

תאריך: 16/04/2015
ת. עברי: כ"ז בניסן תשע"ה

פרוטוקול מליאה מס' 20150002
בתאריך: 13/01/2015 כ"ב בטבת תשע"ה שעה 20:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית | ליבנה גיל |
| - מ"מ וסגן ראש המועצה | פטיגרו איתן |
| - סגן ראש המועצה | אלבאז שמעון |
| - חברת מועצה | רימון מיכל |
| - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה | כהן אלי |
| - סגן ראש המועצה | רבינוביץ גלעד |
| - סגן ראש המועצה | יפרח אלי |
| - חבר מועצה | אלטלף אבי |
| - חבר מועצה | לוי יוסי |

נציגים:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - נציג שרותי כבאות | מורדכי מורן |
| - מנכ"ל המועצה | זביב דודי |
| - מהנדס הוועדה המקומית | יעקב ירקוני |
| - יועץ משפטי לוועדה | כהן שי |
| - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה | קיסר לאה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|---------------|
| - חברת מועצה | קרס חני |
| - חברת מועצה | רבינוביץ דפנה |
| - חבר מועצה | אלראי ערן |
| - חבר מועצה | פאהן אשר |

נציגים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - נציגת משרד הפנים | פרסר הילה |
| - נציג מ.מ.י. | אדר' נירי גדי |
| - נציג משטרת ישראל | הרוש שלומי |
| - נציגת המשרד לאיכה"ס | אדרי ורד |
| - נציגת משרד הבריאות | צ'צ'יק סופיה |

סגל:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| - יועץ משפטי | גלאון יובל עו"ד |
| - יועצת משפטית לוועדה | רז לירון - עו"ד |
| - דוברת המועצה | שטינג דגנית |
| - מנהל היחידה הסביבתית | תאר אמיר |

מוזמנים:

- | | |
|---------------|-----------|
| - מבקר המועצה | פוגל תמיר |
|---------------|-----------|

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך משתתפים לשיבה:

מוזמנים:	קרקוב שולה	- פניות ציבור
	גולן רונית	- משקיפת ועדת איכות הסביבה

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול מליאה מספר 20140002 מיום 22/07/2014.

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	מתאר	תכנית מתאר	תכנית מתאר		מועצה מקומית שהם		4
2	מפורטת	שכונה כ"א	תכנית בנין עיר לשכונה כ"א		רשות מקרקעי ישראל		5
3	דיון עקרוני	דע/מרתפים	דיון עקרוני בנושא מרתפים בתכניות גז/במ/9/69,		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		6
4	דיון עקרוני	מדיניות אכיפה	מדיניות אכיפה - פיקוח		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		8

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה להיתר	20140102	מגורים ב'- קוטגיים טוריים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6850 חלקה : 128 מגרש : 3004	איל אסנת	רחוב עמק איילון : 65, שכונה : גבעולים (ג')	9

סעיף 1	מתאר : תכנית מתאר
פרוטוקול לשיבת מליאה מספר 20150002 תאריך : 13/01/2015	

שם התכנית: תכנית מתאר

בעלי ענין

יזם/יזמים

מועצה מקומית שהם

מטרת התכנית

תכנית מתאר לשהם

מהלך דיון

עו"ד גיל ליבנה - ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית :
הסביר את הצורך בהכנת תכנית מתאר ומטרותיה, בתוך כך הסביר כי תכנית המתאר ממומנת ע"י משרד הפנים ומהווה חלק מהתנאים להסמכת הוועדה ל" וועדה מקומית עצמאית מיוחדת".
אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס הוועדה :
הציג את שלביות התכנון, צוות המתכננים ויעדי התכנית.
כמו כן הוצג לוח זמנים ואבני דרך לקידום התכנית.
בחודש ספטמבר השנה, יוצגו חלופות תכנוניות לאישור מליאת התכנון ובניה , טרם העברת החומר לוועדת היגוי בוועדה המחוזית.
צפי לאישור התכנית כשלוש שנים.

החלטות

עפ"י בקשת ראש המועצה וחברי הוועדה, יזומן אדר' דני לזר- ראש צוות התכנון, וכן יועצי התנועה והסביבה , לשיבת מליאת תכנון ובניה, להצגת יעדי התכנון , העלאת נושאים תכנוניים הקשורים לחזון היישוב ומטרות התכנית , וקיום דיון בנושא בהשתתפות חברי הוועדה.

סעיף 2	מפורטת: שכונה כ"א
פרוטוקול לישיבת מליאה מספר 20150002 תאריך: 13/01/2015	

שם התכנית: תכנית בנין עיר לשכונה כ"א

בעלי ענין

יזם/יוזם

רשות מקרקעי ישראל

מטרת התכנית

תכנית מפורטת שכונה כ"א

מהלך דיון

עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית:

הציג את הליך התכנון שהחל כבר לפני יותר מ-10 שנים, כמו כן עדכן את חברי הוועדה שהתכנית שקודמה בהליך רגיל בוועדה המחוזית, הוצאה מהליך זה והועברה למסלול ותמ"ל (ועדה לתכנון מתחמים מועדפים) שמטרתו לקדם התכנית ביעילות ובלוח זמנים קצר.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה:

הציג חלופות תכנון כולל חלופה אחרונה שהתקבלה לאחר קבלת התייחסות הוועדה לתכנון ובניה. הנושאים שנסקרו הם: הפרוגרמה לצרכי תכנון, מערך התנועה, תפיסת תכנון הבינוי לרבות הצפיפויות, שטחים ירוקים, שימושים וכו'.

התייחסות המשתתפים בדיון:

1. שהבינוי לאורך כביש 453 יהיה נמוך.

2. הקצאת 30% מהדירות (במגורים ג') לטובת דירות בנות 3 חדרים.

3. צמצום כמות יח"ד כפי שהוצגו: 200+1,400 יח"ד לדיוור מיוחד, ברמת צפיפות של 6 יח"ד לדונם.

מרדכי מורן- נציג שרותי כבאות:

נדרש להעביר אליהם את תכנון התב"ע לבחינת עמידה בתקנים ואפשרות ניידות של גורמי החירום במתחם.

החלטות

הוועדה תוציא נייר עמדה מסכם, שיופץ לכל חברי הוועדה ויועבר לותמ"ל כעמדת המועצה בנושא התכנוני.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	דיון עקרוני: דע/מרתפים
פרוטוקול לישיבת מליאה מספר 20150002 תאריך: 13/01/2015	

שם התכנית: דיון עקרוני בנושא מרתפים בתכניות גז/במ/9/69, גז/במ/10/69

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מטרת התכנית

דיון עקרוני בנושא מרתפים

מהלך דיון

עו"ד גיל ליבנה - ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית:

לאחרונה עלו לדיון סוגיות שונות בנושא מרתפים בתכניות גז/במ/9/69, גז/במ/10/69.

עד היום הותרו במרתפים שמושים מסוג שרות (אחסנה) בלבד ולא למגורים.

בעקבות עררים שהוגשו כנגד החלטת הועדה המקומית בגין כניסה נפרדת, הגבהת חלונות וכו'. עלו לדיון בוועדת ערר שאלות לגבי עצם הסיווג של המרתפים, האם לאשר שימושים נלווים, כניסה נפרדת למרתף, הגבהת חלונות והגבהת גובה מרתף.

לפיכך, מובא בפני חברי הועדה מצע הכולל את הנושאים לגביהם נדרשת החלטת מליאת תכנון ובניה:

1. השימושים המותרים במרתף:

בתכניות גז/במ/9/69, וגז/במ/10/69, תותר בנית מרתף בקונטור קומת הקרקע שיכלול את מבני העזר למעט חדר כביסה וחניה.

ההצעה היא (בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 22/7/14):

סיווג שטחי השרות במרתף יהיו עפ"י ההגדרה בתקנות חישוב שטחים ועפ"י הוראות התכנית החלה במקום. יתרת השטחים במרתף, יוגדרו כשטחים המיועדים גם כחלק נלווה לשימושים העיקריים המותרים בבית המגורים, כגון: חדר משחקים, חדר טלוויזיה, חדר כושר, חדר עבודה. וכן שרותים או מטבחון לשימוש שטחים אלה, ובלבד שלא התבקשה או בוצעה או הותרה כניסה נפרדת. בבקשה להיתר יש לציין את השימושים המבוקשים בתכנית קומת המרתף.

2. כניסה נפרדת למרתף:

בתכניות גז/במ/9/69, וגז/במ/10/69, אין התייחסות לכניסה נפרדת למרתף.

ההצעה היא (בהתאם להחלטת המליאה מיום: 25/02/14):

כניסה נפרדת למרתף ששטחו עד 100 מ"ר תחויב בהליך של הקלה.

כניסה נפרדת למרתף ששטחו מעל 100 מ"ר הכוללת מדרגות, תחויב בהליך של הקלה.

פתח מילוט ללא מדרגות, לא יחויב בהליך של הקלה.

· ראה הערה בסוף המסמך.

3. גובה מרתף:

בתכניות גז/במ/9/69, וגז/במ/10/69 אין התייחסות לגובה מרתף.

ההצעה היא (בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 22/7/14):

בקשה להגבהת מרתף עד לגובה 2.50 מ', לא תחויב בהליך של הקלה.

4. גובה חלונות במרתף:

בנספח הבינוי לתכניות גז/במ/9/69, וגז/במ/10/69: נקבע כי בשטחי השרות יהיו כל החלונות צמודים לתקרה, בגובה שלא יעלה ע 40 ס"מ.

ההצעה היא (בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 22/7/14):

בשטחים המוגדרים כשטחי שרות גובה החלונות יהיה 0.40 מ'. הגבהת חלונות בשטחים אלה תחויב בהליך של הקלה (תתאפשר מגובה 1.05 מ' - גובה תחתון של החלונות).

בקשה להגבהת חלונות ביתרת השטחים במרתף, לא תחויב בהליך של הקלה ותתאפשר מגובה 1.05 מ' - גובה תחתון של החלונות.

הצעות אלה מתייחסות לתכניות גז/במ/9/69, וגז/במ/10/69 והתכניות הנגזרות מהן: שה/מק/40 (רביעיות ברקפות) שה/

951/10/69 (פרויקט האודם).

· הערה: עפ"י החלטת מליאה מיום 25/02/14 הועדה החליטה לאפשר כניסה חיצונית למרתף, בדרך של הקלה, רק במבני מגורים שהצפיפות בהם אינה עולה על 3 יחידות מגורים לדונם, החלטה זו בעינה עומדת.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר במגבלות המפורטות להלן, את המלצת מהנדס המועצה למרתפים בתכניות גז/במ/9/69, גז/במ/10/69 והתכניות הנגזרות מהן: שה/מק/40 (רביעיות ברקפות) שה/10/69/951 (פרויקט האודם), כדלקמן:

1. השימושים המותרים במרתף:

תותר בנית מרתף בקונטור קומת הקרקע שיכלול את מבני העזר למעט חדר כביסה וחניה.

סיווג שטחי השרות במרתף יהיו עפ"י ההגדרה בתקנות חישוב שטחים ועפ"י הוראות התכנית החלה במקום. יתרת השטחים במרתף, יוגדרו כשטחים המיועדים גם כחלק נלווה לשימושים העיקריים המותרים בבית המגורים, כגון: חדר משחקים, חדר טלוויזיה, חדר כושר, חדר עבודה. תותר הקמת שרותים ו/או מטבחון לשימוש בשטחים הנלווים ובלבד שלא התבקשה או בוצעה או הותרה כניסה נפרדת עם מדרגות, וזאת ללא חיוב בהליך הקלה. בבקשה להיתר יש לציין את השימושים המבוקשים בתכנית קומת המרתף.

מובהר כי לא ניתן יהיה לנייד השטחים הנלווים לקומות מעל הקרקע, כתוספת לשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע.

2. כניסה נפרדת למרתף:

- כניסה נפרדת למרתף ששטחו עד 100 מ"ר תחויב בהליך של הקלה.

- כניסה נפרדת למרתף ששטחו מעל 100 מ"ר הכוללת מדרגות, תחויב בהליך של הקלה.

- פתח מילוט (כדלת או חלון) ללא מדרגות, לא יחויב בהליך של הקלה.

מובהר כי : עפ"י החלטת מליאה מיום 25/02/14 הוועדה החליטה לאפשר כניסה חיצונית למרתף, בדרך של הקלה, רק במבני מגורים שהצפיפות בהם אינה עולה על 3 יחידות מגורים לדונם, החלטה זו בעינה עומדת.

3. גובה מרתף:

בקשה להגבהת מרתף עד לגובה 2.50 מ', לא תחויב בהליך של הקלה.

4. גובה חלונות במרתף:

- בשטחים המוגדרים כשטחי שרות גובה החלונות יהיה 0.40 מ'. הגבהת חלונות בשטחים אלה תחויב בהליך של הקלה (תתאפשר הגבהה עד לגובה 1.00 מ' בלבד, כאשר גובה תחתון של החלונות לא יפחת מגובה 1.05 מ').

- בקשה להגבהת חלונות ביתרת השטחים במרתף, בשימוש נלווה לעיקרי כמפורט לעיל, לא תחויב בהליך של הקלה. תתאפשר הגבהה עד לגובה 1.00 מ' בלבד, כאשר גובה תחתון של החלונות לא יפחת מגובה 1.05 מ'.

סעיף 4	דיון עקרוני: מדיניות אכיפה
פרוטוקול לישיבת מליאה מספר 20150002 תאריך: 13/01/2015	

שם התכנית: מדיניות אכיפה - פיקוח

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מטרת דיון

מסמך מדיניות אכיפה

מהלך דיון

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה:

הציג את נושא מדיניות האכיפה שהיא פועל יוצא של הסמכת הוועדה ומשלב מדיניות של משרד הפנים ומשרד המשפטים. במהלך שנת 2014 משרד הפנים קידם מסמך מדיניות יחד עם הוועדה המקומית, קרי, מהנדס המועצה, המפקח על הבניה והתובע העירוני, וגובש מסמך מדיניות זה. מסמך המדיניות בא להגדיר סדר עדיפויות ברור לפיקוח ואכיפה על בניה מתוך ניתוח של העבירות בשנים האחרונות.

החלטות

מפאת קוצר הזמן והצורך ללמוד הנושא לעומק, הוחלט להפיץ את מסמך המדיניות להתייחסות חברי הוועדה, ולאחר מכן לקבוע מועד לדיון ולאישור מדיניות אכיפה.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20140102	תיק בניין: 353300400
פרוטוקול לישיבת מליאה מספר 20150002 תאריך: 13/01/2015		

תאריך פתיחה: 26/08/2014

בעלי עניין

מבקש

איל אסנת

איל אלעד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב עמק איילון 65, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 128 מגרש: 3004

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד:

שטח מגרש: 11194.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ב- קוטגים טוריים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת מחסן (סגירת חצר משק) בקומת הקרקע ושינויים בפתחים ביחידת דיור אחת, בבנין טורי בן 6 יח"ד, במבנן בן 44 יח"ד
2. דיון חוזר בבקשה לתוספת מחסן

מהלך דיון

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה:

התכנית נדונה בוועדת משנה והוחלט לא לאשרה.

עפ"י בקשת יו"ר ועדת משנה - אלי כהן, להביא הבקשה לדיון חוזר ועפ"י חוות דעת היועץ המשפטי מובאת הבקשה לדיון חוזר במליאת התכנון ובניה.

לאחר ברור ובדיקת מסמכים משנים קודמות, התברר כי במתחם הוצאו כבר היתרים לבקשות דומות, לפיכך, ממליץ מהנדס המועצה לאשר הבקשה להיתר תוך שמירה על בינוי אחיד במתחם, לשמירה על חזות הרחוב.

החלטות

הועלתה הצעה לאשר הבקשה.

בעד הצביעו 8 חברי ועדה. נגד- הצביע חבר הוועדה יוסי לוי.

הבקשה אושרה ברוב קולות.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

מהנדס המועצה,
יעקב ירקוני