

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 08/02/2016
ת. עברי: כ"ט בשבט תשע"ו

סדר יום לישיבת מליאה מס' 20160002 בתאריך: 23/02/2016 י"ד באדר תשע"ו שעה 20:00

מוזמנים:

חברים:

ליבנה גיל	- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
פטיגרו איתן	- מ"מ וסגן ראש המועצה
אלבאז שמעון	- משנה לראש המועצה
משיח אבי	- חבר מועצה
כהן אלי	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
קיסר חני	- חברת מועצה
רבינוביץ גלעד	- סגן ראש המועצה
רבינוביץ דפנה	- חברת מועצה
אלראי ערן	- חבר מועצה
פאהן אשר	- סגן ראש המועצה
יפרח אלי	- חבר מועצה
אלטלף אבי	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה

נציגים:

הדר נועה	- נציגת משרד הפנים
מורדכי מורן	- נציג שירותי כבאות
אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י
הרוש שלומי	- נציג משטרת ישראל
אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
ליליה בורוכוב	- נציגת משרד הבריאות

סגל:

זביב דודי	- מנכ"ל המועצה
יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
גלאון יובל עוזי	- יועץ משפטי
כהן שי	- יועץ משפטי לוועדה
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה
שטיינג דגנית	- דוברת המועצה
תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית

מוזמנים:

פוגל תמיר	- מבקר המועצה
קרקוב שולה	- פניות ציבור
גולן רונית	- משקיפת ועדת איכות הסביבה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

אישור פרוטוקולים:

לאשר פרוטוקול מליאה מספר 20160001 מיום 26/01/2016.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	הנחיות לפטור	הנחיות לפטור מחיתר		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	שהם	4
2	דיון עקרוני	דע/הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות		ועדה מקומית "שהם"	שהם	5
3	דיון עקרוני	דע/שטחי שרות	חישוב שטחי שרות באזורי מגורים		ועדה מקומית "שהם"	שהם	6



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	דיון עקרוני: הנחיות לפטור
סדר יום לשיבת מליאה מספר 20160002 תאריך: 23/02/2016	

שם התכנית: הנחיות לפטור מהיתר

בעלי ענין

יזם/יזמים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

רקע

מצ"ב הנחיות לפטור מהיתר שמליאת התכנון ובניה אישרה בתאריך 22/7/14 ויש צורך לתקפם בשנית, מאחר ותוקפם יפוג בסוף חודש מרץ 2016.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	דיון עקרוני: דע/הנחיות מרחביות
סדר יום לישיבת מליאה מספר 20160002 תאריך: 23/02/2016	

שם התכנית: הנחיות מרחביות

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית "שהם"

רקע

בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101), כחלק מתהליך יישום הרפורמה אנו נדרשים לכתוב הנחיות מרחביות שמטרתם העיקרית להנחות גורמי התכנון בסוגיות שעניינם בתחומים שלא מפורטים בתב"עו ובתכניות בינוי ואף מוסיפות הוראות על הקיים. מצ"ב הנחיות מרחביות שהכינה הוועדה המקומית, שנותנות מענה לחלק גדול מסוגיות התכנון שעסקנו בהם בשנים האחרונות: התחדשות מבנים קיימים; חניות, תוספות בניה, נראות, שימוש בחומרים וכו'. יש לאשר הנחיות אלו במליאת הוועדה לתכנון ובניה. לאחר אישור הוועדה יש לפרסמן באתר המועצה למשך 30 יום לקבלת התנגדויות ולאחריה יכנסו הנחיות אלו לתוקף.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	דיון עקרוני: דע/שטחי שרות
סדר יום לישיבת מליאה מספר 20160002 תאריך: 23/02/2016	

שם התכנית: חישוב שטחי שרות באזורי מגורים

בעלי ענין

יום/יוזם

ועדה מקומית "שהם"

רקע

לאור הצטברות של בקשות לתוספות בנייה שעיקרן ניצול מירבי של שטחי השרות, נעשתה בדיקה מקיפה של התכניות בהם הוגשו בקשות לפי תכניות: גז/במ/9/69, גז/במ/10/69 ונספחי הבינוי שאושרו בשנת 94, ובשנת 2009. חוות הדעת שגובשה עם היועץ המשפטי היא כדלקמן:

1. ביועדים המפורטים להלן שהחניות בהם מסומנות בתחום המגרש, סה"כ שטחי שרות המותרים הם: 45 מ"ר, כאשר 15 מ"ר מתוכם מיועדים לחנייה מקורה:
 - **מגורים א':** בתים צמודי קרקע - חד משפחתיים ודו משפחתיים.
 - **מגורים ב':** טוריים.
 - **מגורים ב-1:** מדורגים (למעט במגרשים של פנטהאוז שבהם הוציאו את החניות מתחום המגרש והחניות נמצאות בחלקם בתחום הציבורי ולא ניתן לקרותם).
 - **מגורים ב-2:** מדורגים משולב.

לפי סעיף 10 לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה), רשאית הוועדה להתיר שינוי שטח שרות פלוני לשטח שרות שישמש מטרת שרות אחרת, בשיעור של 5% מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שרות. כלומר, ניתן לנייד שטח של 2.25 מ"ר (5% מ-45 מ"ר המותרים), משטח החנייה לטובת שטח שרות אחר. ניוד של יותר מ-2.25 מ"ר, מחייב הליך של הקלה, על כל המשתמע מכך. (פרסום, תשלום היטל השבחה וכו').

2. **במגורים ב-1:** מדורגים, של חברת פנטהאוז, שבהם נמנע מבעלי הנכסים לנצל 15 מ"ר לצורך קירוי חניות בתחום המגרש, יתאפשר ניצול של כל 45 מ"ר לשטחי שרות אחרים, כפוף לשיקולים טכניים.

3. **במגורים ג (רוויה):** יתאפשר ניצול של עד 30 מ"ר שטחי שרות, וזאת בהיעדר זכויות בניה בתב"עות ובתכניות הבינוי המאושרות.