

חוות דעת מומחה

בענין שבין: [REDACTED] - אדריכלים
לבין: _____

שם המומחה: **יצחק לזר**, מס' ת.ז. 50283498
כתובתו: רח' בר-כוכבא 23, בני ברק, טל: 03-5273230, פקס: 03-5273240

אני החתום מטה נתבקשתי ע"י [REDACTED] - אדריכלים, לחוות דעתי המקצועית בשאלות כמפורט במסמך זה ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

אלה פרטי השכלתי:

בוגר הטכניון בניו - יורק N.Y.I.T. בפקולטה לאדריכלות לתואר אדריכל (B.A), בוגר קורס ניהול האיכות בבניה, חוות דעת מקצועיות (אקספרטיזות) ובורריות וקורסי העשרה מקצועיים אחרים. רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 39969) וחבר בלשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל. משרת במילואים (בפיקוד העורף, בענף הנדסה ומיגון) בדרגת סא"ל.

ואלה פרטי ניסיוני:

- [1] בקרת התכנון האדריכלי, תוכניות המכר, עריכת מפרטי המכר, בקרת איכות הבניה, לרבות יעוץ בתחומי התקינה והתקנות, למיטב חברות הבניה בארץ.
- [2] מינוי כמומחה, מומחה מוסכם, בורר, בתביעות מקצועיות בתחומי הבניה השונים
- [3] מומחה מטעם בתי משפט.
- [4] הקמת היחידה לאיכות הבנייה במכון התקנים הישראלי (ניהול היחידה בין השנים 2000-2008), כתיבה ועריכה של מסמכי בקרת איכות הבניה, משלב התכנון ועד מסירת הדירה (כיועץ חיצוני), תיעוד המשמש את מכון התקנים הישראלי.
- [5] חבר ועדות תקינה למרצפות ופרקט והועדה המייעצת לחסכון באנרגיה.
- [6] נציג מכון התקנים בועדת היגוי העורכת את קוד הבניה הישראלי (בנושא שימשיות, בריאות ונוחות. פיתוח בר קיימא).

- [7] מייסד חב' מסד מרכז לחוות דעת מומחה בע"מ.
- [8] מייסד חב' מאה המכון לאיכות הבניה בע"מ.
- [9] פרסום כתבות מקצועיות בעיתונות יומית וכתבי עת.
- [10] הרצאות מקצועיות בתחום תקנות התכנון והבניה, תקנים, ליקויי תכנון ובניה, תביעות דיירים ומניעת ליקויי בניה, במכון התקנים הישראלי, התאחדות הקבלנים והבונים בישראל (מלת"ב), מוסד הטכניון-המכון ללימודי חוץ (חיפה, תל אביב), בילדינג-מרכז הבניה הישראלי, אוניברסיטת תל-אביב, אוניברסיטת חיפה המכון ללימודי חוץ, חברות לניהול ופיקוח פרויקטים, חברות בניה, יזום ותיווך נדל"ן, ימי עיון, קורסים והשתלמויות מקצועיות.
- [11] בין השנים 1989-1999 זכין בלעדי של **בס - ביקורת מבנים**. הקמה וניהול סניפים תחת שם זה כ-10 שנים בתל אביב, ירושלים ואילת.
- [12] ניהול תאום ופיקוח פרויקטים בהיקף של עשרות מיליוני שקלים.
- [13] כתיבת מפרטים, פיקוח וייעוץ בבניה ושיפוצים עבור גופים בטחוניים ממשלתיים ופרטיים משך למעלה מ- 14 שנים (5 שנים במקביל לעבודה במערכת הבטחון).

וזאת חוות דעתי המצורפת להלן ב- 5 עמודים

חוות דעת מומחה

שם המזמין :	אדריכלים - [REDACTED]
נושא :	חוות דעת לענין "חצר חיצונית פתוחה"
תוכנית :	הוצגה בפניי ומצ"ב כנספח א' לחוות דעת זו.

נתבקשתי ע"י אדריכל [REDACTED] לבדוק את האמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970, (להלן "תקנה/תקנות"), לגבי "חצר חיצונית פתוחה" והשפעת הגדרה זו על תכנון הבנין. (להלן "חצר").

כללי

1. לפי הפרשנות המקובלת (למשל בויקיפדיה) לחצר, נאמר: חצר בית - שטח פתוח מתוחם או מוגדר בצמוד לבית מגורים.
2. בתקנה 2.01 שבקובץ התקנות הנקרא סימן א' "פרשנות" מוגדרת "חצר חיצונית" – חצר הגובלת בצד אחד או יותר עם דרך או שטח פתוח אחר.
3. קובץ התקנות שבסימן ב' "גדלם של חלקי בנין" עוסקים בתאור דרישות מינימליות לחלקי בנין שונים.
4. בקובץ זה בתקנה 2.11 מצוינים דרישות מינימום ל"חצר חיצונית פתוחה", ובה נאמר: (א) עולה עמקה של חצר חיצונית פתוחה, הנמדד בקו אפקי לחזיתה, על מ' אחד לא יפחת רחבה מ-2.00 מ'. (ב) עמקה של חצר כאמור לא יעלה על כפליים רחבה. (ג) רחבה כאמור לא יהיה מוגבל כאשר עמקה אינו עולה על מ' אחד.
6. קובץ התקנות שבסימן ג' "חלונות" עוסקים בדרישות למיקום חלונות, ושטח מינימלי של החלונות לחלקי בנין שונים, ועוד.
7. בתקנה 2.24 מפורטים דרישות מינימום ל"חלון הפונה לחצר פנימית בחדר מגורים" בעיון בתקנה זו ברור שמדובר בחצר כלואה בתוך תחום בנוי בהיקפה ולכן טבעי הדבר שמידותיה צ"ל פונקציה של גובה הקירות בהיקפה.

ניתוח ומסקנות

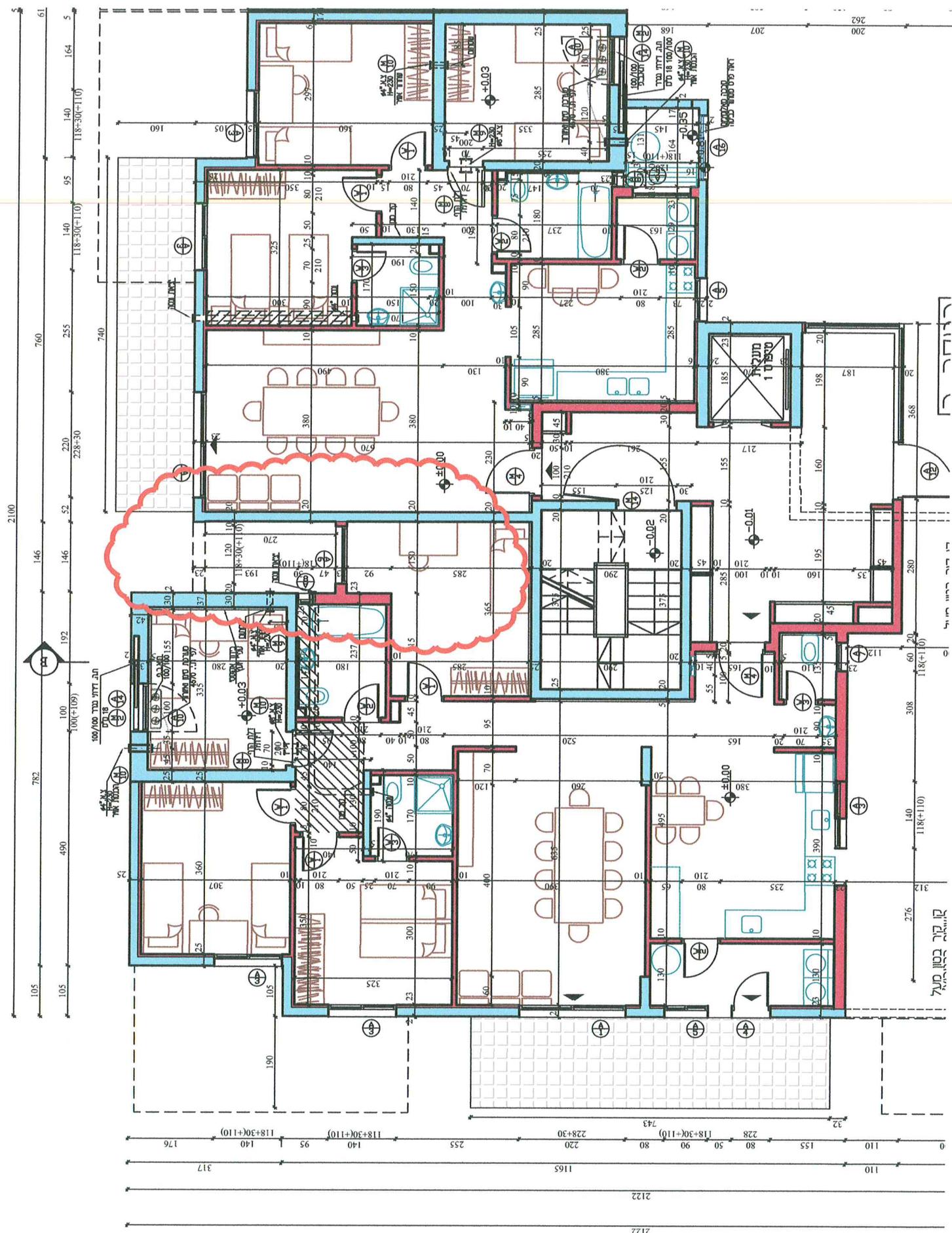
1. בעיון בתוכנית המצ"ב כנספח א' נתבקשתי להגדיר האם דרישות תקנה 2.11 חלות על המגרעת ממישור הקרקע לגובה הבנין והמסומנת בתוכנית הקומה (בענן) הינה "חצר חיצונית".
2. בנוסף ראוי לציין שלמגרעת זו פונים חלון חדר מגורים וחלון חדר שרות השייכים לדירה אחת בלבד.
3. על פניו נראה שעצם ההשוואה ל"חצר חיצונית" כמשמעותה בתקנות הינה בעייתית, הואיל והדרישות בתקנה הדנה ב"חצר חיצונית" עוסקות בעומק החצר. ולא במידות אורך ורוחב החצר. מכאן, שקיימת אי בהירות באופן ניסוח התקנה לגבי השימוש במלה "עומק". יתרה מכך גם תקנה 2.01 "פרשנות" המגדירה "חצר חיצונית" – חצר הגובלת בצד אחד או יותר עם דרך או שטח פתוח אחר. אינה מזכירה "עומק" ולכן ניתן להבין מהשימוש שעושה התקנה במילה "עומק" כוונתה ביחס לפני הקרקע. (גישה זו אינה סותרת גם את אופן הניסוח בתקנה ... הנמדד בקו אופקי לחזיתה...). גם האמור בהמשך התקנה (סעיף קטן ג') רוחבה של חצר כאמור לא יהיה מוגבל כאשר עמקה אינו עולה על מ' אחד, מראה כי אכן "עומק" הכוונה למידה ביחס לפני הקרקע.
4. בנוסף, חיזוק לגישה זו ניתן לראות בהתייחסות המפורטת בסימן ג' "חלונות" ולפרוט הדרישות בתקנה 2.11 מהנדרש לחצר פנימית כלואה ולחלונות הפונים לחצר זו, דבר שלא קיים כלל לגבי "חצר חיצונית".
5. זאת ועוד. לדוגמה תוכנית הקומה נשוא חווה"ד. הרי באם המגרעת היתה מרפסת מקורה (קרי מנהרה מעל מנהרה) לא היתה כל מגבלה למידותיה ולא היתה עולה למשל שאלת איורור החלונות. אין ספק שככל שלא מדובר במנהרות אלא במגרעת פתוחה איורור החלונות משופר לאין שיעור.
6. רק לשם המידע. בתקנה 2.60 נאמר: ... כי מטעמי תכנון או הנדסה לא ניתן בנסיבות הענין לקיים לגבי הבנין או חלק ממנו את הוראות סימנים ג' ו-ד' לחלק זה, תותקן בו או בחלק ממנו, לפי הענין, מערכת איורור מלאכותית. (תזכורת, סימן ג' דן כאמור בחלונות).
7. מכאן שככל שנטען (באם נטען) לאיורור חסר לחלונות הפונים למגרעת האמורה, אין עוררין שאיורור החדרים למגרעת האמורה עדיפים בכל קנה מידה גם על איורור מלאכותי המותר לפי דין גם לחדר מגורים.

סיכום

1. לאור האמור לעיל נראה נראה שניתן לראות במגרעת זו, מגרעת אדריכלית ואין להתיחס אליה כ"חצר חיצונית", וניתן לראותה כחלק מעיצוב הבנין.

יצחק לזר, אדריכל
מנכ"ל

לוג 7



משרד האדריכלות

משרד האדריכלות