

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20100013 ביום ד' תאריך 03/11/10 כ"ו חשוון, תשע"א בשעה 08:30

השתתפו:

חברים:

חיים ביבס	יו"ר הועדה
משה לוי	ס' ראש העיר
חנן ברנשטיין	ס' ראש העיר
מיכאל חרל"פ	חבר מועצה

סגל:

מיכל בן שבת	בינוי ופיתוח
רמי זיו	מהנדס העיר
עו"ד אבי פורטן	יועץ משפטי
מירב אדמור	מנהלת מח' רישוי
נילי טייכמן	מנהלת מח' תב"ע ונכסים
דגנית קרן	אחראית תחום ועדות
דורון שוורץ	אדריכל תכניות בינוי ופיתוח
יעל אשל	אדרי' תכנון, בינוי ופיתוח
טלי מימון	בודקת תכניות

מוזמנים:

אריק משיח	מבקר העיריה
-----------	-------------

נעדרו

חברים:

אלכס וינרב	חבר מועצה
אילן בן סעדון	חבר מועצה
שלום דהאן	חבר מועצה

נציגים:

אביב קוייתי	נציג שר הפנים
גב' רבקה אבולסון	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 פרלשטין	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
ראובן בר-אל	נציג כיבוי אש

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100013 בתאריך: 03/11/2010

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
9	מדיניות 201004	דיון להחלטות עקרוניות	מדיניות תכנון מודיעין	4

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 מדיניות למודיעין לאחר תיקונים טכניים.

מטרת הניתוח:

מסמך מדיניות לשכונות במודיעין.

מהות התכנית**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 ליתר השכונות בעיר מודיעין. להלן תוצג המדיניות כפי שאושרה עבור רעות ואופן החלטה על שאר השכונות בעיר מודיעין (למעט מכבים). המדיניות מטווה את העקרונות אך כל בקשה תבחן לגופה. כל ההנחיות המפורטות במסגרת המדיניות כפופות לחוק התכנון והוראות התכניות התקפות.

דיון פנימי/פומבי:

הוצגו התיקונים הטכניים במסמך המדיניות.

החלטה:

1. הצעה להחלטה: לענין סעיפים 3 ו-4 חבר הועדה מיכאל חרל"פ הציע לקבוע ההוראה לגודל מינימלי מגרש 300 מ"ר. התקיימה הצבעה: מויש לוי- נמנע חרל"פ מיכאל-בעד ביבס חיים - נגד חנן ברנשטיין- נגד

הצעה נדחתה.

2. הצעה להחלטה:

לאשר המסמך עם התיקונים הטכניים כפי שהוצגו בפני הועדה.

התקיימה הצבעה:

אושר פה אחד.

רצ"ב המסמך שאושר.

מסמך מדיניות לנושאים עקרוניים בנוגע לבניה למגורים במודיעין

מעודכן 3.11.2010

- מסמך מאושר -

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 ליתר השכונות בעיר מודיעין.
להלן תוצג המדיניות כפי שאושרה עבור רעות ואופן החלטה על שאר השכונות בעיר מודיעין (למעט מכבים).
המדיניות מטווה את העקרונות אך כל בקשה תבחן לגופה.
כל ההנחיות המפורטות במסגרת המדיניות כפופות לחוק התכנו"ב והוראות התכנון התקפות.

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 כח"ד נפרדת)

מדיניות מאושרת רעות:

איוור (אור+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 על מגרש בגודל מינימאלי

של כ-350 מ"ר והכולל 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

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 על מגרש בגודל מינימאלי של כ-350 מ"ר והכולל 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

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 לעניין הגדלת תכסית (הוראה בדבר שטח עיקרי בקומה לא רלוונטית למודיעין).

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. ניווד שטחים מתחת ל-0.00+ אל מעל ל-0.00+

הסבר:

ניווד יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי מהמרתף 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 ניווד שטחים בהליך של הקלה, ללא פגיעה ביתרת זכויות בניה למרתף לאחר הניווד (אם יש) ובכפוף לדו"ח פיקוח ועמידה בהוראות תכסית.

מדיניות מוצעת מודיעין:

לאמץ מדיניות זהה.

8. מיקום מחסנים

הסבר:

התכנית התקפה מגדירה היכן מותר למקם מחסן שאיננו 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 נייד:
 - 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', יישקל 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:
לאמץ מדיניות זהה בכפוף להערות.
הערות:
- ככלל מדיניות זו תתייחס למחסני גינה.
 - מיקום המחסן יעמוד בזיקה ישירה לגינה וישולב ככל הניתן בפיתוח.
 - לא תותר הקמת יותר ממחסן גינה אחד לאותה יחידת דיור.
 - גודל המחסן יעמוד על כ-3 מ"ר נטו. במקרים בהם ליחידת הדיור אין מחסן דירת, הועדה תשקול לאפשר הגדלה של מחסן הגינה.
 - הנחיות אדריכליות של מנהל תכנון והנדסה התאם לסוג המחסן: בניה קשיחה / בניה קלה (לרבות מחסן טרומי פריק).

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 לועדה 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:

לאמץ מדיניות זהה בהתאם לסוג השטח:

- שטחי מרתף למטרת שירות (עפ"י השימושים הקבועים בחוק למטרת 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 בנין מינימאלי (צידי 3 מ', קדמי/אחורי 4 מ')

מדיניות מוצעת מודיעין:

לאמץ מדיניות זהה בכפוף להוראות הבינוי בתכניות התקפות ותקנות התכנון והבניה.