנן בשטח זה תוספת חניות, הגדלת הלובי באופן שיהיה ראוי ואף מתן גישה נוחה לחניות חדשות.
ב. מכפילי חניה בחזית האחורית - העמדת המכפילים במיקומם המוצע יוצר מצב בו רכבים לא יוכלו לצאת מהחניות מאחר וקיימת תלות בשאר המכפילים. מצב תכנוני זה אינו תקין ואינו בטיחותי.
בנוסף, העמדת מכפיל בסמוך לחדר האופניים אינו מאפשר יציאה חופשית מתוך החדר (מאחר והפעלת המכפיל חוסמת את הגישה אליו).

בכפוף:

יש לתכנן את מסתורי הכביסה בקווי הבניין הצדדים בצמוד למרפסות השירות בדירות ולצמצם את החריקה מק.ב. צדדי.

הערות לדיון נוכחי:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך עדכון נוסח המפקחת על הבתים המשותפים.

הערות תכנוניות - טבלת שטחים



דו"ח פיקוח	מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בדיקת מפקח בניה		04/12/2018	04/12/2018	דבאח עמאד - מפקח

הערה

לאחר ביקורת בשטח בתאריך 04.12.18, להלן הממצאים:
 -התוכנית מתארת את המצב בשטח.
 -המוצע לא קיים.
 -טרם החלו עבודות הבנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- תכנית מתוקנת
- אישור סופי אגף תשתית - מח' תנועה וחניה
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות)
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן דירתי/קומתי/מוסדי או שיפור מיגון, נדרש אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"ק/ל"ר"פ, יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור תלצ"ר בועדה
- אישור סופי של יועץ הוועדה המקומית לנוהל בקרה הנדסית (תמ"א 38)

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 במידה ונדרש בהחלטת הוועדה.

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- צילום רשיון קבלן מבצע, אחראי שלד, אחראי לביקורת על הבניה תקף לשנתיים.
- יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" וכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבנין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות מעבדה עם מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20160357/5

- יש לצרף תצהיר קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבנין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבנין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבנין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבנין.
- אישור תאום תשתיות עם הגורמים כגון: חב' חשמל, בזק, כבלים, חב' הגז וכו'
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- דיווח מפקח רשות רישוי, עריכת ביקורת באתר בניה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד

תנאים לתעודת גמר

- רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין או לחילופין הפקדת ערבות בנקאית לרישום התכנית.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבנין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבנין/עבודה.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנון הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- תעודת בדיקה למניעת דליקות תקנה 11 א' מרשות הכיבוי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- הצהרת מורשה נגישות



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20160357/5

- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים
- הצהרת עורך משנה נוסף
- הצהרת קבלן רשום
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני חניה בפועל.
- התאמת מתקני החניה לתקן ישראלי 5437.
- בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע(אישור מפיקוח).
- בכל מקום חניה לאופניים יותקן מיתקן חניה לאופניים, ניתן לקשור אופניים משני צדי המיתקן וכל צד יחושב כמקום חניה אחד.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- אישור מפיקוח על הבניה על התקנת המתקנים, גנרטור וצלחת במידה ונדרשת בפועל.
- אישור לפיקוח ביצוע עבודות הכריתה או ההעתקה על פי אישור פקיד היעירות העירוני



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סדר יום לשיבת ועדת רשות רישוי מספר 59 תאריך: 08/12/2020			סעיף 3
20190212/3	בקשה מקוונת עם הקלות:	268 1987685266-4	תיק בניין: מס' רישוי זמין
21/01/2020	תאריך הגשה	רחוב שרייבר מרדכי ד"ר 11, שכונה: מרכז העיר	כתובת:
17/11/2019	ת. אחרון לדיון		
גוש: 8261 חלקה: 110 מגרש: 110/8261			גוש וחלקה:
נת/100/ש, 408-0158410, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ב, נת/מק/96/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/86/7/400/ב, נת/100/ש/1, נת/229/ש, נת/הס/100/ש/1			תוכניות:
	שטח חלקה רשום (טאבו)	אזור מגורים ה'	יעוד:
	הפרשה / הפקעה לצרכי ציבור	בניה למגורים	שימושים
745.00 מ"ר	שטח מגרש נטו לזכויות בניה	תוספות בניה במגורים מתחת ל 25 מ"ר	תאור הבקשה:
דיון חוזר לצורך ביטול דרישת לא רלוונטית והחלפת לדרישה תואמת בהתאם.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	א.ש. חידוש ובינוי נדל"ן בע"מ	סמילנסקי 12 נתניה, 424321	09-9666696 052-6500555
בעל הנכס	יונסי קורוש ואחרים ע"י עו"ד עמית ללוש	ניסימבויים 16 נתניה	09-8874842
עורך	צרפתי אברהם	הנוטע 3 נתניה	09-8337168 052-2807000
מהנדס	פנט שמואל - מהנדס	הויסמנס קמיל 21 נתניה, 4222221	09-8622254 050-4622267

פרוט הפרסום:

1. ממ"דים מחוץ לקווי בניין
2. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח המגרש
3. תוספת שטח עיקרי ושירות עפ"י תמ"א 38
4. ביטול חניה בהיתר - אילוצים קונסטרוקטיביים

בדיקה מרחבית



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190212/3

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,997.37	53.80	2,051.17				(פורסמה הקלה) תוספת שטח עיקרי עפ"י תמ"א 38 - מוצע : 9.1 מ"ר (פורסמה הקלה) תוספת זכויות בניה עד 6% משטח עיקרי - מוצע : 44.65 מ"ר
שטח שירות על קרקעי	512.63	36.55	549.18				(פורסמה הקלה) תוספת שטח שירות ע"פ תמ"א 38
שטח שירות תת קרקעי	11.60	42.85	54.45				
סה"כ שטחי שירות	524.23	79.40	603.63				
שימושים							מגורים ה.
מספר יח"ד	27.00		27.00				
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00				
מספר קומות על קרקעי	8.00		8.00				
קו בנין קדמי	2.00						קו בנין צדדי וקידמי 2 מ' עם פתחים עפ"י תמ"א 38 (פורסמה הקלה)
קו בנין אחורי	3.00						
קו בנין צידי	2.00						(פורסמה הקלה) ממ"דים מחוץ לקווי בנין
פרגולות	32.00	-4.47	27.53				
מרפסות	182.13	-34.18	147.95		324.00		

הערות לדיון קודם :

1. אישורים מגורמי פנים : בדיקת חתימות בעלי זכות ופרסומים , מודד העירייה, מחלקת השבחה, מחלקת ניקוז, **מחלקת תנועה וחניה** , אגף איכות הסביבה, מי נתניה ומחלקת פיקוח .
2. בתאריך 5/10/16 יצא היתר בניה לעיבוי וחיזוק מבנה הקיים מכח התמ"א שבמסגרתו אושר תוספת שטח לדירות הקיימות ו-11 יח"ד חדשות ב-2.5 קומות נוספות.
3. תוספת השטחים המבוקשים מטרתה להכשיר את הבניה הקיימת בפועל שנבנתה בסטיה מהיתר.
4. בהתאם למסמכים שהגיש המבקש במסגרת הבקשה לטופס 4 הוצג כי המבנה כבר חוזק בהתאם לתקן 413.
5. הבקשה נדונה בוועדה מס' 22 מיום 11.05.2020 לאשרה בתנאים :

1 יח"ד טיפוס B 5 חדרים-140 מ"ר כולל ממ"ד :
לאשר באופן חלקי, מהנימוקים הבאים :

1. ממ"דים מחוץ לקווי הבנין בקומת הקרקע בשל אילוצי תכנון במהלך הביצוע וחוו"ד מהנדס מבנים מטעם היזם.
2. ביטול חניה בהיתר עקב אלוצים קונס' כתוצאה מהורדת רגלי ממ"ד בקרקע.

לסרב להקלות לתוספת זכויות בניה (כמפורט מטה) מהנימוקים הבאים :

1. לא ניתן להוסיף שטחים נוספים מכח תמ"א 38 הואיל והמבנה מחוזק, ומשכך אף אינו עומד בתנאים הסף הקבועים בתמ"א.
2. אין הצדקה תכנונית לתוספת 6% שטחי בניה בהקלה כמותית. הפרויקט יצא לפועל ונבנה לפי תכנון שאושר בוועדה מכאן שלא ברור הצורך התכנוני בתוספת שטחים זו.
3. לא הוצג דו"ח כלכלי שמצביע על צורך כלכלי בתוספת זו.
4. מדובר בהכשרת המצב בדיעבד. בניה בסטיה מהיתר נזקפת לחובו של המבקש.

הקלות לא מאושרות :

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח המגרש
2. תוספת שטח עיקרי ושירות עפ"י תמ"א 38

הקלות מאושרות :

1. ממ"דים מחוץ לקווי בנין
2. ביטול חניה בהיתר



6. על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר שנדון בוועדה מס' 202022728 מיום 20.10.2020 והוחלט :

להתיר את החלטת הוועדה על רובה ובנוסף לאשר את ההקלה של 6% תוספת שטח ובכפוף להצגת אישור קונסי' ליצבות וחוזק ההרחבה.

הערות לדיון נוכחי :

7. הבקשה מובאת לדיון לביטול דרישה לא רלוונטיות בהתאם לבקשת העורך הבקשה עפ"י מכתבו מיום : 11.11.2020. מדובר על בקשה לתוספת מחסנים ותוספת שטח עיקרי בק.ז'. דרישה מבוקשת לביטול : אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה והחלפתה לדרישה אישור יועץ בטיחות.

8. מבירור טלפוני מול רשות הכיבוי עולה כי, התוספת הנ"ל אינה מחייבת באישורם וניתן להסתפק באישור יועץ בטיחות, יחד עם זאת את ביקורת כיבוי אש בשלב תעודת הגמר יוצגו להם האישור שניתן להיתר משנת 2016 ואישור יועץ הבטיחות לתוספת.

דו"ח פיקוח

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בדיקת מפקח בניה	19/05/2019	19/05/2019	מיכאל רומנו - פיקוח

הערה

התכנית מתארת את המצב בשטח. השינויים בוצעו בפועל. מצ"ב תמונות.

תנאים לשלב בקרת תכנון

- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור /פטור מפיקוד העורף.

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכנון או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנון תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות מעבדה עם מאושרת למערכת סולרים / דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבנין.
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

תנאים לתעודת גמר

- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190212/3

- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבנין ראוי לשימוש.
- קובץ תכניות עדות של הבנין/עבודה.
- אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- במידה והבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף - הפעלת מערכת אוורור וסינון - בדיקת אטימות - בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנון הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים, במבנים עם חיפוי אבן.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוף (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור סופי של כיבוי אש.

נספחים

1. פרוטוקול+החלטה מיום 22.10.20

1	<u>בפני:</u>	איל תיאודור שרון, עו"ד, יו"ר הוועדה
2		שמואל חכים, אדריכל, חבר הוועדה
3		דודו כהן, נציג ציבור, חבר הוועדה
4		ראים פלאח, נציג ציבור, חבר הוועדה
5		סיון פרקש, נציגת מתכנן המחוז, חברת הוועדה
6		
7	<u>הצדדים:</u>	
8		
9	<u>העוררת:</u>	א.ש. חידוש בינוי ונדל"ן בע"מ
10		
11		<u>-נגד-</u>
12		
13	<u>המשיבה:</u>	הוועדה המקומית נתניה
14		
15	<u>תאריך הישיבה:</u>	20/10/2020
16		
17	<u>הדיון נערך בהיוועדות חזותית</u>	
18		
19	<u>נוכחים:</u>	
20	<u>מטעם העוררת:</u>	מר מיכה גדרון, עו"ד
21		מר גל חלפון, עו"ד
22		מר מאור סמדג'ה, יזם
23		מר אבי צרפתי, עורך הבקשה
24	<u>מטעם המשיבה:</u>	גב' תמר מדר, עו"ד
25		גב' רותם אשכנזי
26		
27	<u>מזכירת ועדה:</u>	חופית שטינברגר
28	<u>קלדן:</u>	עמית פז
29		
30	<u>פרוטוקול</u>	
31		

כב' היו"ר:

1
2 ברוכים הבאים לכולם, ערר 1060/0620, מתנצלים על העיכוב בלו"ז. לצידו מר דודו כהן,
3 נציג ציבור, באמצעות זום אדריכל שמואל חכים, גב' סיון פרקש, נציגת מתכנן המחוז. שמי
4 עו"ד איל תאודור שרון יו"ר הוועדה. מטעם העוררת עו"ד גדרון שנשאר איתנו מהדיון
5 הקודם, מי עוד מטעם העוררת?

מר סמדג'ה:

6
7
8 מר מאור סמדג'ה.

עו"ד גדרון:

9
10
11 ואבי צרפתי, עורך הבקשה.

כב' היו"ר:

12
13
14 הצטרפו הגב' רותם אשכנזי, ועו"ד מדר מטעם הוועדה המקומית, שלום לכן. עו"ד גדרון,
15 אנחנו מבינים שהערר הוגש אך ורק לגבי נושא ההקלה של 6 אחוז, נכון?

עו"ד גדרון:

16
17
18 נכון, רק לגבי זה.

כב' היו"ר:

19
20
21 בסעיף 2 לתשובה כתבתם שהתבקשו מספר הקלות, מהן?

גב' אשכנזי:

22
23
24 שלום לכולם, צוהריים טובים, יש מספר הקלות שהתבקשו בבקשה, לא רק השישה אחוז,
25 יש עוד כמה הקלות, ההקלות הנוספות שהתבקשו פה, ממ"דים מחוץ לקווי בניין, שטחי
26 שירות לפי תמ"א 38, זה מה שהתבקש במסגרת הבקשה הנוכחית ולא המקורית מ-2013,
27 הבקשה שבה אנו דנים.

כב' היו"ר:

28
29
30 אעלה כעת את הבקשה, אני רואה כאן ביטול מאגרי מים על הגג, הגדלת הפנטהאוזים
31 באמצעות תוספת 6 אחוזים, שינוי שטחים בקומת הקרקע ובקומות החדשות, שינויים

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 בפיתוח השטח, מיקום מאגר המים, זו טבלת ההקלות.

2

3 **גב' אשכנזי:**

4 זה מה שהקראתי.

5

6 **כב' היו"ר:**

7 אנחנו מדברים על קומה ז', רואים בבקשה הרחבה של 2 חדרים פנימיים, אחת בכל דירה.

8 חוץ מזה פה מוצעת הגדלה בשטח, היכן שאני מראה עם העכבר, ובשטח כאן יש בעצם

9 הגדלה של המטבח על חשבון הפרגולה ובצד או בחזית לכיוון דרום, לרחוב, יש פה עוד

10 איזושהי הגדלת מרפסת על חשבון הנסיגה.

11

12 **גב' אשכנזי:**

13 לא מרפסת, הגדלה של הסלון.

14

15 **כב' היו"ר:**

16 נכון, את צודקת.

17

18 **גב' אשכנזי:**

19 הגדלת המטבח והסלון על חשבון הנסיגה לכיוון הרחוב.

20

21 **כב' היו"ר:**

22 אנחנו רואים שפה רוחב הרצועה הוא בעצם 2.30 מ' ועוד 1.11 מ' כלומר 3.41 עד קו הקונטור

23 המבוקש כרגע, זו הנסיגה החדשה. מה רוחב הנסיגה שהיה קודם?

24

25 **גב' אשכנזי:**

26 בערך עוד 1 מטר.

27

28 **כב' היו"ר:**

29 זה הרוחב בין הקו האדום לצהוב?

30

31 **גב' אשכנזי:**

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30:14-08, ד' 30:16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 כן, לפי מה שמדדנו.
- 2
- 3 **כב' היו"ר:**
- 4 גברתי, אולי אני שוגה, אבל מקנה המידה שאנו רואים פה קשה לי לראות זאת. בין הצהוב
- 5 לאדום זה מטר ובין האדום לכחול זה 1.11 מטר?
- 6
- 7 **גב' אשכנזי:**
- 8 אני יכולה למדוד עם סרגל אצלי על השולחן כרגע. מדובר פה על כמטר ברוטו, כן.
- 9
- 10 **כב' היו"ר:**
- 11 מבינים שאין בעיית סמכות לאשר את הבקשה להיתר, יש רק שאלה של שיקול דעת, עד כה
- 12 אני מדייק ועדה מקומית?
- 13
- 14 **גב' אשכנזי:**
- 15 כן
- 16
- 17 **כב' היו"ר:**
- 18 לגבי ההרחבה של החדרים הפנימיים, על פני הדברים אנחנו מתקשים למצוא סיבה טובה
- 19 למה לא לאשר את תוספת השטח חוץ מהעובדה שמדובר בהכשרה בדיעבד של בנייה
- 20 שבוצעה שלא כחוק. אני מבין שהשטח של שני החדרים האלה יחד הוא כ-20 מ"ר נכון?
- 21
- 22 **גב' אשכנזי:**
- 23 2.75 על 3.5
- 24
- 25 **כב' היו"ר:**
- 26 אכן, זה יצא בערך כ-20 מ"ר בחישוב שלי. כל חדר הוא 9.6 מטרים, כפול 2, קצת פחות מ-
- 27 20 מ"ר. אני נזהר בדברים אבל נדמה לי שזה לא מעבירות הבנייה שחומרתן ברף העליון וגם
- 28 מבחינת ההשלכות הסביבתיות נדמה שזה לא דרמטי. לגבי המשמעות התכנונית של הצרת
- 29 הנסיגה לרחוב, מבחינת המופע של הבניין
- 30
- 31 **גב' אשכנזי:**

1 אני אולי אעלה את ה-GIS עם התלת מימד אצלנו כדי שאפשר יהיה לראות את הרחוב.

2
3 **כב' היו"ר:**

4 בסדר, תודה

5
6 **גב' אשכנזי:**

7 אני משתפת מסך.

8
9 **כב' היו"ר:**

10 בואו תסבירו לנו אתן למה לדעתכן מבחינה תכנונית אין מקום להרחבת החדרים והסלון
11 בהתאם למבחן המגרש הריק?

12
13 **עו"ד מדר:**

14 אי אפשר להתעלם מכך שזו בקשה בדיעבד עם עבירת בנייה, אסביר למה, המקרה שלנו,
15 דבר ראשון אני חושבת שצריך לתת משקל יתר לזה שמדובר בעבירת בנייה ובהכשרה
16 בדיעבד, תמיד צריך לתת לזה איזשהו משקל, אבל מעבר לכך שצריך לתת לזה איזשהו
17 משקל גם במקרה הפרטני ובמיוחד במקרה שבו מדובר בהקלה לאחר מימוש תמ"א 38
18 והקלות נוספות במסגרת בקשה להיתר שאושרה בשנת 2016 ובאותו מקרה נבחנו כל
19 ההקלות שהתבקשו לרבות תמריצי תמ"א 38, אנחנו סבורים שיש פה בעיה אינהרנטית
20 כשמדובר בבקשה לשינויים מהיתר שניתן למימוש בהקלות, אני חושבת שזה אישיו מאוד
21 משמעותי במקרה דנן, מה שקרה שרק לאחר שניתן ההיתר, עוד כשניתן ההיתר הם ידעו
22 שיידרשו להקלות של 6 אחוז וחרף זאת במשך כ-3.5 שנים הם לא עשו דבר ולא הגישו את
23 הבקשה להיתר והמשיכו ובנו למרות שהם יודעים שהם בונים שלא כדין, ואני חושבת
24 שהסוגיה הזו היא סוגיה שונה, דבר ראשון בואו נשים דברים על דיוקם, ראשית נטל
25 ההוכחה שיש פה איזשהו צורך לשיפור תכנוני הוא על המערערת ולא על הוועדה המקומית
26 ואת זה אנחנו לא ראינו בשום מקום, בסך הכל מה שרוצים לעשות פה זה להגדיל דירות
27 קיימות. אדייק, בכתב הערר נטען שמדובר בדירות קטנות, 84 מ"ר זה לא בהכרח דירה
28 קטנה, לא מעט אנשים היו שמחים לדירה בגודל כזה.

29
30 **כב' היו"ר:**

1 בדירת פנטהאוז גב' מדר?

2

3 עו"ד מדר:

4 זה דבר אחד, דבר שני לא מדובר ב-84 מ"ר כי יש גם ממ"ד ועוד 91 מ"ר מרפסת, כלומר
5 שמדובר לא על 84 אלא על 96. הבקשה שאושרה בשנת 2016 נבחנה בה כל תמריצי התמ"א
6 וההקלות האחרות, אם באותו מועד היו מתבקשות הקלות יתכן ותמריצי התמ"א היו
7 שונים, והיום הם מבקשים שבדיעבד נאשר הקלה בגלל שלכאורה יש טענה שלא צריך
8 להראות הצדקה תכנונית, אנו חולקים על זה. לבוא ולבקש תשובות מהוועדה המקומית
9 כשנדרש היה על העוררת להראות דבר ראשון הצדקה תכנונית, דבר שני בוודאי שלא
10 בדיעבד, ודבר שלישי הנושא שנדרשה הוועדה המקומית מלכתחילה נבחן ב-2013, ועכשיו
11 היזם רוצה להשיא רווחים, אומרים הוא כבר בנה, למה שלא תאשרו להם תוספת הקלה של
12 6 אחוז רק לדירות הגג, אני סבורה שיש פה איזושהי, שניתוח זה אינו נכון, ולא כך צריך
13 להגיע לפתחה של הוועדה המקומית, ולבוא ולהגיד שדירה של 84 מ"ר זו ההצדקה התכנונית
14 כך כל הקלה והקלה מכל סוג שהוא יכולה להתאשר במדינת ישראל בתמ"א 38, ויש קושי
15 אינהרנטי שצריך לתת עליו את הדעת, וגם אם נבנה זה לא צריך להיות לזכותם, ונראה שהם
16 נכנסים מהדלת האחורית או מהחלון ומבקשים הקלות שאפשר היה לבקשן עוד ב-2013 וזה
17 לא דבר של מה בכך.

18

19 כב' היו"ר:

20 האם לבקשה הנוכחית לאחר שפורסמה הוגשו התנגדויות?

21

22 עו"ד מדר:

23 לא התקבלו התנגדויות, אבל ב-2013 אם היו מגישים את הבקשה הזאת תמריצי תמ"א 38
24 היו נבחנים אחרת, האם חברי בחן או בדק האם בכל הבקשות האלה, אני לא רוצה עכשיו
25 להיכנס, האם בכל הבקשות האלה שהציג אושרו כל תמריצי תמ"א 38 או מרביתם, ממש
26 לא, לתת את ה-6 אחוז הקלה עכשיו זה ממש לא נכון.

27

28 כב' היו"ר:

29 הקלה שמדברת על תוספת 47 מ"ר. נכון זאת עבירת בנייה שרוצים להכשיר, אבל באותה
30 נשימה אפשר להודות בכנות שזו לא מהעבירות מהחמורות בהם אנו נתקלים. אנחנו ערים
31 לכך שזה בוצע במסגרת פרויקט תמ"א 38, אנחנו ערים לעוצמת ההצדקה התכנונית שצריך

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 להציג כשמדברים על הכשרה בדיעבד ובוודאי כשמדברים על הקלה, אבל השאלה האם זה
2 נכון לסרב לבקשה שכזאת. עו"ד גדרון טוען על בסיס החלטות שהוא עצמו כתב בזמנו, שזו
3 תוכנית ישנה ולכן ההצדקה כבר קיימת מעצם התקנות. אולי גברתי יכולה להראות שוב את
4 הצילום כדי שננסה להבין איזו השפעה יש על הסביבה, ביטול המגרעת של כמטר, אני תוהה
5 איפה תבוא לידי ביטוי מבחינה ויזואלית למי שעובר ברחוב או לדיירים בסביבה, האם
6 לדעתכם מדובר פה בכזאת עבירת בנייה שבעטיה לא צריך לאשר את התוספת?
7

עו"ד מדר:

8
9 הסוגיה היא לא רק עבירת הבנייה אלא פתח לקבלנים לבוא ולהגיש בקשות למה שהם בונים
10 כשהם יודעים מה הם בונים בלי לאפשר לוועדה המקומית לבחון את כל הבקשה, יכול להיות
11 שלא היו נותנים את כל התמריצים. בבקשה המקורית משנת 2013 הייתה התייחסות
12 ספציפית לנסיגה מהחזית, ופה בעצם מבקשים מאיתנו לסטות מההחלטה שאנו נתנו
13 ושאושרה ושלא הוגש בגינה ערר בשביל מה? בשביל להפיס את דעתו של הקבלן, כשמדובר
14 בקבלן, יום, ולא אדם פרטי, אבקש שיתנו את התשובה לכך, אני לא חושבת שנפל כל פגם
15 בהחלטת הוועדה המקומית.
16

כב' היו"ר:

17
18 מהם החדרים שאנו מדברים עליהם?
19

גב' אשכנזי:

20
21 האם אתם רואים את העכבר?
22

כב' היו"ר:

23
24 זה אחד.
25

גב' אשכנזי:

26
27 בעבר הייתה פה מרפסת גג ומקדימה אנו רואים את ההרחבה שנעשתה, הנה, פה, זו
28 ההרחבה שנעשתה ופה יש הרחבה של החדרי מגורים, של הסלון.
29

כב' היו"ר:

30
31 ואיפה ההרחבה לחזית גברתי?

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30:14-08, ד' 30:16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

גב' אשכנזי:

פה, רואים שזה בנוי, איפה שהויתרינות זו הרחבה בפועל. זה אותו מטר שראינו מקודם.

כב' היו"ר:

איפה המטר הנוסף? חלק הרי הופיע כבר בהיתר המקורי.

גב' אשכנזי:

הקיר הזה, אתם רואים את העכבר, זה כבר בנוי, מדובר בהכשרה בדיעבד, כל זה היה אמור להיבנות בנסיגה של מטר.

כב' היו"ר:

כלומר היה אפשר לבנות את אותו דבר עם מטר פנימה בעצם?

גב' אשכנזי:

בעצם להתרחק מהחזית, נכון. אוסיף עוד שתי נקודות, נקודה ראשונה זה נושא המופע שמתקבל בבקשות לתמ"א 38 כשמגישים אותן לוועדה יש את הרגישות איך המופע מתקבל ביחס לבתים שכנים, ואפשר לבוא ולראות שהייתה פה איזושהי התנגדות לכל נושא הבנייה על הגג מצד הבניינים השכנים. כשמדובר בתמ"א 38 יש את נושא תקן 4.1.3 שמדבר על עומסי הבנייה, איני יודעת לבוא ולהגיד אם היו לוקחים את אותה בנייה נוספת על הגג, את אותם 47 מ"ר על הגג מה המשמעות של זה על העומסים על אותו בניין קיים, כך שיש פה גם נושא קונסטרוקטיבי כשבנו עוד עומסים על גג המבנה הקיים, זה לא כמו תוספת קירות בקומת הקרקע או שינוי רגלי ממ"ד, מדובר בתוספת בנייה שאין לה שום הצדקה תכנונית ומהווה עומס קונסטרוקטיבי נוסף על הבניין הקיים. אוסיף כי היה מצג שווא כלפי הוועדה המקומית ואנו לא מעוניינים ביצירת תקדימים שכאלה.

עו"ד מדר:

אבוא ואגיד שהבקשה שאושרה בשנת 2016 מוסיפה שטח עיקרי ו-182 מ"ר מרפסות, מדובר לכל הדיעות בתוספת משמעותית ויתכן שהייתה נבחנת אחרת, אני אחדד את דברי רותם לגבי המצג שווא שהוצג לוועדה המקומית. אציין בהקשר זה שהעוררת ידעה שיתכן והייתה צריכה להגיש את הבקשה קודם לכן, אבל בסופו של דבר רכשה את המקרקעין ואת הזכויות או את הרכישה שעשתה ביחס למקרקעין האלה בשנת 2016 שזו הייתה השנה בה דנו

1 בבקשה שהוחלט לאשרה בסוף 2016, היה מספיק זמן לבוא ולהגיש בקשה לשינוי, ומדובר
2 בעצימת עיניים מצד חברה קבלנית ולא אדם פרטי שיודע בדיוק מה שהוא עושה.

3 4 כב' היו"ר:

5 שזה מראה שיש חומרה יותר משמעותית מבחינת עבירות הבנייה לטעמך?
6

7 עו"ד מדר:

8 אני רוצה להדגיש לא רק את החומרה של עבירות הבנייה שאין ספק שזה חמור אלא לגבי
9 המשמעות של זה כשזה מקבל הקלות כשלא מדובר בבנייה של חדר בדירה אלא בבנייה על
10 גג בניין, כך שיש לזה משקל מאוד מאוד גדול על עצם זה שזה מבוקש בדיעבד. הבחינה
11 שוועדה המקומית נדרשת אליה צריכה לבחון את כל סל הזכויות ופה הגישו סל זכויות
12 לוועדה המקומית ואחרי שאישרה אותו אמרה העוררת בואו נכניס עוד 6 אחוז ועוד 4 שנים
13 נדבר על זה ונראה מה קורה עם זה, ואני חושבת שזה חמור שבעתיים ביחס לאישור הקלה,
14 אם לא היה מדובר בהקלה אלא במימוש של תמריץ נוסף של תמ"א 38, תיאורטית יכולנו
15 לבקש את ההקלה הזאת של 6 אחוז בשנת 2013 עם חלק מתמריצי תמ"א 38 והיום לבקש
16 להשלים את התמריצים של תמ"א 38, ועדת ערר קבעה שיש בעייתיות בלאשר תמריצי
17 תמ"א 38 אחרי שהמבנה כבר חוזק ונבחנו סלי הזכויות שהתבקשו.

18 19 כב' היו"ר:

20 איפה זה נקבע בוועדת ערר?
21

22 עו"ד מדר:

23 בערר 8/16 פלפל נגד ועדה מקומית חיפה. באותה מידה אפשר היה לבקש בשנת 2016 את
24 ההקלה ואת חלק מתמריצי תמ"א 38 והיום היו מבקשים את ההקלה של ה-6 אחוז, הם
25 מבקשים השלמה מכוח תמ"א 38 ותמריצים נוספים ויש עם זה בעייתיות כי המבנה חוזק,
26 הכל נבחן, אין שום סיבה היום לבוא ולדון במבנה שחוזק כבר.

27 28 כב' היו"ר:

29 האם זה היתר as made ראשון שאתם רואים? זה לא הראשון וכנראה גם לא האחרון. פה
30 אתן מחדדות ובצדק שזה במסגרת תמ"א 38 ושניתנה ליזם, רחמנא לצלן, תוספת

1 משמעותית של זכויות בנייה, אנחנו ערים לכך. זה לא מלת גנאי שיזם ירוויח, אנו לא מוסד
2 ענישה ואם אפשר לתת אז למה לא?

4 עו"ד מדר:

5 ...לאחר שעשה את התחשיבים הכלכליים וראה שהפרויקט רווחי לו.

7 כב' היו"ר:

8 זאת לא סיבה לא לתת היתר כזה שמישהו מרוויח. אני שואל שוב, טרם גיבשתי דעה אבל
9 נראה שהמופע החזותי של התוספות, בוודאי של החדרים הפנימיים, הוא מינורי, תוספת
10 השטח אינה מהדרמטיות שראיתי בימי חלדי, נכון שזו עבירת בנייה אבל לא מהקשות
11 שנחשפנו אליה. מדוע אתם חושבים בכל זאת שלא לאשר את ההקלה? שאר הדיירים בבניין
12 ערים לבקשה? חתמו עליה במסגרת תקנה 36? נראה שצריך להתאמץ עם רחפן כדי לראות
13 אולי את החדרים האלה, אז יכול להיות שצריכה להיות התייחסות שונה לחדרים ולחזית,
14 אני יודע, גב' אשכנזי, הדיירים מכוח תקנה 36 מכירים את הבקשה? היה פרסום לזה?

16 גב' אשכנזי:

17 נושא שיטת הסלמי זה משהו שאנחנו מנסים למנוע, אנחנו יוצרים תקדים, אם נרשה את ה-
18 6 אחוז בהכשרה בדיעבד מחר יבוא מקרה אחר ואני אומר לא, ואז להם כן ולאלה לא? אנחנו
19 לא רוצים ליצור תקדים במקרים של תמ"א 38 שיש תוספת עם משמעות קונסטרוקטיבית.
20 הבקשה הזאת נבחנה מאוד מידתית כי השינויים בקומת הקרקע כולל הנושא של החניה
21 שהוא מאוד רגיש בתמ"א 38 ואנחנו כן הסכמנו לאשר את שתי ההקלות האלה, אבל אנו
22 סבורים שתוספת הבנייה על הגג אינה מוצדקת ובטח כשלא מדובר בחיזוק של דירה קיימת
23 או חיזוק שנדרש לטובת הבניין כולו. כמו כן מדובר בהפרה של החלטה של הוועדה
24 המקומית שבהיתר קודם רשמה מפורשות שיש לשמור על נסיגה מהרחוב בגלל התנגדויות
25 שהיו דאז. אני מוטרדת מהתקדים, אני לא יודעת לעשות איפה ואיפה, זה מאוד בעייתי
26 המקרה הזה.

28 כב' היו"ר:

29 לא צריכה להיות איפה ואיפה.

31 גב' אשכנזי:

1 כשזה מוגש לך בפלחים ובפער של 4 שנים זה קצת בעייתי. בגלל הכשרה בדיעבד היא בעייתית
2 ואנו מנסים לעוצרה, לתת פרס למי שבנה ועשה עבירת בנייה לי יש קושי עם זה.

3 4 עו"ד גדרון:

5 אבקש לשתף מסך. אני חייב להגיד הקדמה, מאחורי, אני עובר הרבה מאוד יזמים שעוברים
6 דרך משרדי, יש משהו מרגיז, לא כל יזם הוא שקרן ורמאי וניסה להטעות את הוועדה, יש
7 נסיבות למקרה, היזם קנה את הבניין הזה עם היתר בנייה, היתר הבנייה יצא בשנת 2013,
8 ב-2013, ככל הנראה, אנו לא אומרים את זה בצורה ברורה, לא ברור לנו למה לא התבקשו
9 ה-6 אחוז, זה לפני 7 שנים, ה-6 אחוז, אלה שהוועדה המקומית החליטה לתת אותם, עדיין
10 לא היה נהוג, מאיפה באו ה-6 אחוז, זה בא מהעובדה שהוועדה המקומית ראתה שכשהיא
11 מאפשרת לבנות דירות על הגג של 50 אחוז כי התמ"א נותנת 2.5 קומות מתקבלות דירות
12 קטנות ולא טובות ולכן אפשרה כשגרה את ה-6 אחוז.

13 14 כב' היו"ר:

15 אתם רכשתם את הקרקע עם היתר?

16 17 עו"ד גדרון:

18 נכון, קנינו את הפרויקט עם היתר. בהיתר הזה לא היו 6 אחוז, ואומר לי היזם כי באותה
19 תקופה הנוהג הזה לאשר 6 אחוז ולא יותר מ-70 אחוז תכנית, זה היה הנוהג בנתניה ב-
20 2013, אומר לי היזם זה הפרויקט הראשון שלי שאני עושה בתמ"א, אומר לי בחיי לא הייתי
21 מודע לזה שאצטרך להוציא את היתר הבנייה, הייתי בטוח כיוון שאני בטוח להוציא בסופו
22 של דבר את היתר השינויים כי ידעתי שאני צריך לתת את הממ"דים וידעתי שאצטרך עוד
23 היתר שינויים כשגילינו אותם קונסטרוקטיבית חשבתי לעשות אותם בהיתר אחד, כשאני
24 מכניס את כל השינויים בהיתר בנייה, אמר לי אני נשבע לך, אני לא עברין בנייה, ממש לא
25 עברין בנייה, יש בני אדם מאחורי הדברים האלה, הוא אומר פרויקט ראשון, טעיתי, אני
26 מבין, לא אעשה את זה יותר, הוא לא ניסה להטעות, לגנוב, לקבוע עובדות בשטח, הוא אומר
27 לי בפעם הבאה לא אעשה את זה, זה הפרויקט הראשון שלי, נכשלתי, רוצה לחזור בתשובה.
28 מה אומרת הוועדה המקומית, יש לה שני נימוקים עיקריים, הראשון, היא אומרת אין
29 הצדקה תכנונית, מה זה אין הצדקה תכנונית? בנתניה כדבר שבשגרה מאשרים, אומרת לי
30 עו"ד מדר אם עו"ד גדרון היה בודק אז מי אומר שבבניינים אחרים נתנו את כל הזכויות?
31 אני בדקתי ונדהמתי ממה שראיתי, הנה דוגמה מרחוב הרב קוק 55, קודם כל בקומות,

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 בקומות כל דירה קיבלה 25 מטיר, הנה, כיוון שיש פה שתי דירות בקומה, והקומות
2 החדשות, אדוני יראה, הקומות החדשות לפי הקונטור של הדירות מלמטה קיבלו את כל
3 הזכויות, התקבלה הקלה של 6 אחוז שהלכו לגג, הדירות האחרות בקומות הקיימות קיבלו
4 25 מטר וקומות אחרות שכפול, הדירות פנטהאוז 324 מטר קיבלו את ה-6 אחוז, דירות
5 ענקיות ובכל זאת קיבלו את ה-6 אחוז, הוא קיבל פה את כל זכויות התמ"א וה-6 אחוז הלכו
6 לגג. זה מתוך הרשימה שלי. נעבור לבניין הבא, הנה ההיתר הבא, זנגביל ישראל 43, פה יש
7 4 דירות בקומה ולכן כל דירה קיבלה משהו כמו 20 מ"ר כי זה מה שהיה ניתן פיזית להרחיב.
8 בקומות החדשות, אלה הנוספות, קיבלו בדיוק שכפול של הקומות מתחתן, ו-2 דירות הגג
9 עם 253 מ"ר זה כולל את ה-6 אחוז שזה הרבה יותר קטן משלנו. הבניין הבא ברחוב הגליל

19

כב' היו"ר:

13 כל אלה היתרים שניתנו אדוני?

עו"ד גדרון:

16 אני נתתי רשימה של היתרים, בעמוד 7 נתתי רשימת היתרים, אמרה הוועדה המקומית שלא
17 כולם חיוזוק, נכון, 3 מתוכם הריסה, 9 זה חיוזוק, עברתי היתר היתר, בכל ההיתרים האלה
18 אדוני קיבלו את כל הזכויות, יש גם תאריכים, האחרון ברב קוק, מה שהראיתי כרגע אדוני,
19 הראשון שהראיתי, ההיתר הזה שהראיתי אותו עם 324 מ-8.3.20 קיבל 6 אחוז כדי לתגבר
20 דירות, 2 דירות עם 324 מ"ר, אני צריך להראות הצדקה תכנונית? מה הייתה הצדקה
21 התכנונית לתת עוד 6 אחוז, זה נתן דירות כל כך קטנות? אני ממשיך, אין פה ממ"דים,
22 מעניין, אני לא רואה את הממ"דים, מעניין אם זה דירה אחת או שתיים. אני מראה עוד
23 פעם, 2/4, ההיתר הזה, רחוב הגליל, מ-9/9/19, זה מה שאני מראה עכשיו קיבל, כל ההיתרים
24 האלה קיבלו 6 אחוז, כל הרשימה, בחלקן תגברו דירות הרבה יותר גדולות מאיתנו ולמה?
25 כי בנתניה כדבר שבשגרה נותנים את ה-6 אחוז האלה, לא בודקים האם צריך את זה בגלל
26 שיש דירות נורא קטנות, אצלנו דירה קטנה זה דירה של 96 מ"ר עם הממ"ד, אז רצינו את
27 הדירות האלה של ה-96, רצינו לתגבר אותן ולתת להן משהו, שהופכות ל-107 מ"ר, תגבור
28 ממש מזערי.

כב' היו"ר:

31 זאת אומרת שכל דירה מקבלת תוספת חדר בשטח של כ-10 מ"ר ועוד

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1
- 2 **עו"ד גדרון:**
- 3 והתוספת הזאת
- 4
- 5 **כב' היו"ר:**
- 6 זו תוספת של החדר על הגג 9.6 מ"ר, ובנוסף הרחבה לחלל הפנימי, ביציאה מהמדרגות, סלון
- 7 ומטבח בשטח של כמה ההרחבה?
- 8
- 9 **עו"ד גדרון:**
- 10 כמה מטרים מר צרפתי יגיד.
- 11
- 12 **כב' היו"ר:**
- 13 בדירות 26-27 יש חדר נוסף על הגג שהוא 9.6 מ"ר והרחבה של המטבח והסלון מה שטחם?
- 14
- 15 **עו"ד גדרון:**
- 16 לדעתי 2 או 3 מ"ר. מר צרפתי יגיד.
- 17
- 18 **כב' היו"ר:**
- 19 זה צריך לצאת 13.5 מ"ר לדירה, 27 חלקי 2 זה 13.5, ההרחבה של המטבח זה 13.5. האם
- 20 אני מדייק?
- 21
- 22 **עו"ד גדרון:**
- 23 אם זה מטר, אז זה לא יכול להיות 13 כי מכאן עד לכאן זה לא 10 מטר, אם זה מטר
- 24
- 25 **כב' היו"ר:**
- 26 פעם הבאה צריך להגיש בקשה עם מידות.
- 27
- 28 **עו"ד גדרון:**
- 29 מר צרפתי יגיד על זה, אני רוצה להגיד לאדוני שיש פה, הדבר הזה שהוועדה המקומית נותנת
- 30 את ה-6 אחוז, זה הכל מתוך הרשימה שלי, 300, 253, 214, כל ה-6 אחוז האלה הלכו לשם.
- 31 רואים 324 מטר, זה היתר ממרץ השנה, רחוב הרב קוק 55. אדוני יראה מה קרה פה, יש 2

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 דירות בקומה ולכן הדירות הקיימות קיבלו 50 מ"ר
- 2
- 3 **כב' היו"ר:**
- 4 השאלה 324 מ"ר זה לכמה דירות גג?
- 5
- 6 **עו"ד גדרון:**
- 7 קל מאוד לבדוק, יש שם לפי דעתי, האמת אני לא רוצה להגיד.
- 8
- 9 **כב' היו"ר:**
- 10 ואם יש שם 3 דירות?
- 11
- 12 **עו"ד גדרון:**
- 13 את הדבר הזה אפשר לבדוק תוך דקה.
- 14
- 15 **כב' היו"ר:**
- 16 אם נראה שבקומה 6 יש 48 מ"ר אז זה 4 דירות, כי בקומת הגג אני לא רואה שיש מטרז'
- 17 לממ"דים אז כנראה זה דופלקס בקומה 6 ו-7, כך שיוצא כ-83 מ"ר לדירה, בדיוק כמו
- 18 הפרויקט אצלכם.
- 19
- 20 **עו"ד גדרון:**
- 21 דקה אחת, אני אתן תשובה, שאלה טובה, אפילו תוך פחות מדקה אם לא יהיו לי תקלות.
- 22 אנחנו תוך דקה נדע את התשובה. הנה ההיתר של הרב קוק. אני צריך לצאת ולהיכנס. הנה
- 23 ההיתר של הרב קוק 55, בואו נראה כמה, הנה הטבלה שהראיתי כרגע. בוא נראה כמה דירות
- 24 בקומה העליונה? אדוני צודק בשאלה, מעניין. בקומה העליונה יש 2 דירות אדוני. הנה
- 25 הקומה העליונה, הנה הפנטהאוז, 2 דירות, לקחו פנטהאוז שכל פנטהאוז 150 מ"ר והוא בכל
- 26 זאת קיבל את ה-6 אחוז. הנה אדוני, אתם רואים אני מניח, נכון?
- 27
- 28 **כב' היו"ר:**
- 29 זה דופלקסים?
- 30
- 31 **עו"ד גדרון:**

1 לא, זה לא דופלקסים, זה פנטהאוז.

2
3 **כב' היו"ר:**

4 איפה הממ"ד שלו?

5
6 **עו"ד גדרון:**

7 כאן לדעתי, אלה הממ"דים שלו, כתוב כאן ממ"ד, הנה ממ"ד. זה היתר ממרץ השנה אדוני,
8 למה לא שאלו כאן מה ההצדקה? כי זה דבר שבשגרה, רק אותנו שאלו, רק עלינו התלבשו,
9 מה ההצדקה התכנונית, והתשובה שזה משפר את הדיור ואתם נותנים אותו כדבר שבשגרה.
10 אדוני יודע שאני עושה שיעורי בית. אבקש עוד 2 מלים, לא זו אף זו, הוועדה המקומית
11 מקדמת מדיניות חדשה לתמ"א 38, הנה המדיניות החדשה שעלתה לדיון בוועדה המקומית
12 ובגלל התנגדויות של קבלנים ירדה, אוגוסט השנה, אני רוצה שאדוני יראה מסמך חדש
13 מהתנור של נתניה, ראה מה כתוב, הם אומרים מה זכויות הבנייה שהם ממליצים לתת,
14 במסלול חיזוק הם אומרים יומצאו הקלות מכוח סעיף 9 לתקנות סטיה ניכרת עד שישה
15 אחוז לצורך שיפור תכנון הדירות החדשות, איזה שיפור דיור אפשר לעשות? אתה משכפל
16 קומות כלפי מעלה, השיפור של ה-6 אחוז יכול ללכת רק לגג, מתחת לקומת עמודים אני
17 סוגר קונטור, אחר כך קומה מורחבת, לא צריך את ה-6 אחוז האלה, לאן הם הולכים
18 השישה אחוז האלה? תמיד לגג. בתנאים שלהם התנאי הוא אישור מהנדס העיר, זה חלק
19 מהסטנדרט של הוועדה המקומית, רק עלינו התלבשו. אם הוועדה המקומית תוכל להעלות
20 את התצ"א שהעלו מקודם, תוכלו להעלותו?

21
22 **כב' היו"ר:**

23 מהחזית הדרומית.

24
25 **עו"ד גדרון:**

26 עוד קצת אחורנית, מהצד השני. תעצרי, הכל בסדר. אדוני יסתכל לאן הבניין הזה פונה, הוא
27 פונה לשביל פנימי שבו אנשים הולכים לדירותיהם, אם מישהו עומד בשביל הזה בבניין של
28 7 קומות המטר הזה גם אם הוא לא ירים את הראש, גם אם ישכב אל הרצפה וירים את
29 ראשו לא יוכל לראות את זה, אף אחד לא רואה את זה, אין דרך לראות את ההפרש הזה של
30 המטר בסיטואציה הזאת שמישהו שהולך בשביל ולא ברחוב, ניגש לשביל הזה, מי רואה את
31 זה? איזה בעיה תכנונית יש במטר הזה? סתם לגרום לנישום נזק עצום ולהרוס את זה, אני

1 אומר נכון, זה נעשה בתום לב, כל בנייה טעונת היתר בנייה, הוא אשם, אבל חשב שניתן
2 להסדיר את זה כיוון שזה דבר אוטומטי בנתניה במסגרת תוכנית שינויים, הוא טעה, האם
3 לגרום לו נזק מטורף בגלל המטר הזה, על דירות פצפוניות של 96 מטר שהוא רוצה להופכן
4 לדירות סבירות של 108 מטר כשאנחנו רואים איזה דירות ענקיות קיבלו את השישה אחוז.

כב' היו"ר:

7 לגבי הנושא הקונסטרוקטיבי תרצה להתייחס? ההיתר המבוקש יינתן בכפוף לאישור
8 קונסטרוקטור, זה מקובל?

עו"ד גדרון:

11 ברור לגמרי, ברור. עוד שני משפטים, אין קשר, ברגע שהבניין חוזק אי אפשר להוסיף מכוח
12 תמ"א 38 כי הם התפוגגו ונעלמו, אבל ה-6 אחוז ניתנים בשכבת התב"ע, הם לא בשכבה של
13 התמ"א.

כב' היו"ר:

16 הדברים ברורים.

עו"ד גדרון:

19 משפט אחרון

כב' היו"ר:

22 איני בטוח שאם ההיתר תוקפו לא פג אי אפשר לערוך תיקון.

עו"ד גדרון:

25 לא, יש פסיקה, יש החלטות. יש החלטות של ועדת ערר בבת ים שמרגע שנגמר החיזוק לא
26 ניתן יותר. אבל זה לא הסיפור. אדוני, אנו מבקשים בכל לשון של בקשה מוועדת ערר
27 הנכבדה בנסיבות המקרה הזה שאין בעיה תכנונית בשישה אחוז האלה, זה נעשה בתום לב,
28 זה לא יזם עברין, זה הפרויקט הראשון שלו, ה-6 אחוז האלה מאושרים כדבר שבשגרה
29 בדירות הרבה יותר גדולות ולכן אני חושב שבמקרה הזה היה ראוי לאשר, להתלבש על
30 המקרה הזה עכשיו ולהגיד עבריינות בנייה, בוא נחנך אותו, נראה, זה תקדים, אני רוצה
31 להגיד לאדוני, במדינת ישראל העוולות הגדולות נוצרות בגלל המונח שנקרא תקדים, איני

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מפחד מתקדים, אם צריך לתת לתת אם לא צריך לא לתת, כל מקרה צריך להיבחן לגופו וזה
2 המקרה שצריך לאשר את זה ולא להגיד בחזית תוריד מטר שזה נזק מטורף ולא נותן כלום
3 לאף אחד.

כב' היו"ר:

4
5
6 אנו נצא לכמה דקות התייעצות ברשותכם, עו"ד מדר, רצית להגיד משהו? בדרכי מי
7 שמסיים זה העורר, אבל אם יש משהו להוסיף נשמע.

עו"ד מדר:

8
9
10 אבקש להשלים להתייחסות לגבי הנאמר פה, מבחינת תום לב איני יודעת אם זה הפרויקט
11 הראשון או לא, אפנה את חברי הוועדה לסעיף 1.7 לכתב הערר שבו נכתב העוררת רכשה את
12 הזכויות בפרויקט ב-2016 (מצטטת) אגיד, אני מדברת כרגע על תום הלב ומה שנטען פה
13 שהבקשה נדונה ב-4/1/16 והיתר הבנייה הוצא ב-5/10/16, עוד לפני שההיתר יצא ידעו עוד
14 קודם ובסימן שאלה לגבי מועד הדיון בבקשה.

כב' היו"ר:

15
16
17 העוררת רכשה את הקרקע לאחר שניתנה החלטה על מתן היתר בתנאים, ההיתר יצא בפועל
18 באוקטובר 2016.

עו"ד מדר:

19
20
21 היא יכלה להגיש את הבקשה, הם ידעו שאז היו צריכים את ה-6 אחוז הקלה, לגבי התנהלות
22 ותום לב הייתה יכולה לבקש עוד לפני שניתן ההיתר.

כב' היו"ר:

23
24
25 איני מצליח להבין למה את מסיבה את תשומת לבי, את הכרונולוגיה הבנתי, למה משתקף
26 מכך חוסר תם לב?

עו"ד מדר:

27
28
29 הוא קנה בראשית שנת 2016, הבקשה להיתר אושרה ב-4 בינואר 16 כשהקרקע נרכשה
30 בראשית 2016.

כב' היו"ר:

אני מניח שאחרי ה-4 בינואר גברתי.

עו"ד מדר:

יתכן, ההיתר יצא באוקטובר, הוא אומר שמיד שלאחר שרכש ידע שהוא בונה בחריגה מהיתר והיה יכול לתכנן את זה קודם כשהגיש את הבקשה לשינויים לפני הוצאת ההיתר. הדבר השני שאני רוצה לחדד זה אחד לגבי הדוגמאות שניתנו, ראשית, הם ניתנו יחד כשהתבקשה תמ"א 38 וכשבוצעה הבנייה, ההקלות שהתבקשו וניתנו ניתנו או ביחס לכל הבניין או ביחס לדירות שהתבקשה תוספת ולא ביחס לדירה אחת או שתיים שהתבקשו ולכן לא מדובר בשום שיפור תכנוני. לגבי הרב קוק 55 שחברי הפנה, אני רק אחדד ובוזה אסיים שזה לא אושר בוועדה המקומית ואני לא יודעת אם היו"ר הזה היה בדיון, זה הגיע לערר.

גב' אשכנזי:

ה-6 אחוז הם תוצאה של ועדת הערר ולא של החלטה של הוועדה המקומית לפני הערר. המדיניות לתמ"א 38 לא אושרה, הוסרה מסדר היום וטרם נדונה. מדובר במדיניות שניסינו להביא לדיון אבל גם זה לא התקיים מאחר וחברי הוועדה לא סיימו לדון בשלב הזה.

מר צרפתי:

שלוש נקודות קצרות ביותר בבקשה בקשר להערות עו"ד מדר, אם אנחנו לא הגשנו תוכנית שינויים ב-2016 זה מפני שעיריית נתניה לא מאפשרת להגיש תוכניות שינויים לבניינים בהקמה עד שהבניין מושלם ויש לי תכתובות שיכולות להוכיח את מה שאמרתי כרגע.

כב' היו"ר:

אדוני, זה הזמן להציג.

מר צרפתי:

לא ידעתי שנקודה זו תעלה, אבל גב' אשכנזי יכולה להעיד בעצמה שאי אפשר להגיש בעיריית נתניה תוכניות שינויים עד שהבניין לא מושלם. אני יכול להראות לך תכתובות בפרויקטים רבים שהדבר לא ניתן. באשר לתהייה הקונסטרוקטיבית, התיק הזה מלווה בהיותו תמ"א 38 לא רק על ידי הקונסטרוקטור של הבניין בחתימתו אלא גם בבדיקה של עיריית נתניה על

1 ידי המהנדס דוד ישראל, ולגבי הערת גב' מדר על אסון שגרמנו לסביבה, תעיד העובדה
2 שדווקא לבקשה השניה הזאת להיתר לא הייתה כל התנגדות.

3 4 כב' היו"ר:

5 האם מי מחברי הוועדה רוצה להוסיף משהו? סיון, שמואל, ראים?

6 7 אדר' חכים, חבר הוועדה:

8 אין שאלות.

9 10 כב' היו"ר:

11 בסדר גמור, ברשותכם כמה דקות נתייעץ ונחזור, לא להתנתק, תישארו איתנו בחדר
12 ההמתנה.

13 14 דיון פנימי-

15
16 (ניתנה הצעה על ידי כב' היו"ר, נציגות הוועדה המקומית ביקשו להתייעץ לגביה)

17 18 עו"ד מדר:

19 לאחר התייעצות קלה שקיימנו אני רוצה להתייחס להמלצת ועדת הערר לאחר שהקשבנו
20 לה הקשב היטב, אנחנו מסכימים ואני רוצה שהדבר יירשם, אנו מסכימים לאמץ את המלצת
21 ועדת הערר ולאשר את ההקלה המבוקשת של 6 אחוז, הקלה כמותית ואנו מדגישים שזה
22 בנסיבות המיוחדות האלה מבלי שהדבר יהווה תקדים לכל בקשה אחרת אני שוב מבקשת
23 להדגיש שהעמדה העקרונית של הוועדה המקומית שוללת מימוש והכשרה בדיעבד של
24 עבירות בנייה באמצעות הקלות כמותיות בזכויות תמ"א 38, וחשוב מאוד שזה יובהר ויודגש
25 בעמדתנו.

26 27 כב' היו"ר:

28 קודם כל אני מעריך את העמדה שלכם בהחלטה ומעריך את זה שקיבלתם את ההמלצה,
29 במסגרת היחסים בין ועדת ערר וועדה מקומית.

30 31 עו"ד מדר:

מס' תיק: נת/1060/0620

מדינת ישראל

מס' ישיבה: 202002728
תאריך ישיבה: 20/10/2020

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 חשוב לנו שתינתן התייחסות לכך שמדובר בחריגה בדיעבד ושמדובר בנסיבות קונקרטיות
- 2 שחריגות בנייה באמצעות הקלות כמותיות הן מעבר לזכויות שכבר ניתנו מכוח תמ"א 38.
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 זה מקובל. ההיתר יופק בכפוף לכל התנאים המקובלים בוועדה המקומית ובנוסף אישור
- 6 קונסטרוקטור לתוספת הבניה.
- 7
- 8 **גב' אשכנזי:**
- 9 שבכל מקרה נדרש.
- 10
- 11 **עו"ד גדרון:**
- 12 תודה לכם.
- 13
- 14 **כב' היו"ר:**
- 15 תודה רבה וכל טוב.
- 16
- 17
- 18

החלטה

עניין הערר שלפנינו בהחלטת כבוד הוועדה המקומית מיום 11.5.2020, לאשר באופן חלקי בקשה להיתר בניה להכשרה בדיעבד של מצב קיים בבניין מגורים אשר הוקם על ידי העוררת. טענות העוררת מתמקדות בהחלטת הוועדה המקומית שלא להיעתר לבקשתה למתן הקלה כמותית בכפוף לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, לתוספת שטחי בניה בשיעור של 6% משטח מגרש (סך-הכול תוספת של כ-47.7 מ"ר).

במסגרת החלטתה בבקשה, תשובתה לערר והדיון שנערך לפנינו, עמדה הוועדה המקומית – לטעמנו במידה לא מבוטלת של צדק – על כך שהקלה אינה בבחינת זכות מוקנית: "זה שלי" כנקודת מוצא, ועליה מוסיפים ומגיישים בקשות נוספות" (עת"מ (חי') 360/01 חברת בייטס בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה ([פורסם בנבו], 27.1.2002)), ואישורה מחייב הצדקה לעיצומה. זאת בוודאי ובוודאי במקרה כבעניינו, מקום בו עסקינן בהיתר בניה להכשרה בדיעבד של עבודות אותן ביצעה העוררת בפועל (השוו: עע"מ 7380/14 שריף הנדי נ' מועצה מקומית פרדיס ([פורסם בנבו], 19.4.2016)), אגב פרויקט תמ"א 38 שכבר זכה, כשלעצמו, לתוספת לא מבוטלת של זכויות בניה מעבר לקבוע בהתאם לתוכניות המקומיות החלות במקרקעין.

ועדיין; לאחר שהעמקנו בפרטי הבקשה הקונקרטית להיתר, בטיב התוספת המבוקשת ובנימוקי העוררת לאישור ההקלה, וכן בנסיבותיו המיוחדות של המקרה ושל ביצוע עבודות הבניה בפועל על ידי העוררת, נטתה דעתנו לכך שזו הפעם, כחריג, יש להיעתר לבקשה ולאפשר את הכשרת הבניה בדיעבד. כך המלצנו לכבוד הוועדה המקומית, אשר מבלי לגרוע מטענותיה במקרים אחרים, כיבדה וקיבלה בהגינותה את המלצתנו במקרה הנוכחי.

משכך ועל דעת שני הצדדים, מאושרת ההקלה הכמותית (6%) כפי שנתבקשה על ידי העוררת. אין שינוי ביתר קביעות הוועדה המקומית בהחלטתה מושא הערר. מודגש כי היתר הבניה יופק בכפוף למילוי כל תנאי הוועדה המקומית כמקובל, לרבות אישור קונסטרוקטיבי ליציבות וחוזק ההרחבה שהכשרתה נתבקשה.

בכך מסתיים הליך הערר ללא צו להוצאות.

מס' תיק: נת/1060/0620

מדינת ישראל

מס' ישיבה: 202002728

ועדת הערר לתכנון ובניה

תאריך ישיבה: 20/10/2020

מחוז מרכז

1 ההחלטה התקבלה פה אחד על דעת כלל חברי ועדת הערר.

2

3 ניתנה היום, ד' בחשון התשפ"א (22.10.2020)

4

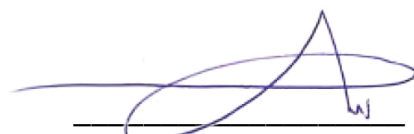
5

6

7



איל תיאודור שרון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז



חופית שטינברג
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

8