

פרוטוקול ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 20100005 ביום ג' תאריך 27/07/10 ט"ז אב, תש"ע בשעה 20:00

השתתפו:

חברים:

ליבנה גיל	- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
נטר דוד	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
רענן כהן דפנה	- חברת מועצה
שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה
בונצל יצחק	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה
יצחק דהן	- חבר מועצה

סגל:

מתניהו אנגלמן	- מנכ"ל המועצה
איריס לוי	- מהנדסת הוועדה המקומית
מורן דדשוב-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה
שטיניג דגנית	- דוברת המועצה
הכהן סמדר	- מנהלת היחידה הסביבתית

נעדרו

חברים:

רבינוביץ גלעד	- סגן ראש המועצה
פטיגרו איתן	- חבר מועצה
וינטראוב חגית	- חברת מועצה
רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה

נציגים:

קויתי אביב	- נציגת משרד הפנים
בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות
אדרי גדי נירי	- נציג מ.מ.י.
אבי מולר	- נציג משטרת ישראל
אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
סופיה צ'ציק	- נציגת משרד הבריאות

סגל:

גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה

מוזמנים:

תמיר פוגל	- מבקר המועצה
שולה קרקוב	- פניות ציבור

פתיחת הישיבה נדחתה ברבע שעה, בפורום של 5 חברי מועצה.

אישור פרוטוקול ישיבת מליאת התכנון ובניה מס' 20100004 מיום 25/5/10

סגן ראש המועצה יצחק שטרנברג, מבקש לתקן את סעיף 2 בפרוטוקול ישיבת המליאה מיום 25/5/10:

מבקש שבהחלטה תימחק המילה "במלל" ותירשם במקומה המילה "בכתב".

החלטה

לאשר הפרוטוקול בכפוף לתיקון שביקש סגן ראש המועצה יצחק שטרנברג.

ההחלטה תהיה כדלקמן:

למרות שהמידע קיים בגוף הבקשה, לבקשת סגן ראש המועצה יצחק שטרנברג הוחלט שבבקשות הכוללות כניסה נוספת (חיצונית) למרתף, בסדר היום המופץ לחברי ועדת משנה לתכנון ובנייה, יפורטו הנתונים הבאים (בכתב), בנוסף למוצג בתכניות:

- קיום מטבח, חדר אמבטיה ושירותים במרתף.**
- חריגות בניה (במידה שיש).**
- התנגדויות שכנים (במידה שיש).**
- חניות.**
- עמדת מהנדסת המועצה לנושאים התכנוניים.**

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	שה/1000	דיון עקרוני לצורך קידום תכנ	תכנית מתאר	4
2	שה/מק/1/12/9/69	דיון להפקדה	אחוד וחלוקה (שטחי ציבור) בשכונ	6

שם: תכנית מתאר

נושא: דיון עקרוני לצורך קידום תכנית מתאר ישובית

מטרות התכנית

- התאמת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים ברחבי שהם, לפי טיפוס הבינוי השונים :
עיקרי הוראות התכנית:
1. הסדרת זכויות בנייה בחלל הגג ובכללם הגדלת הזכויות ל-35 מ"ר בבתים חד משפחתיים, 30 מ"ר בדו-משפחתיים ו-23 מ"ר ליתר טיפוס הבתים.
 2. הסדרת שטחי השרות- בהתאם לשימושים המותרים למטרות שירות לפי תקנות התכנון ובניה- חישובי שטחים.
 3. הסדרת נושא המרתפים לפי זכויות, שימושים, גובה, כניסות, חצרות אנגליות וכו'.
 4. הסדרת נושא מחסני גינה.
 5. הסדרת נושא בריכות השחייה בהתאם מדיניות הוועדה המקומית שאושרה בתאריך 06/02/07.
 6. הסדרת נושא חניות וקביעת תקני חנייה.
 7. הטמעת השינויים בנספח הבינוי שאושרו במליאת הוועדה לתכנון ובניה במהלך השנים.
 8. קביעת הוראות בנוגע לבניה ירוקה ומתקנים פוטו-וולטאים.

המלצות:

לקיים דיון לצורך הצגת התכנית וקבלת הערות חברי הוועדה לצורך גיבוש תכנית אשר תובא לדיון להחלטת המליאה בדבר המלצה להפקיד התכנית בוועדה המחוזית.

מהלך הדיוןגיל ליבנה- ראש המועצה

הציג את הנושא:

מדובר בהצגת עקרונות של תכנית מתאר חדשה, שתחול על כל שהם. כיום יש מס' תכניות החלות על הישוב (תב"עות של הישוב הותיק ותב"עות של שכונות חדשות), התכניות נעשו בזמנים שונים ויש בהם שונות מבחינת הזכויות. התכנית המוצעת תיצור אחידות בין התכניות, בנושאים שונים (בניה בחלל הגג, מרתפים, שטחי שירות וכו').

כמו כן תעדין התכנית, נושאים שונים, בהתאם לצרכים עכשוויים, לדוגמא: בריכות שחייה, מתקנים פוטו-וולטאים וכו'. נושאים שבחלקם נקבעו להם הנחיות במסגרת החלטות של ישיבות מליאת התכנון ובניה.

אדר' איריס לוין- מהנדסת המועצה

בגלל המורכבות והשונות של התב"עות, החלטנו לערוך תכנית מתאר שתחול על כל מרחב התכנון של שהם, לפי טיפוס דיון (חד משפחתי, דו משפחתי, קוטגים טוריים וכו') ולקבוע הנחיות ספציפיות לכל נושא בכל טיפוס וטיפוס.

הנושאים בהם עוסקת התכנית הם:

1. בניה בחלל הגג- רק בחלק מהתב"עות מותרת בניה בחלל הגג- ההצעה היא לאפשר בניה בחלל הגג לכל טיפוס הבתים בצורה מדורגת (לחד משפחתי- 35 מ"ר, לדו משפחתי- 30 מ"ר וליתר טיפוס הבתים- 23 מ"ר).
2. שטחי שירות- חלוקת שטחי השירות אינה זהה בכל התכניות ולכן אנו מבקשים להגדיר את השטחים באופן אחיד ובהתאם שימושים השונים (מחסן, חדר כביסה, חניה מקורה וממ"ד) וכן להתאים לתקנות החדשות (לעדכן שטח ממ"ד לנדרש עפ"י חוק התגוננות- 13 מ"ר במקום 7.5 מ"ר וכו').
3. מרתפים- הגדרת שטח המרתף אינה זהה בכל התכניות, המטרה היא לקבוע שטח אחיד לכל שהם ולהסדיר נושא גובה מרתף, כניסה חיצונית וכו'.
4. חניה- בתב"עות הישנות לא חייבו ב-2 מקומות חנייה לבתים צמודי קרקע, הכוונה היא להתאים לצרכים של ימינו ולאמץ תקני חנייה מעודכנים (2 מקומות חניה לבית צמוד קרקע) בכל בניה

חדשה.

5. להטמיע את ההנחיות והשינויים שאושרו בישיבות מליאת התכנון ובניה במהלך השנים בנושאים שונים כגון: חמרי גמר, גווני רעפים, בריכות שחיה, מתקנים פוטו-וולטאים, מחסנים וכו'.

6. בניה ירוקה- קביעת הוראות עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

גודי נטר- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה

לאחר שיגובש תקנון תכנית המתאר, הוא יופץ לכל חברי המועצה, לקבלת התייחסות והערות.

יצחק שטרנברג- סגן ראש המועצה

מי מוביל את הפרויקט.

גיל ליבנה-ראש המועצה

מחלקת הנדסה וחברי המועצה.

יצחק שטרנברג-סגן ראש המועצה

האם חברי המועצה ייחשפו לתפיסות עולם שונות והשלכות שונות, על מנת להבין אותם לעומק.

גיל ליבנה- ראש המועצה

השאלה היא לא האם לעשות עליית גג או לא, מטרת התכנית היא ליצור השוואת זכויות בכל

התכניות הקיימות המאושרות ולא הכנת תכנית לשכונה חדשה.

התכנית הוזמנה מאד"ר ג'ו אבקסיס שערך בשהם את שתי התב"עות הראשונות, לאור ההיכרות שלו

עם הישוב ולאור העובדה שיש לו את כל החמרים.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מסמיכה את מהנדסת המועצה להמשיך בהליכי התכנון מול אד"ר התכנית, ולהעביר לחברי

המועצה את התקנון כאשר יגובש, לצורך קבלת התייחסותם והערותיהם.

התכנית תובא לדיון להפקדה, לאחר הפצת התקנון לכל חברי המועצה, וקבלת התייחסותם.

מפורטת : שה/מק/12/9/69

סעיף : 2

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר : 20100005 בתאריך : 27/07/2010

שם : אחד וחלוקה (שטחי ציבור) בשכונה כ"ד

נושא : דיון להפקדה

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
שינוי/כפיפות	גז/במ/10/69
שינוי לתכנית	גז/במ/9/69
שינוי/כפיפות	שה/9/69/12
שינוי/כפיפות	שה/מק/11/69
כפיפות	תמא/2/4

גושים / חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן :**

גוש :	6848	חלקות	1 :
<u>מגרשים לתכנית :</u>	4002	בחלקו	
	6001	בחלקו	

מטרת הדיון

- (1) דיון להפקדה בתכנית איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד "שצ"פ" ו"שב"צ"
- (2) אישור בינוי למתחם של בית הספר כולל אולם הספורט

מטרות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים (כמשמעותם בפרק ג' סימן ז') המיועדים לשצ"פ ושב"צ, כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה.

עיקרי הוראות התכנית :

שינוי גיאומטרי בלבד של החלוקה בין שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 4002) ובין שצ"פ (מגרש 6001) באופן שיאפשר בניית אולם ספורט.
תא שטח 100 ישתנה מיעוד שצ"פ ליעוד של מבנה ציבור.
תא שטח 101 ישתנה מיעוד של מבנה ציבור ליעוד שצ"פ.

ה מ ל צ ו ת :

- (1) להפקיד את תכנית האיחוד וחלוקה בכפוף לתיקונים טכניים
- (2) לאשר את הבינוי של מתחם בית הספר

מ ה ל ד ה ד י ו נ**אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה**

מדובר בתכנית להחלפת שטחים בין שטח המיועד למבני ציבור ושצ"פ, לצורך הקמת אולם ספורט בסמוך לבית הספר המקיף בשכונה כ"ד.

גיל ליבנה- ראש המועצה

מדובר בתכנית בהיקף של 900 מ"ר לכל מתחם.
שטח השצ"פ שהופך לשב"צ הינו שטח קטן יחסית (900 מ"ר מתוך 25 דונם) בתוך בור, וממילא אינו מאפשר ניצול השצ"פ לטובת מתקנים.
התכנית הינה על בסיס ההסכמות עם התושבים במגרשים הסמוכים לבית הספר, שהוצגה ואושרה במועצה.

ה ח ל ט ו ת

1. להפקיד את תכנית האיחוד והחלוקה בכפוף לתיקונים טכניים עפ"י הנחיות מהנדסת המועצה.
2. לאשר את הבינוי המוצע של מתחם בית הספר.

.....
יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

.....
מהנדסת המועצה,
איריס לוין