

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהס"

תאריך: 25/02/2016
ת. עברי: ט"ז באדר תשע"ו

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

נכחו:

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 |
| - קרס 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 |

סגל:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| - זביב דודי | - מנכ"ל המועצה |
| - יעקב ירקוני | - מהנדס הוועדה המקומית |
| - כהן שי | - יועץ משפטי לוועדה |
| - קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |
| - שטיינג דגנית | - דוברת המועצה |
| - שטרסברג ישראל | - מנהל אגף כספים |

מוזמנים:

- | | |
|--------------|----------------------------|
| - פוגל תמיר | - מבקר המועצה |
| - גולן רונית | - משקיפת ועדת איכות הסביבה |

נעדרו:

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:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - גלאון יובל עו"ד | - יועץ משפטי |
|-------------------|--------------|



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
מוזמנים:	קרקוב שולה	- פניות ציבור

אישור פרוטוקולים:

אושר 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 מהיתר		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	8



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

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

שם התכנית: הנחיות לפטור מהיתר

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

מטרת דיון

אישור ההנחיות לפטור מהיתר.

המלצות

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

מהלך דיון

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה:

ההנחיות לפטור מהיתר אושרו בתאריך 22/7/14. מאחר ותוקפם יפוג בסוף החודש, יש לתקפם בשנית. הנחיות אלה תואמות לתקנות לפטור התקפות מיום 01/08/14.

החלטות

לאשרר את ההנחיות לפטור מהיתר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

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

שם התכנית: הנחיות מרחביות

בעלי ענין

יום/יוזם

ועדה מקומית "שהם"

מטרת דיון

אישור ההנחיות המרחביות.

המלצות

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"עות ובתכניות בינוי ואף מוסיפות הוראות על הקיים. ההנחיות מרחביות שהכינה הועדה המקומית, נותנות מענה לחלק גדול מסוגיות התכנון שעסקנו בהם בשנים האחרונות: התחדשות מבנים קיימים, חניות, תוספות בניה, נראות, שימוש בחומרים וכו', יש לאשר הנחיות אלו במליאת הועדה לתכנון ובניה. לאחר אישור הועדה יש לפרסמן באתר המועצה למשך 30 יום לקבלת התנגדויות ולאחריה יכנסו הנחיות אלו לתוקף.

מהלך דיון

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

בהתאם לתיקון 101, כחלק מתהליך הרפורמה אנו נדרשים לכתוב הנחיות מרחביות שיפורסמו לציבור הרחב. הצורך בהכנת הנחיות מרחביות נובע מהרצון להנחות את גורמי התכנון בסוגיות שלא ניתן להם מענה בתב"עות ובתכניות הבינוי. הנחיות אלה הינן חלק מהמידע התכנוני שיקבלו גורמי התכנון, ואי עמידה בהם יהווה סטייה ניכרת. ההנחיות נשלחו לחברי הועדה מבעוד מועד, וכעת מובא הנושא לשמיעת השגותיהם של חברי הועדה.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הועדה וראש המועצה

בהתייחס לסעיף 1.2.1- לדרשה שלא יותרו שערים שכיוון פתיחתם הוא לכיוון המדרכה/החוף: מציע לבחון את נושא השערים הקיימים.

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

במידה ותוגש בקשה להיתר לשיפוץ בית קיים, האם תהיה דרישה להתאמת השער.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הועדה וראש המועצה

מציע לתקן הסעיף באופן שהדרישה הנ"ל תהיה לבניה חדשה ולבקשה שמבקשים עליה הכשר (לעבודה שהיתה טעונה היתר) בבניה קיימת.

איתן פטיגור- מ"מ וסגן ראש המועצה

בבניה קיימת מציע לדרוש אמצעי זהירות (צפצוף, הבהוב וכדו').

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הסעיף יתוקן.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הועדה וראש המועצה

בהתייחס לסעיף 2.5- לגבי הגבלת מיקום חלונות בעליית גג, מציע לאפשר חלונות מתאימים לאיוורור ללא הגבלת המיקום.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הסעיף יתוקן.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הועדה וראש המועצה

בהתייחס לסעיף 3.2.4- לגבי ההגבלה בחומר המצללה בכרמים (פרופיל מתכת בגוון לבן או לבן שבור), מאחר וכבר קיימות מצללות מעץ בשכונה, מציע להבחין בין בניה רוויה וצמודי קרקע, ולהגביל רק בבניה הרוויה שמוש בצבע אחיד ולא בחומר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המסמך תוכנית: דע/הנחיות מרחביות

עו"ד שי כהן- יועץ משפטי

מבקש למחוק בסעיף זה את הדרישה להסכמת כלל הדיירים.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הכוונה אכן היתה לשמור על הנראות והאחידות, בבניה הרוויה. הסעיף יתוקן.

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

בהתייחס לסעיף 2.2- לגבי ההגבלה שלא יותרו מעקות שקופים, אלא מעקות העשויים מתכת צבועה, מבקשת לדעת מדוע המגבלה הנ"ל, ובתוך כך מציינת שבשכונת סחלבים יש כבר מעקות מזכוכית.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

בשורה יש מאפיינים מסוימים כגון: גגות רעפים. שפה של מעקות יוצרת נראות אחרת מאשר מעקות זכוכית שיוצרות תחושה של ריחוק.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הוועדה וראש המועצה

מציע להגביל סוג המעקות בשכונות חדשות, בתב"ע, על מנת ליצור אחידות בשכונה.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הסעיף יתוקן.

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

בהתייחס לסעיף 2.3.2- מבקשת הבהרה לגבי הדרישה לעמידה בתקן חניה, בבקשות לכניסה נפרדת למרתף ובקשות לתוספות בניה מעל 15 מ"ר בבתים צמודי קרקע.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

בבתים צמודי הקרקע הותיקים, תקן החניה היה מקום חניה אחד לכל יח"ד, בעוד שכיום לכל משפחה יש לפחות שני רכבים. הכוונה היא להבטיח שמירה על מאזן חניה מותאם לזמננו.

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

בהתייחס לסעיף 2.8- מבקשת הבהרה לגבי עמידה בתקן בניה ירוקה.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הסביר כי הדרישה הינה למגורים ב' וג' שגם כיום היוזמים נדרשים ועומדים בכך (גינדי, משולם לוינשטיין, אביסרור וכו').

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

בהתייחס לסעיף 4.5- לגבי הדרישה להצבת שלושה פחי אשפה (360 ליטר לפסולת יבשה, 240 ליטר לפסולת אריוזות ו-60 ליטר לפסולת אורגנית), זוהי דרישה שהציבור לא יכול לעמוד בה. יש כיום פתרון של פח אחד מחולק.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

המפרט המוצע התקבל מהאגף לאיכות הסביבה.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הוועדה וראש המועצה

מציע לוותר על הפח של 240 ליטר לפסולת אריוזות.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הסעיף יתוקן.

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

בהתייחס לסעיף 8.2.2- מבקשת הבהרה לדרישה להוצאת היתר לגיקוזי.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

מבחינת החוק אין הבדל בין בריכה וגיקוזי.

אשר פאהן- חבר מועצה

בהתייחס לסעיף 4.1- מבקש הבהרה להגבלת שילוט אחד בלבד.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

מבהיר כי מדובר בהגבלה לשלט פרסום לעסק ולא שלט המתייחס לשם המשפחה שמתגוררת בבית. הנושא יובהר בהנחיות.

אשר פאהן- חבר מועצה

בהתייחס לסעיף 7.1.1- לגבי הגבלת הצבת מחסנים בבית משותף, מבקש לאפשר הצבת מחסן לדירת גן בבית משותף.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית: דעמורציות מרחביות

אנו נחدد את ההבהרה כי תותר הצבת מחסן גן לדירות ששטח החצר מוצמדת אליהן. לא יותר להציב מחסנים בחצר משותפת לכלל הדיירים.

איתן פטיגרו- מ"מ וסגן ראש המועצה

בהתייחס לסעיף 3.2.1- לגבי הגבלת חומר מצללות במרפסות בבניה רוויה, מבקש לא להגביל בסוג החומר, אלא רק בגוון.

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הוועדה וראש המועצה

מציע שבבניה רוויה המצללות יהיו בקו אחיד, בעלי מאפיינים דומים, מכל חומר אך בגוון זהה.

עו"ד שי כהן- יועץ משפטי

מבקש למחוק בסעיף זה את הדרישה להסכמת כלל הדיירים.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

הסעיף יתוקן.

איתן פטיגרו- מ"מ וסגן ראש המועצה

בהתייחס לסעיף 7.1.1- לגבי מיקום המחסנים, מבקש לאפשר במידת הצורך, הצבת מחסן גם בחצר הפונה לשטח ציבורי,

מאחר ויש חצרות שזו להם האפשרות היחידה להצבת המחסן.

עו"ד שי כהן- יועץ משפטי

מבקש למחוק בסעיף זה את הדרישה להסכמת כלל הדיירים.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

אנו נחدد את ההנחיה כי במידה ובגלל מגבלות תכנוניות אין אפשרות להציב מחסן גינה במקום אחר, ניתן יהיה לאשר באופן חריג הצבת מחסן בחצר הפונה לשטח ציבורי או לדרך.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר ההנחיות המרחביות בכפוף לתיקון מספר סעיפים בהתאם להערות שהועלו בדיון. לאחר תיקון ההנחיות, הן תועברנה בשנית לחברי המועצה לאישור סופי טרם הפצתם.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

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

שם התכנית:

חישוב שטחי שרות באזורי מגורים

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית "שהם"

מטרת דיון

קביעת מדיניות לגבי זכויות בניה של שטחי שירות, המוקנות בתב"עות גז/במ/9/69 ובגז/במ/10/69 ובתכניות הבינוי שלהן, בכל סוגי המגורים.

מהלך דיון

עו"ד גיל ליבנה- יו"ר הוועדה וראש המועצה

עד היום מדיניות הוועדה אפשרה שמוש בשטח החניה המקורה כשטח שרות בשטח של 15 מ"ר, וזאת לצורך חישובי שטחי שרות בכל סוגי המגורים.

הנושא מובא לדיון עקרוני לצורך קביעת מדיניות מוסכמת ע"י מליאת הוועדה לתכנון ובניה לאור ריבוי בקשות לתוספות בניה, על מנת לבחון אם יש צורך לשנות את ההנחיות לציבור.

דפנה רבינוביץ- חברת מועצה

שואלת מדוע עלה הצורך לבחון ולשנות את מדיניות הוועדה שהיתה נהוגה כל השנים.

אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

לאור ריבוי הבקשות לתוספות בניה, ביעודי המגורים השונים, הן בבתים פרטיים והן בבתים משותפים, נעשתה בדיקה מקיפה של כל התכניות (התב"עות) ותכניות הבינוי, לגבי אופן חישוב שטחי שרות ביעודים השונים.

הבדיקה העלתה כי אין התייחסות קונקרטית לגבי שטח החניות המקורות וכי עד היום הפרשנות איפשרה ניצול שטח זה לטובת שטחי שרות במוששים אחרים.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשרר את הפרשנות שהיתה נהוגה עד כה לגבי שטחי השירות, ובכלל זה לכלול את שטח החניה למטרות שטחי שרות אחרות.

יו"ר הוועדה,
גיל ליבנה

מהנדס המועצה,
יעקב ירקוני