

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

30/1/2018

סיכום מפגש מתכננים שהתקיים בתאריך 30/1/2018

השתתפו : אדר' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה
איתן פטיגרו- ממלא מקום ראש המועצה ומחזיק תיק הנדסה
איריס בן עזרא-רפרנטית ממינהל התכנון
לאה קיסר- מנהלת מחלקת רישוי בניה
שגית יוסף-בודקת תכניות
המתכננים - ברוך אלישיב

- דורון וייץ
- סהר ישרים
- מירב שפיזיאן
- רונית וולדרסקי
- כנרת חממי
- רוברט בנובסקי
- אלי מועלם
- יוסי אזולאי
- נחמה ויינברג

איתן פטיגרו:

פתח את המפגש וציין כי בהמשך למפגש המתכננים הקודם, שהתקיים לפני כשנה, הוחלט להמשיך לקיים מפגשים נוספים לעדכונים וחידושים בנושא רישוי. הנושאים העומדים על הפרק כיום: פיצול דירות, רישוי מקוצר, חידושים במערכת רישוי זמין ועוד.

לשם כך הוזמנה שוב אדר' איריס בן עזרא- הרפרנטית ממינהל התכנון.

איריס בן עזרא ואדר' יעקב ירקוני נתנו הסברים על הנושאים שעל הפרק, כמו כן התנהל דיאלוג של שאלות ותשובות עם המתכננים.

איריס בן עזרא-

קיימים כיום 4 מסלולי רישוי בתוקף:

- מסלול הפטור, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר).
- **רישוי מקוצר**: לעבודות קטנות, דברים שלא נכללו בפטור ונכללו בעבודה מצומצמת. האחריות כולה עוברת לאדר' שיכול להמשיך לרישוי עצמי במקרה שהוועדה לא עמדה ב-45 יום. האדר' יכול להחליט אם רוצה ללכת בהליך זה, בהתחשב בלוח הזמנים הקצוב למילוי דרישות הוועדה. ברישוי מקוצר- שלב התכן צריך להיות בתנאי סף, לרבות חתימת רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י), לעבודות הדורשות חתימתם.

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

- בתוך כך הציגה איריס את הקריטריונים והאישורים הנדרשים לרישוי מקוצר.
- המצגת תוצג באתר הנדסה. (ראה קישור בראש הדף)
- רישוי מלא- בקשות התואמות תב"ע.
- הקלות/שמושים חורגים.

כנרת חממי

אם תיק המידע התקבל במסלול רישוי מקוצר, האם אפשר להשתמש בו לרישוי רגיל או הקלות?

איריס בן עזרא

מבחינת המערכת- אפשר, מבחינת הוועדה- יש לבחון אם יש התאמה.

אדרי' יעקב ירקוני

כשמגישים בקשה למידע תכנוני צריך לדייק.
לאדרי' יש אחריות גדולה ברישוי המקוצר.

יוסי אזולאי

למה אי אפשר לקבל פרסום לפני קבלת מידע תכנוני.

אדרי' יעקב ירקוני

כל הרפורמה מתבססת כיום על מידע תכנוני, ולכן לא הונפק עד כה נסח פרסום לפני קבלת מידע תכנוני. הנושא ייבדק בשנית.

איריס בן עזרא

בעוד כחצי שנה ייכנס נושא ההקלות למערכת, ואז אי אפשר יהיה להנפיק נסח פרסום לפני קבלת מידע.

עיקרי השיפורים והעדכונים במערכת:

- לבקשה להקלה יש היום 90 ימים עד להכנסתה לדיון בוועדה. כל נושא התיקונים צריך להסתיים תוך 45 יום, ו-45 יום הנוספים הם עבור הוועדה, להספיק לשבץ.
- כנראה שבהמשך ניתן יהיה למשוך את הבקשה ולסגור אותה אם לא מספיקים לתקן אותה.
- שמירה של כל שלב.
- כל מעבר סטטוס נשלח מייל למבקש.
- שליחת מייל למבקש לגבי סטטוס הבקשה במקביל לשליחת מייל לעורך הבקשה.

אדרי' יעקב ירקוני

פיצול דירות

בנובמבר 2017 נכנס לתוקף תיקון 117 שעניינו פיצול דירות, הוראת השעה תקפה לעת עתה לתקופה של 5 שנים.

מטרת החוק: לתת פתרון מייד לזוגות צעירים.

החוק קובע כי למי שיש יח"ד ששטחה מעל 120 מ"ר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד (ללא ממ"ד).

המליאה קבעה מדיניות לפיצול דירות, מדיניות שפורסמה באתר המועצה.

בשלב ראשון הוועדה החליטה לאפשר פיצול של עד 20% מיח"ד (כ-300 יח"ד).

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

אחד הנושאים המרכזיים שניתנה עליהם הדעת במסמך המדיניות הוא נושא החנייה, מאחר ובבתים צמודי קרקע נדרשה בעבר חניה אחת בלבד לכל יח"ד. גם בהנחיות המרחביות יש התייחסות לנושא ולכן נקבע כי תוספת של 15 מ"ר ומעלה תחויב בחניה נוספת. במהלך שנת 2018 תערוך כל רשות, כולל שוהם, סקר עבירות בניה לצורך רישום, לרבות פיצול דירות.

יוסי אזולאי

מציע לפרסם את עניין האכיפה.

אדר' יעקב ירקוני

ענין האכיפה פורסם במדיניות הוועדה לנושא פיצול דירות. אנו נדאג לפרסם זאת שוב.

בנושא היטל השבחה בגין פיצול הדירות, יש 2 סוגי תשלום: האחד - לפיצול של שטחים עיקריים משלמים 34% בשתי פעימות: 17% בעת הוצאת ההיתר ו-17% הנותרים בעת המכירה. השני - לפיצול שטח שירות במרתף משלמים בנוסף ל-34% גם 50% מההשבחה.

יוסי אזולאי

האם אפשר לקבל הערכה לגובה היטל השבחה לפיצול.

אדר' יעקב ירקוני

יש הערכה כללית, אין מספרים מדויקים, אפשר לבוא אליי.

איתן פטיגרו

אין הכוונה להרוויח מהפיצול.

רוברט בנובסקי

אם במסגרת הקלה מבקשים דלת במרתף, האם השומה תהיה גבוהה מהפיצול?

איתן פטיגרו

אין קשר, פתיחת הדלת מחויבת בהיטל השבחה.

אדר' יעקב ירקוני

אם מבקשים רק כניסה, השמאי לא יכול להוריד עלויות התאמה.

רוברט בנובסקי

במידה ואני מנייד שטח עיקרי למרתף האם צריך לשלם עבור שטחים אלו? (50%)

אדר' יעקב ירקוני

אם מדובר בפיצול של שטח עיקרי, צריך לשלם רק עבור הפיצול 34%. נשמח להיפגש לבחון מקרים מסויימים.

עליות גג

תב"ע שה/1000 באה להשוות בין גז/9 וגז/10 (גז/10 איפשרה עליות גג בשטח של 23 מ"ר), ולאפשר בנייה בחלל הגג, לא תוספת קומה, בשטח של 35 מ"ר לשתי התב"עות.

נספח הבינוי המצורף לתכנית שה/1000 מבהיר בצורה ברורה מה זה בנייה בחלל הגג.

עפ"י הנספח הגובה בין הרצפה לתחילת שיפוע הגג הוא 60 ס"מ, אנו בוועדה מקלים ומאפשרים גובה עד 1.00 מ'.

במידה והגובה יהיה יותר מ-1.00 מ' אזי החלל נחשב כקומה חלקית, שהשטחים המותרים בה מחושבים מסה"כ השטחים המותרים בשתי הקומות, ללא תוספת השטחים המותרים עפ"י שה/1000 (35 מ"ר).

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

איתן פטיגר

רצוי שהמתכנן יבדוק קודם עם הוועדה לפני שמבטיח ללקוח.

אדר' יעקב ירקוני

שכונה כ"א

הציג את תוכנית הבינוי של שכונה כ"א.

כמו כן ציין כי בימים אלה ניתן להגיש קול קורא להצטרף למאגר מתכננים של שוהם. יש לעקוב באתר המועצה לגבי הקול קורא.
עוד יצוין כי לא ניתן יהיה לבצע התקשרויות שלא מתוך המאגר.

דורון וייץ

מבקש לציין כי יש להם בעיות בפיקוד העורף, סחבת וכו'.

אדר' יעקב ירקוני

מציע שדורון ישלח אלינו מייל מסודר- מה הבעיה, ואנו נפנה מכתב לממונים על המהנדס בפיקוד העורף.

אישר : אדר' יעקב ירקוני
מהנדס המועצה

רשמה : לאה קיסר

העתק:
לנוכחים