

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20090010 ביום ד' תאריך 16/09/09 כ"ז אלול, תשס"ט 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

עזב ב-11:00

סגל:

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

מוזמנים:

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

נעדרו

חברים:

אלכס וינרב	ס' ראש העיר (בתואר)
אילן בן סעדון	חבר מועצה
אמנון מרחב	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 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

על סדר היום לישיבה:

א. כללי

1. אישור פרוטוקול מתאריך 05.08.009.

ב. בקשות מכבים רעות

19. הצגת מסמך מדיניות לנושאים עקרוניים בנוגע לבניה למגורים ברעות לאישור הועדה.

מהלך הישיבה:

1. פרוטוקול מספר 20090009, מתאריך 5.8.09 - אושר

19. הצגת מסמך מדיניות לנושאים עקרוניים בנוגע לבניה למגורים ברעות.

רקע

המסמך מפרט סוגיות תכנוניות מרכזיות אשר לגביהם מבוקש לאשרר ו/או לקבוע מדיניות ברורה. בתיאום עם מהנדס העיר הוחלט לקבל את עמדת ועד עמותת נאות רעות וועד רובע מכבים רעות באשר לסוגיות שבנדון.

הנושאים הועלו בשלב ראשון בפני מחזיק תיק מכבים-רעות מר חנן ברנשטיין וחבר המועצה מר שלמה פסי לגיבוש המלצות ראשוניות.

ב- 25.8.2009 המסמך הוצג בפני ועד עמותת נאות רעות - ב- 7.9.2009 התקבל נייר עמדת הועד עם המלצה עקרונית חיובית.

ב- 6.9.2009 המסמך הוצג בפני ועד רובע מכבים רעות.

דיון פנימי

עו"ד אבי פורטן הציג את ההיבט המשפטי של הבקשה.

חברי הועדה הביעו את דעתם בעניין.

החלטה

אושר המסמך לעניין מדיניות לנושאים עקרוניים בנוגע לבניה למגורים ברעות, יש ליישם בהתאמה את הסעיפים הרלוונטים לשאר השכונות במודיעין.

מסמך לשכונות הנותרות יוצג בפני הועדה בחודש נובמבר.

מדיניות תכנון מאושרת:

חלק א - רעות :

1. איחוד וחלוקה בין מגרש מגורים לשצ"פ

הסבר :

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

מדיניות מוצעת:

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

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 שימוש במרתף כיחיד נפרדת)

מדיניות מוצעת:

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

3. מדרגות חיצוניות למרתף

4. מדרגות חיצוניות לקומה עליונה (קומה א')

מדיניות מוצעת:

לאפשר מדרגות חיצוניות בהליך של הקלה בכפוף לתנאים הבאים:
תנאים כללים:

- קיום מדרגות פנימיות
- תתוסף הערת אזהרה לרישום בטאבו בדבר איסור פיצול ליחיד 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

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.

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 מוצעת:

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).

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 מוצעת:

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).

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

הסבר:

ניוד 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 מוצעת:

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

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 מוצעת:

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

9. מיקום חצר משק

מדיניות מוצעת:

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

10. סעיפים עם "גמישות"

הסבר:

הוראות שנקבע לגביהן שיקול דעת לועדה ל"הקלה" 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 מוצעת:

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.

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 מוצעת:

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

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. לא מצאתי התייחסות בחוק לפתחים בחלקי מבנה המותרים לבניה עפ"י תכנית במרווחי הבניה (בחלק מהדגמים המקוריים בחצרות המשק היה חלון גבוה שפנה למגרש השכן).

מדיניות מוצעת:

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')

סוף