



מחלקת הנדסה

28 מרץ 2022

פרוטוקול ישיבת הנדסה ואדריכלות מיום 23.3.22

נוכחים:

מוטי לנדאו
דנה פינס
יורם בולקינד
יעל וייסמן
ליאור שקלרש
רועי בר
אביטל קינן
דורון וייסברוד - בזום
זאב ליכטנזון - בזום
יצחק מישאל – בזום

(הישיבה מוקלטת)

נושאים שהועלו:

תוספת יח"ד במגרש פינתי בגודל של כ-2,400 מ"ר:

אביטל: בסמטת הגבעה 22 - מגרש פינתי שגודלו 2,700 מ"ר (בעבר משרד של אדר' בן חורין וחצור), קיים בית ותיק שלא נוצלו כל זכויות המגרש. הרוכש החדש מבקש לבנות עוד יחידת דיור במגרש. הבקשה הינה בסמכות ועדה מקומית, אם אין שינוי ייעוד של קרקע ואין תוספת של זכויות נוספות במגרש.

למגרש 2 חזיתות, ניתן לבקש תוספת יחידת דיור במסגרת ת.ב.ע. מקומית. אנו רוצים לדון בזה עקרונית, עד היום לא הסכמנו לזה, היו כמה מקרי פרצלציה ישנים בסמכות הועדה המחוזית. כיום כמעט בכל פרצלציה מדובר בשינוי יעוד, ואז הועדה המחוזית דורשת לצופף בניה. מדובר בבקשה לועדה המקומית "מצפה אפק".

היום יש 13 מגרשים בסך הכל, שעומדים בקריטריונים אלה מעל 2,400 מ"ר + 2 חזיתות. מוטי: אם יש מקרה כזה שהשטח הוא מעל 2,400 מ"ר עם חזית ל-2 רחובות, ולא מבוקשת תוספת זכויות מעבר לזכויות המגרש הבודד, וזה בסמכות ועדה מקומית, לדעתי אין מניעה לאשר.



מחלקת הנדסה

אביטל: דיברתי עם הועדה, אנו ניצור כללים ברורים כך שלא ניתן יהיה לראות בזה תקדים למגרשים אחרים, (יותר קטנים או עם שביל גישה), ואז ניתן לדון בבקשה. ליאור: אני מפחדת מקטע של "סחף", יש רצון לתושבים לחלק לחלקות קטנות יותר, אם נחליש את הרסן אני קצת מסוייגת.

רועי: לפי תמ"א 35 הצפיפות שאצלנו לא פחות מ-4 יחידות לדונם. האלטרנטיבה היא ה"רע מאד". אני חושב שצריך לאשר את הבקשה כי אחרת זה יהיה הרבה יותר גרוע. הייתי מנסה לעשות זאת בתשריט חלוקה.

אביטל: לא מחלקים אלא מוסיפים יחידות דיוור, בכל תכנית שמוגשת המחוז תמיד דורש שנכין תוכנית על כלל הישוב.

רועי: אני מתעסק עם מושבים על חלקה א' של 2.5 דונם מאפשרים 4 יחידות.

החלטה: נאשר ת.ב.ע. לתוספת יח"ד אחת בלבד למגרש בתנאים הבאים:

1. כניסה מרחובות שונים או שחזית מגרש תהיה לפחות 50 מ'.

2. מגרש מינימלי 2,400 מ"ר ללא תוספת זכויות ע"פ ת.ב.ע. בתוקף.

3. התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.

4. המלצת הועדה תעבור לאישור המועצה.

סוגי ריצוף מדרכות – ביצוע ע"י תושבים:

אביטל: הנושא עולה בעקבות ישיבת מועצה, דורון ביקש להעלות את הנושא בוועדת הנדסה. דורון: אין אחידות במדרכות מחוץ לבית. ברחובות שאין מדרכה כל אחד עושה מה שנראה לו, מציע שייקבע תקן אחיד לכל המדרכות.

אביטל: הדיון לא צריך להתייחס לרחובות חדשים שאין בהם מדרכות היום.

בכרם הזיתים עשינו תוכנית למדרכות. כשאנשים רצו לסלול מדרכה בחזית ביתם, נתתי להם את התכנון, והם ביצעו על פי התוכנית. בפועל, עברו שנתיים מהתכנון ועד לביצוע בפועל, התכנון שונה ואז במקומות שבוצעו ע"י התושבים לא ניתן היה לגבות את דמי ההשתתפות והמועצה מימנה את זה. ברחובות בלי מדרכות לא הייתי נכנסת לזה.

ברחובות שיש מדרכות דורון צודק, אנשים עושים מה שהם רוצים, יש רחובות עם סוגי ריצופים שונים. אפשר לבוא ולהחליט מה כן אבל זה לא פשוט. כיום ישנם כללים לגבי נגישות, למשל בכל מעבר חציה יש אבנים לנגישות עיוורים בצבע מנוגד לצבע המדרכה.

ליאור: אני חושבת שההחלטה לא צריכה להיות בידי בעל הבית, שטח ציבורי לא שייך לתושב.



מחלקת הנדסה

יעל: הדבר הנכון שבעת הבנייה יקבלו אישור גם לזה.
מוטי: במקום שיש אספלט, צריך להיות ריצוף באבנים 20X10 בצבע אפור, היכן שיש משהו קיים צריך לעשות בהתאם לקיים, במקום שאין בכלל ניתן אופציות שחייבים לפעול לפיהן.
רועי: שזה יהיה במסגרת ההיתר.
מוטי: הכללים יכתבו באתר המועצה.
ליאור: כנ"ל הגדרות השחורות האטומות.
יורם: לעיתים במדרכה יש שתילות, צריך הוראה מרחבית שבאים עם הנושא הזה של המדרכה. גם נושא השתילה בשטח שלפני הבית צריך לתאם.
אביטל: בבקשה להיתר אנחנו דורשים תיאום.
ליאור: אין ברירה, המקום היחידי שאנחנו יכולים להשפיע זה במקומות הללו.
יורם: אי אפשר לאמלל אנשים, צריך למצוא איזונים.
מישאל: אם מישהו נופל במדרכה זו אחריות המועצה, היום יש תקן למדרכות בנושא נגישות. ממליץ ברחובות הראשיים דוגמת פיתוח אחת, וברחובות צדדיים משהו אחר. בבאר יעקב למשל המועצה חותמת על אישור לפני טופס 4, למי שאין מדרכה מול הבית, ומוציא היתר בניה חדש, הוא יכול לדרוש מדרכה על חשבון המועצה. הציבור לא מתעקש איך לבנות מדרכה.
דורון: מציע לפחות שייקבע סוג האבן, הדוגמא וצורת ההנחה.
אביטל: בנושא נגישות: עוד אין דרישה להנגיש מדרכות ישנות, רק חדשות. אם אין לי תוכנית לא אוכל לתת הנחיה.

החלטה:

1. ברחובות שיש מדרכת אספלט, התיקון יהיה באבן אפורה 20X10, הנחת האבן תהיה בהתאם למיקום הריצוף ובתאום עם המועצה.
 2. תנאי להיתר בניה – תאום ואישור המועצה לעבודות בשטח הציבורי.
- הדגש - אישור לפני ביצוע של המועצה. בכל מקרה עבודות בשטח הציבורי דורשות אישור מהנדסת המועצה.

גדר קדמית נסוגה (בסביון הותיקה וגנ"י)

אביטל: דיברנו על כך מזמן, דובר על גדר קדמית שאם היא נסוגה היא יכולה להיות אטומה, מאחר ויש מדי פעם בקשות כאלה לגדר גבוהה, מעלים את הנושא לדיון.



מחלקת הנדסה

מוטי: מצב רגיל: בקו המגרש 1.20 מ' אטום + 0.60 ס"מ שקוף או אוורירי.
בין שכנים אם יש בריכה מאשרים אטום 1.80 מ'.
אם אדם נסוג ורוצה גדר אטומה האם לאפשר לו? יפתח ערוגה בקידמה.
ליאור: אני נגד, בישוב בנו בשנים האחרונות כ-200 בתים, לא יצרו חומה אטומה שהתנגדתי לה.
לא בגלל שיש נסיגה נאפשר לו גדר אטומה, לא הייתי נותנת לזה לקרות.
מוטי: נשאלת השאלה אם בנו 1.80 מ' לאשר? לא מעל זה.
רועי: יש כללי אדריכלות, יש רציונל בקו בניין קדמי בהתייחסות לרחוב. יכול להיות שזה יגרום
לחוסר רציונל בהתייחסות לרחוב. זה יכול ליצור מדרון חלקלק לקו החזית.
אביטל: מעט תושבים ירצו לתת לציבור מטר מביתם.
מישאל: השבילים בין הבתים הם כמו קיר לשכן, אין התייחסות ביחס לאיזה מפלס למדוד את
ה-1.80 מ', מסכים עם ליאור.
מוטי: אם נסוגים 2 מטר, אז יהיה 1.80 מ' בלי הטיפוח הקדמי בצמחים. השאלה מה עדיף לי.
יעל: אין התחייבות לטיפוח השטח הקדמי.
מוטי: בעיני יש 2 חלופות:
1. תעשה גדר 1.20 מ' אטום + 0.60 ס"מ מאורר על הגבול.
2. נותנים לסגת נאמר 2 מטר: 1.80 מ' יכול להיות גדר אטומה וגינון לפני הבית.
אביטל: בהקלה אפשרי לבקש גובה גדר.
החלטה: להשאיר את המצב הקיים. (מוטי נמנע).

רשמה: דנה פינס – יו"ר ועדת הנדסה ואדריכלות