

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20100010 ביום ד' תאריך 18/08/10 ח' אלול, תש"ע בשעה 08:30

### השתתפו:

#### חברים:

חיים ביבס	יו"ר הועדה
משה לוי	ס' ראש העיר
חנן ברנשטיין	ס' ראש העיר
אלכס וינרב	ס' ראש העיר (בתואר)
אילן בן סעדון	חבר מועצה
שלום דהאן	חבר מועצה

#### סגל:

שולה צרפתי	בודקת תכניות
טלי מימון	בודקת תכניות
רמי זיו	מהנדס העיר
עו"ד אבי פורטן	יועץ משפטי
מירב אדמור	מנהלת מח' רישוי
נילי טייכמן	מנהלת מח' תביע ונכסים
דגנית קרן	אחראית תחום ועדות
יעל אשל	אדרי' תכנון, בינוי ופיתוח

### נעדרו

#### חברים:

מיכאל חרל"פ חבר מועצה

#### נציגים:

אביב קיויתי	נציג שר הפנים
גב' רבקה אבלסון	נציג שר הבינוי והשיכון
חנן עדן/חיה הכט-מ"מ	נציג שר הבריאות
מר מאיר אוחנה	נציג השר לבטחון פנים
דוד אמגדי	נציג מינהל מקרקעי ישראל
יעקב פרלשטיין	נציג שר התחבורה
אדרי' דוד כהנא	נציג שר הפנים
גב' ורד אדרי	נציג השר להגנת הסביבה
	נציג שר נוסף

#### מוזמנים:

יורם כרמון	מנכ"ל העיריה
עו"ד דנה חפץ-טוכלר	יועמ"ש העיריה
אריק משיח	מבקר העיריה
ראובן בר-אל	נציג כיבוי אש
איל שני	מנהל היחידה הסביבתית

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100010 בתאריך: 18/08/2010

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
3	מדיניות 201004	דיון להחלטות עקרוניות	מדיניות תכנון מודיעין	3

סוג תוכנית: מדיניות / נושא עקרוני

**שם: מדיניות תכנון מודיעין**

נושא: דיון להחלטות עקרוניות  
 סמכות: ועדה מקומית  
 מודיעין-מכבים-רעות מודיעין-מכבים-רעות

**מטרת הדיון**

אישור מסמך הנחיות לתכנון לנושאים עקרוניים במודיעין.

**מהות התכנית**

הצגת מסמך מדיניות לנושאים עקרוניים בנוגע לבניה למגורים ברעות.

**רקע**

ב-2009 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה מסמך מדיניות שענינו נושאים עקרוניים בנוגע לבניה למגורים ברעות. בהתאם להחלטת הועדה המקומית הוכן מסמך מדיניות המציע יישום בהתאמה של הסעיפים הרלוונטים לשאר השכונות בעיר מודיעין. להלן יוצגו נושאי המדיניות כפי שאושרו עבור רעות ואופן החלתם על שאר השכונות בעיר מודיעין (למעט מכבים).

**מדיניות תכנון מודיעין****1. איחוד וחלוקה בין מגרש מגורים לשצ"פ**

הסבר:

פלישה של מגרש מגורים לשטח ציבורי פתוח (השטח גודר בגדר בנויה)

**מדיניות מאושרת רעות:**

לא לאפשר החלפת שטחים, יאושר רק במקרה שהשטח המוצע להחלפה הינו בעל ערך לשימוש הציבור.

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה.

**2. חפירת חצר פתוחה מורחבת במפלס המרתף**

הסבר:

("חצר אנגלית" מוגדלת)-חצר החפורה במפלס המרתף וחושפת את חזית קומת המרתף. בדר"כ בנויה בשילוב עם מדרגות ירידה חיצוניות למפלס המרתף בחריגה מקווי בנין ותוך הגדלת שטחי המרתף. (מאפשר שימוש בפועל במרתף כיח"ד נפרדת)

**מדיניות מאושרת רעות:**

איור (איור+אור) המרתף באמצעות "חצרות אנגליות" כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (בכל מקרה, ללא קשר למדרגות)

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה.

**3. מדרגות חיצוניות למרתף****מדיניות מאושרת רעות:**

לאפשר מדרגות חיצוניות בהליך של הקלה בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים כללים:

- קיום מדרגות פנימיות
- תתוסף הערת אזהרה לרישום בטאבו בדבר איסור פיצול ליח"ד נפרדת
- לא תתאפשרנה מדרגות חיצוניות גם לקומת מרתף וגם לקומה עליונה (קומה א').
- תנאים נוספים עבור מדרגות ירידה למרתף:

- המדרגות יהיו צמודות לדופן המרתף

- שטח המרתף יוגבל ל-50 מ"ר

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה בכפוף להערות.

**הערות:**

הוראה זו תתייחס לבתים צמודי קרקע מסוג קוטג' חד או דו משפחתי הכולל 2 מקומות חניה בתחום המגרש ולא לבניה רוויה (גודל מגרש מינימאלי 350 מ"ר).

**4. מדרגות חיצוניות לקומה עליונה (קומה א')****מדיניות מאושרת רעות:**

לאפשר מדרגות חיצוניות בהליך של הקלה בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים כללים:

- קיום מדרגות פנימיות
- תתוסף הערת אזהרה לרישום בטאבו בדבר איסור פיצול ליח"ד נפרדת
- לא תתאפשרנה מדרגות חיצוניות גם לקומת מרתף וגם לקומה עליונה (קומה א').
- תנאים נוספים עבור מדרגות לקומה עליונה (קומה א'):
- **המדרגות יהיו בתחום קו הבנין.**
- **שטח הקומה יוגבל ל-30 מ"ר. במידה ושטח הקומה הקיימת הבנויה עפ"י היתר הינו גדול מ-30 מ"ר ועד כ-50 מ"ר, תדרש בנוסף חתימת שכנים גובלים.**

מדיניות מוצעת מודיעין:

לאמץ מדיניות זהה בכפוף להערות.

**הערות:**

הוראה זו תתייחס לבתים צמודי קרקע מסוג קוטג' חד או דו משפחתי הכולל 2 מקומות חניה בתחום המגרש ולא לבניה רוויה (גודל מגרש מינימאלי 350 מ"ר).

**5. הגדלת תכסית**

הסבר:

נושא תכסית מתבטא בשתי הוראות:

**א. סה"כ שטח 224 מ"ר**

(כ-53% עבור מגרש אופייני בשטח 420 מ"ר). מתוכם, יש לשריין שטח תכסית לשימושים הבאים: חניה, מחסן, ממ"ד, קירוי יציאה מחדר מגורים – סה"כ 69 מ"ר מתוך 224 מ"ר (נותרים 155 מ"ר).

**ב. מכסימום שטח עיקרי המותר לבניה בקומה אחת 130 מ"ר**

באישור ועדה/ רשות רישוי ניתן להגדיל ל-140 מ"ר ועד 155 מ"ר במקרים בהם לא נבנתה חצר משק.

**מדיניות מאושרת רעות:**

כל מקרה יישקל לגופו.

בעיקרון מאפשרים בהקלה סטיות מצומצמות כמפורט להלן:

- א. הגדלת תכסית מעל ל-224 מ"ר – בהקלה עד כ-3%.
  - ב. שטח עיקרי בקומה אחת מעל ל-155 מ"ר – בהקלה עד כ-3%.
- מעבר לכך, הגדלת תכסית תהווה סטייה נכרת ותידרש הגשת תב"ע (תכנית בנין עיר).

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה.

**6. הקטנת קווי בניין (עבור שטח עיקרי)**

הסבר:

הקטנת מרווחי הבניה - קווי בנין מעבר למינימום הקבוע בתקנון באישור הועדה: 4 מ"ר קדמי/אחורי ו-3 מ"ר צידי.

הקטנת מרווחי הבניה נועדה בדרך כלל לאפשר "הסבת" שטחי שירות שנבנו בהיתר מעבר לקווי בנין לשטח עיקרי.

**מדיניות מאושרת רעות:**

לא לאפשר "הסבת" שטחי שירות שנבנו מעבר לקווי הבניין לשטח עיקרי (למעט מה שמותר לבקש בהקלה עפ"י חוק)

במקרים חריגים, כאשר החריגה מקו בנין פונה לשטח לא מבונה כגון שצ"פ יבחן המקרה לגופו. שינוי קו הבנין מעבר למותר עפ"י חוק התכנון והבניה בהקלה, יהיה ע"י תכנית (תב"ע).

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה.

**7. ניוו שטחים מתחת ל-0.00+ אל מעל ל-0.00+**

הסבר:

ניוו יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי מהמתן לקומת קרקע/קומה א' בהליך של הקלה, על מנת לחסוך את הצורך בהגשת תוכנית (תב"ע) בסמכות מחוזית לתוספת זכויות בניה.

**מדיניות מאושרת רעות:**

לאפשר ניוו שטחים בהליך של הקלה, ללא פגיעה ביתרת זכויות בניה למרתף לאחר הניוו (אם יש) ובכפוף לדו"ח פיקוח ועמידה בהוראות תכנית.

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה (ראה הערה).

**הערה:**

ניוו שטחים ממתחת אל מעל ל-0.00+ וכן ממעל אל מתחת. הכל עפ"י הוראות התכנית התקפה ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

**8. מיקום מחסנים**

הסבר:

התכנית התקפה מגדירה היכן מותר למקם מחסן שאינו חלק אינטגרלי מהמבנה. בפועל מחסנים ניידיים רבים מוקמו בניגוד להוראות התכנית. במקרים מסוימים המיקום המבוקש איננו נצפה ולעיתים אף עדיף מבחינה ציבורית על פני המיקום הנדרש בהתאם לתכנית (בהתייחס לנתוני המגרש המסוים).

**מדיניות מאושרת רעות:****- מחסן בנוי המשולב כחלק ממבנה המגורים הראשי:**

ללא הגבלה מיוחדת למעט מיקום סביר ביחס לשימוש (ראה מיקום חצר משק)

**- מחסן בבניה קלה/ מחסן ניד:**

כעקרון, ימוקם עפ"י תב"ע. במגרשים מיוחדים כגון מגרשים פינתיים, מגרשים עם חזית אחורית/ צדדית הנצפית מרחובות, שצ"פים מפותחים, מעברים מרכזיים להולכי רגל, בתים יורדים וכד', ישקל אישור מיקום חלופי בהליך של הקלה. המיקום החלופי יינתן בהתאם לשיקולים הבאים:

- מיקום מוצנע, בנצפות נמוכה משטחים ציבוריים.

- השתלבות מיטבית בבינוי הקיים

- נצפות מרחוב בהירארכיה גבוהה יותר

- נצפות משטח ציבורי מפותח

- הנחיות לטיפול חזותי על מנת להבטיח הצנעתו והשתלבותו בבינוי הקיים

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

המדיניות שלהלן מתייחסת למחסני גינה. גודל המחסן יעמוד על כ-3 מ"ר נטו.

מיקום המחסן יעמוד בזיקה ישירה לגינה וישולב ככל הניתן בפיתוח.

לא תותר הקמת יותר ממחסן גינה אחד לאותה יחידת דיור.

המחסנים ימוקמו בהתאם לשיקולים הבאים:

- מיקום מוצנע, ככל הניתן שאינו נצפה משטחים ציבוריים.

- השתלבות מיטבית בבינוי הקיים.

- נצפות מרחוב בהירארכיה גבוהה יותר.

- נצפות משטח ציבורי מפותח.

- הנחיות לטיפול חזותי על מנת להבטיח הצנעתו והשתלבותו בבינוי הקיים.

בנוסף על המחסנים לעמוד בתנאים הבאים:

א. מחסן גינה בנוי בבניה קשיחה:

1. בניית המחסן תשולב בקירות קיימים של הפיתוח/או המבנה.

2. גמר קירות המחסן יהיה תואם לקירות בהם שולב (במידה וגובל במס' סוגי גמר ניתן לבחור אחד מהם)

3. גג המחסן לא יחרוג מקונטור המבנה. תותר הבטחה מינימלית באחת החזיתות לטובת ניקוז הגג.

4. גמר הגג יהיה בגוון בהיר יותר שימוש באגרנט בהיר לחיפוי הגג. שימוש בגרעפים יוגבל

למבנים בהם גג מבנה המגורים הינו מרעפים.

5. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' (פנימי)

6. לא יותרו חלונות אלא פתח לאיורור בלבד.

ב. מחסן גינה מבניה קלה (לרבות מחסן קנוי מוכן):

1. המחסן ימוקם בצמוד לקיר הבניין ו/או קיר הפיתוח ובתנאי שלא יבלוט מחלקו העליון של המעקה הבנוי. כל זאת בהתאם לשיקול דעת הועדה.
2. המחסנים ככלל יהיו ממתכת או PVC בגוון לבן שבור, אפור, ירוק או גוון בהיר אחר התואם את גוון קירות הפיתוח ו/או הבניין.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
4. לא יותרו חלונות אלא פתח לאיוורור בלבד.

**הערות:**

במקרים בהם ליחידת הדיור אין מחסן דירתי, הועדה תשקול לאפשר הגדלה של מחסן הגינה.

**9. מיקום חצר משק****מדיניות מאושרת רעות:**

מיקום חצר משק באופן סביר ביחס לשימוש אליו נועדה מתוקף הגדרתה.

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה.

**הערות:**

לאפשר קירוי חצר משק. שטח הבניה יבוא במניין השטחים. באם אין יתרת שטחי בניה, לאפשר הגדלת שטחי בניה בהליך של שינוי תב"ע בסמכות ועדה מחוזית. בהתאם לתכנון המוצע, יש להציג מיקום חלופי עבור פונקציות כגון מעבה מיזוג אויר, מתלה כביסה וכד'

**10. סעיפים עם "גמישות"****הסבר:**

הוראות שנקבע לגביהן שיקול דעת לועדה ל"הקל" במידה קבועה מראש ללא צורך בהליך של הקלה:

- א. קווי בנין: צידי 4 מ' -- 3 מ', קידמי ואחורי 5 מ' -- 4 מ',
- ב. שטח עיקרי בקומת קרקע: 130 מ"ר -- 140 מ"ר -- 155 מ"ר
- ג. שטח קירוי חניה: 20 מ"ר -- 25 מ"ר וכדומה.

**מדיניות מאושרת רעות:**

התכניות התקפות מאפשרות לוועדה לאפשר בניה עפ"י המימדים המירביים המצויינים בתכנית התקפה עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהקלה ו/או תכנית. מעבר למימדים המירביים (עפ"י סעיפי ה"גמישות") – הועדה רשאית לאשר הקלות עפ"י חוק.

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לא רלוונטי ליתר השכונות במודיעין.

**11. גובה תקרת מרתף****הסבר:**

בעבר המרתף חושב כשטח שירות בגובה מכסימלי 2.20 מ' - 2.30 מ'. בעקבות תכנית מד/177/15 שטח המרתף הפך לשטח עיקרי. אין התייחסות בתקנון לעניין גובה קומת המרתף.

**מדיניות מאושרת רעות:**

לאפשר להגיע במרתף לגובה קומה "סטנדרטית", כ-2.60 מ'

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

תוספת או הרחבה של מרתפים תתאפשר בהתאם להוראות התכניות התקפות.  
- שטחי מרתף למטרות שירות (עפ"י השימושים הקבועים בחוק למטרות שירות) יוגבלו לגובה 2.20 מ' נטו.  
- שטחי מרתף למטרה עיקרית (מגורים) יהיו בגובה קומה "סטנדרטית", כ-2.60 מ' ובכל מקרה לא פחות מ-2.50 מ' נטו.

**12. הפניית חלונות למגרש שכן מעבר לקו בנין****הסבר:**

חלונות הממוקמים בחלקי בנין הבנויים במרווחי הבניה, מעבר לקו בנין ועד 1 מ' מגבול המגרש כגון: חצר משק/ ממ"ד/ מחסן. עפ"י חוק התכנון והבניה, בקירות החורגים מקו בנין במסגרת הקלה, מותרים פתחים רק בקיר המרוחק לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש. (בחלק מהדגמים המקוריים בחצרות המשק היה חלון גבוה שפנה למגרש השכן).

**מדיניות מאושרת רעות:**

במקרה של "שיפוץ" מצב קיים – לאפשר שמירה על פתחים קיימים.  
במקרה של בניית שטח שירות חדש ו/או חלופי לקיים - לא לאפשר הפניית חלונות לכיוון מגרש  
מגורים גובל בקירות החורגים מקו בניין מינימאלי (צידי 3 מ', קדמי/אחורי 4 מ')

**מדיניות מוצעת מודיעין:**

לאמץ מדיניות זהה בהתאמה לקווי הבניין התקפים במגרש ובכפוף להוראות הבינוי בתכניות  
התקפות ותקנות התכנון והבניה.

**דיון פנימי/פומבי:**

הוצג בפני הועדה מסמך מדיניות.

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר מסמך הנחיות לתכנון לנושאים עקרוניים במודיעין כפי שהוצג בוועדה.

נערכה הצבעה:

אושר פה אחד