

פרוטוקול ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 20100006 ביום ג' תאריך 30/11/10 כ"ג כסלו, תשע"א 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
פטיגור איתן	- חבר מועצה
בונצל יצחק	- חבר מועצה
יצחק דהן	- חבר מועצה

סגל:

אברהמי שי	- מנכ"ל המועצה
איריס לוין	- מהנדסת הוועדה המקומית
גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו

חברים:

רבינוביץ גלעד	- חבר מועצה
וינטראוב חגית	- חברת מועצה
שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה
רבינוביץ דפנה	- חברת מועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה
לוי יוסי	- 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:

רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
מורן דדשוב-עו"ד	- יועץ משפטי לוועדה
שטיניג דגנית	- דוברת המועצה
הכהן סמדר	- מנהלת היחידה הסביבתית

מוזמנים:

תמיר פוגל	- מבקר המועצה
שולה קרקוב	- פניות ציבור

פתיחת הישיבה נדחתה ברבע שעה, בפורום של 6 חברי מועצה.

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20100005 מיום 27/7/10

החלטה

לאשר.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	שה/1000	דיון להפקדה	תכנית מתאר	4
2	שה/מק/13/9/69 א	דיון להפקדה	תכנית מפורטת- תכנון מחדש - שו 6	
3	תח/13/9/69	בקשה לאישור תשריט איחוד וחל	תשריט איחוד וחלוקה שכונת כרכ 9	

שם: תכנית מתאר

נושא: דיון להפקדה

מטרות התכנית

- התאמת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים ברחבי שהם, לפי טיפוס הבינוי השונים:
- עיקרי הוראות התכנית:
 1. הסדרת זכויות בנייה בחלל הגג
 2. הסדרת שטחי השרות
 3. הסדרת נושא המרתפים לפי זכויות, שימושים, גובה, כניסות, חצרות אנגליות וכו'
 4. הסדרת נושא מחסני גינה
 5. הסדרת נושא בריכות השחייה
 6. הסדרת נושא חניות
 7. הטמעת כל הוראות הבינוי שאושרו בנספח הבינוי, כולל כל השינויים שאושרו במליאת התכנון ובניה במהלך השנים
 8. מתקנים פוטו-וולטאים
 9. בנייה ירוקה

המלצות:

להעביר לועדה המחוזית בהמלצה לאשר, בכפוף להערות חברי הועדה

מהלך הדיוןגיל ליבנה, ראש המועצה:

מטרת התכנית היא ליישר קו ולהשוות בין כל התכניות החלות באזורים השונים בשהם. התכנית מוסיפה זכויות ומסדירה נושאים שונים שלא הוסדרו ברמה התב"עית.

איריס לוין, מהנדסת המועצה:

בשהם חלות שתי תכניות מתאר ראשיות שאינן זהות, כך יוצר שבאותה שכונה יש בתים דומים שלכל אחד מהם זכויות בניה שונות. התכנית יוצרת אחידות ומתאימה את הדרישות לצרכים עכשוויים.

התכנית מחולקת לפי טיפוס דיור, בכל אחד מהטיפוסים מפורטות הוראות בינוי לפי נושאים שונים- בניה בחלל הגג, שטחי שרות, מרתפים, חניות וכו'. עפ"י סטנדרטים מקובלים בוועדות מקומיות אחרות. האבחנה נעשתה לאחר בדיקה פרטנית של סוגי הבינוי והתאמת זכויות הבניה בהתאם לתנאי הבניין.

ג'ו אבקסיס, אדריכל התכנית:

ציין שהתכנית חלה על כל אזורי המגורים בשהם ממזרח לכביש 444, לא כולל אזור התעסוקה ופארק שהם והציג את עיקרי התכנית. בניה בחלל הגג- התכנית מציעה להוסיף שטחי בניה בחלל הגג עד 35 מ"ר בבניה חד משפחתית ודו-משפחתית ולהשאיר 23 מ"ר במגרשים קטנים יותר (בהתאם לשטח הגג) מרתפים- נקבעו כללי בינוי למרתף, גובה תקרה, גודל חלונות, שימושים וחצר אנגלית. התכנית אוסרת כניסה נפרדת למרתפים אך מאפשרת לבקש זאת בדרך של "הקלה" כדי לשקול כל מקרה לגופו.

דפנה רענן כהן, חברת מועצה:

האפשרות לאפשר כניסה נפרדת למרתף יוצרת "סלאמס", יוצרת מצוקת חניה. ידוע שאנשים מנצלים זאת ליחידות דיור נוספות.

יצחק בונצל, חבר מועצה:

מציע לא לאפשר את הכניסה החיצונית למרתף.

גיל ליבנה, ראש המועצה:

המטרה של ההקלה היא שתהיה בקרה, תוך פרסום, שמיעת התנגדויות

דודי נטר, מ"מ ראש המועצה:

בדיונים בבקשות לכניסה נפרדת למרתף אנו בודקים בהתאם לתכנון, האם מדובר ביחידה נפרדת

או לא.

ג'ו אבקסיס, אדריכל התכנית:

שטח שרות: למגרשים צמודי קרקע אנו הצענו 8 מ"ר מחסן, 10 מ"ר חדר כביסה, 13 מ"ר ממ"ד ו- 30 מ"ר חניה מקורה. יודגש שלא ניתן יהיה לבקש המרה של שטח שרות מסוג אחד לאחר או איחוד שטחים. לדוגמא- לא יאושר חלל בשטח של 18 מ"ר שיכלול מחסן וחדר כביסה. השטח צריך להתאים לשימוש המוצע.

איתן פטיגרו, חבר מועצה:

מה המאפיינים של שטח שירות- האם יש כללים לגובה, סוג חלונות וכ"ו? האם מותר מחסן בקומה שניה?

איריס לוין, מהנדסת המועצה

היות שחדר תקני (שטח עיקרי) צריך להיות בשטח מינימלי של 9 מ"ר, אני מציעה להגביל את שטח המחסן / חדר הכביסה ל- 8 מ"ר בלבד. צורת החלל והחלונות צריכים להתאים לשימוש.

ג'ו אבקסיס:

מציג את נושא בריכות השחיה. התכנית מאפשרת זאת רק במגרשים חד משפחתיים, בכפוף לתנאי סף.

עו"ד יובל גלאון, יועץ משפטי של הועדה המקומית:

אם התכנית מאפשרת הקמת בריכות במגרשים מסויימים, בכפוף לתנאי סף, אין היגיון לדרוש פרסום. מציע לנסח בצורה הבאה:

"ניתן להקים בריכות שחיה, בדרך של הקלה, בתנאים הבאים:....."

ג'ו אבקסיס:

אנו מציעים לחייב בניה ירוקה במספר סעיפים, כגון הצללה, חמרי גמר, סוגי החלונות וכ"ו.

התקיים דיון לגבי האפשרות לחייב תכנון "ירוק" במקרה של שינויים/תוספות והאם יש לכלול זאת במסגרת תכנית המתאר או רק בהתייחס לתכנון ספציפי של שכונות חדשות.

ראש המועצה:

התכנית כבר הובאה לדיון 3 פעמים. היא עונה על צרכים דחופים של תושבים וחבל לעכב אותה לדיון נוסף, בגלל נושא אחד. רצוי להתקדם במקביל.

החלט שמהנדסת המועצה בשיתוף עם אדריכל התכנית ומנהלת אגף איכה"ס והיחידה הסביבתית יגבשו נייר עמדה והמלצות בנושא בניה ירוקה.

יצוין כי חבר המועצה יצחק בונצל עזב את הישיבה ולא השתתף בהחלטה.

ה ח ל ט ו ת

לאחר שהתקיים דיון בנושא הועדה החליטה

להעביר התכנית לועדה המחוזית בהמלצה לאשר בכפוף להערות טכניות ולתיקונים הבאים:

1. שטח חדר הכביסה יהיה 8 מ"ר ולא 10 מ"ר
2. בריכות שחיה- לתקן את הנוסח עפ"י המלצת היועץ המשפטי
3. עד למועד ההפקדה יוגש נייר עמדה בנושא בניה ירוקה ויחלט האם להוסיף הוראות בנושא זה בתכנית.

מפורטת : שה/מק/13/9/69א

סעיף : 2

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר : 20100006 בתאריך : 30/11/2010

שם : תכנית מפורטת - תכנון מחדש - שכונת כרמים

נושא : דיון להפקדה

שטח התוכנית : 176,134.000 מ"ר

יחס	לתכנית
פירוט/שינוי	גז/במ/10/69
שינוי לתכנית	שה/13/9/69
כפיפות	תמא/2/4

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

גוש : 4617 חלקות : 67, 78-94

חלקי חלקות :

גוש : 4616	ח"ח :	63-68, 86
גוש : 4617	ח"ח :	31-29, 44, 52-66
גוש : 4617	ח"ח :	68, 70, 77
גוש : 6846	ח"ח :	79, 88
גוש : 6848	ח"ח :	1, 3
גוש : 6849	ח"ח :	49

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרות התכנית**שכונת כרמים - דברי הסבר :**

- התכנית מציעה במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובינוי חדש של השטח, וזאת מבלי להוסיף לסך השטח הקיים למגורים ומבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה :
- א. התכנית מעמידה את מס' יחידות הדיור על 643.
- ב. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה בכל יעוד ומבלי לשנות את השטח הכולל לכל יעוד.
- ג. התכנית מסדירה (באמצעות איחוד וחלוקה) את המצב התכנוני ופריסת המגרשים סביב שצ"פ מרכזי בלב השכונה.
- ד. התכנית מסדירה באמצעות איחוד וחלוקה את מערך הדרכים בשכונה.
- ה. התכנית מוסיפה קומה באזור מגורים ב'.
- ו. התכנית מגדילה תקן החניה ל-2 מכוניות ליח"ד וקובעת חובת חניה תת-קרקעית באזורי מגורים ב' ו-ג'.
- ז. סה"כ השטח המבונה במצב המוצע (מבלי להתחשב בהגדלת הממ"דים) זהה לשטח המבונה במצב המאושר.

עיקרי הוראות התכנית :

- באזור מגורים א' : איחוד וחלוקה מחדש כאשר במצב המוצע, מס' יחידות הדיור יהיה 39 (במקום 42 במצב הקיים) שטח מגרש מינימלי יהיה 250 מ"ר. שינוי בחלוקת שטחי הבניה כך ששטח עיקרי ליח"ד יהיה 180 מ"ר (במקום 135 מ"ר במצב הקיים).
- באזור מגורים ב' : איחוד וחלוקה מחדש כאשר במצב המוצע, מס' יחידות הדיור יהיה 197 (במקום 105 במצב הקיים) תוספת קומה ושינוי בחלוקת שטחי הבניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5 להלן. קביעת חובת חניה במרתף (2 מקומות חניה לכל יח"ד).
- באזור מגורים ג' : (1) איחוד וחלוקה מחדש כאשר במצב המוצע יופחת מס' המגרשים ומס' יחידות הדיור יעמוד על

407 (במקום 573 במצב הקיים).

(2) קביעת חובת חניה במרתף (2 מקומות חניה לכל יח"ד).

4. הסדרת מערכת הדרכים והסדרי החניה בכל תחום התכנית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש.

5. הסדרה (באמצעות איחוד וחלוקה) של שטחי הציבור הפתוחים כפארק מרכזי בלב השכונה, פס ריק בכניסה לשכונה, לאורך שד' עמק איילון.

6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, בהתאם לאזורי המגורים.

מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בסך השטח הכולל של כל יעוד קרקע ובסה"כ השטחים המותרים לבניה (למעט הגדלת שטחים ציבוריים) עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.

2. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, עפ"י סעיף 62 א(א)(3) לחוק.

3. קביעת מס' יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה לשימוש עיקרי עפ"י סעיף 62 א(א)(9) וסעיף 62 א(א)(5) לחוק.

4. שינוי בקווי בנין ובבנין בכל אזורי הבניה למגורים ותוספת קומה באזור מגורים ב' עפ"י סעיף 62 א(א)(4) ושינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק.

5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, עפ"י סעיף 62 א(א)(6) לחוק.

6. הגדלת תקן החניה למגורים לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 סעיף 22' וקביעת חניה תת-קרקעית באזור מגורים ב' ו-ג' עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק.

ה מ ל צ ו ת:

להפקיד התכנית בכפוף להערות טכניות.

מ ה לך ה ד י ו נגיל ליבנה ראש המועצה:

שכונת כרמים מאושרת משנת 2002 וכוללת 720 יח"ד - חלקם בניה רוויה 4-5 קומות, קוטג'ים טוריים (כ- 105 יח"ד) ו- 42 מגרשים בני ביתך בשטח של 210-230 מ"ר במוצע. (כ- 135 מ"ר עיקרי) קדם לאישור התכנית הסכם בין המועצה לבין מינהל מקרקעי ישראל על בניית 1,000 יח"ד בשכונות כ"ד + כ"ג.

הסיבה ששכונה זו לא שווקה עד היום היא סכסוך בין בעל הקרקע (ממ"י) לבין מושב ברקת המחזיק באדמות אלה. רק כעת הושג הסדר במסגרת הליכים בבית משפט לפיו ניתן פיצוי חקלאי למושב ברקת ובנוסף הם יקבלו 20% מהשטח (בתשלום לפי הערכת שמאי) לצורך יזמות שלהם.

בהמשך לדיון קודם שהתקיים בהנהלת המועצה בוצעו שינויים בתכנית על מנת לשפר את התכנית אך לאפשר שווק של חלק המגרשים בזמן הקרוב.

מצב קודם-

שדרה מרכזית וכביש טבעתי עם כניסה אחת לשכונה. הבניה הרוויה מרוכזת הצפיפות סביב חצרות קטנות. מגרשי הבנה- ביתך קטנים מאוד וגובלים ישירות במגרש בית הספר. מסביב הייתה בניה של קוטג'ים טוריים.

מצב מוצע-

הכוונה לא להגיע שוב לוועדה המחוזית שאישרה את התכנית הקודמת, אלא לנצל את גבול הפרשנות של סמכויות הוועדה המקומית ולאשר את התכנית בסמכותה. מציג את השינויים ביחס לתכנית שהוצגה בדיון הקודם:

תוספת מגרש ציבורי- בוטלו 2 בניינים של בנייה רוויה לתוספת שטח לגני ילדים

בוטלו 2 בניינים שבלטו לתוך הפארק המרכזי

נוסף רחוב משולב בצד המזרחי שיוביל לחניות לשורת המגרשים המזרחיים

עודכנו שטחי הבניה

מולי רווה, אדריכל התכנית

בגלל הצורך להשאר בסמכות מקומית זה יוצר מגבלות על השינויים שניתן לבצע בתכנית וצריך לשמור על איזון בשטחים. התכנית מציעה להעביר שטחים עיקריים מהיחידות שבוטלו לצורך הגדלת שטחי חניה תת קרקעית והגדלת שטח הדיירות.

נערכה בדיקה של מגרשים טיפוסיים כדי להבטיח שזכויות הבניה נכנסות ומאפשרות את כל

הצרכים של בניה מודרנית.

בבנה ביתך: 39 יח"ד בשטח עיקרי כ- 180 מ"ר, במגרשים שגדלם כ-270 מ"ר מגורים ב': 197 יח"ד בבניה משולבת גן-גג. מוצע בינוי של דירות גג מעל צמד קוטג'ים. כל החניה היא תת קרקעית כך שהשטח מעל הקרקע ינוצל כולו לגינון. בבינוי הקודם זכויות הבניה לא איפשרו חניה במרתף והתקן חושב לפי 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. בתכנית החדשה מוצע תקן של 2 חניות תת קרקעיות לכל יח"ד. מגורים ג': 407 יח"ד בבניה רוויה 4-5 קומות. אין שינוי בשטח העיקרי אבל נוספו שטחים כדי לאפשר 2 חניות לכל יח"ד, בחניה תת קרקעית.

הבניה הרוויה מרוכזת סביב פארק מרכזי פתוח, נוספה יציאה נוספת - לפניות ימניות הפרדה של מגרשי המגורים א' ממגרש בית הספר, והיציאה שלהם היא לתוך רחובות משולבים פנימיים ולא לכביש ראשי.

דפנה רענן כהן, חברת מועצה

אין ספק שהתכנית טובה ויפה יותר מבקשת לדעת האם יהיו חניות נוספות? האם חברי הועדה חשופים לתביעות אישיות בגין ירידת ערך בשל הפחתת מספר היחידות?

איריס לוי, מהנדסת המועצה

מציגה את תכנית התנועה והפיתוח המאפשרת חניות ניצבות לאורך הרחוב הראשי, שורת חניות ברחוב המשולב המזרחי ושני מגרשי חניה גדולים בכניסות לשצ"פ המרכזי. כמו כן הוצגה תכנית הבינוי של בית הספר כולל מפרץ הורדת תלמידים ומגרש חניה. שטחי המרתפים נבדקו והם מאפשרים 2 חניות לכל יחידה בחניה מקבילה ולא עוקבת.

עו"ד יובל גלאון, יועץ משפטי

המינהל הגיש מכתב שהוא מתנגד להפחתת מספר היחידות ולעיכוב בשווק. הועדה המקומית הכינה שומה מטעמה לפיה, יש הפרש באחוזים בודדים (זניח) בין שתי התכניות. אמנם הפחתת מספר היחידות, אבל יש ניצול, כאמור, של השטחים להגדלת שאר הדירות ולמרתפי חניה. כך שאין פגיעה ממשית בערך הדירות. התכנית מאפשרת להוציא היתרים ל- 407 יחידות מיידי, כך שלא נוצר עיכוב בשווק. בנסיבות אלה, אני סבור שהועדה מלאה את חובתה לקיים דיון לקבל החלטה עניינית וסבירה. כדי לאפשר שווק מיידי של 407 יחידות אך לא לאפשר שווק של שאר המגרשים אפשר לפעול בשתי דרכים: או לפרסם הודעה לפי סעיף 78+77 לחוק (הודעה על הכנת תכנית) או הפקדת התכנית. התוצאה היא זהה, תלוי כמה זמן יקח לתכנן את התכנית.

מולי רווה, אדריכל התכנית

התכנית תהיה מוכנה להפקדה בתוך כחודש ימים. 407 יחידות יכולות לצאת לשווק מיידי.

איתן פטיגרו, חבר מועצה:

אני רוצה להדגיש שוב את הנושא של שווק לבני המקום ודירות לצעירים מבקש להחליף בין מיקום מגרש גני הילדים והמגורים כדי שגני הילדים יהיו בסמוך לבית הספר.

ראש המועצה

יודגש שבמכתב שלי למינהל דרשתי שבשווק הראשוני של הבניה הרוויה יהיו 20% מהדירות עד 3 חדרים. בהתאם לכללי המינהל - שווק לבני המקום יכול להיות רק במגרשים צמודי קרקע ולא בבניה של קבלן. אפשר לתכנן זאת במסגרת מגורים ב' (גן-גג) שהיא קצת דומה ל"רבעיות" המתוכננות בשכונת רקפות שה/מק/40.

ה ח ל ט ו ת

לאחר שהועדה שקלה את התכנית המוצעת החליטה לאשר התכנית להפקדה בכפוף להחלפת מיקום השטח לבנייני ציבור (מגרש 302) ומגרש המגורים (413). התכנית תופקד לאחר תיקונה והשלמת הערות טכניות.

תשריט איחוד וחלוקה: תח/69/13

סעיף: 3

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 30/11/2010

שם: תשריט איחוד וחלוקה שכונת כרמים

נושא: בקשה לאישור תשריט איחוד וחלוקה

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש:	4616	ח"ח	: 86, 65-68
גוש:	4617	ח"ח	: 79-86, 52-58, 44
גוש:	4617	ח"ח	: 93, 92, 88-90
גוש:	4617	ח"ח	: , 94
גוש:	6848	ח"ח	: 1

מגרשים לתכנית:

בשלמותו	4903
בחלקו	4904
בשלמותו	4905
בשלמותו	4906
בחלקו	4907
בשלמותו	4908
בשלמותו	4909
בשלמותו	4912
בשלמותו	4913
בחלקו	4914
בשלמותו	4915
בשלמותו	4916

מטרות התכנית

תשריט איחוד וחלוקה- שכונת כרמים (כ"ג)

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את התשריט.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את התשריט בכפוף להתאמתו לתכנית שה/מק/69/13א (הסדרת מגרש 413).

.....
 יו"ר הועדה,
 גיל ליבנה

.....
 מהנדסת המועצה,
 איריס לוי