

תאריך: 14/04/2016
וי' ניסן תשע"ו

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת מליאה לבנין ערים
ישיבה מספר: 2016003 ביום רביעי תאריך 13/04/16 ה' ניסן, תשע"ו בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

מ"מ יו"ר הועדה	אייל פרדיס
חבר	עמית אפרתי
חבר	שחר דבי
חבר	שמחון שמואל
חבר	חנן זיסו
חבר	הניג סבר נאווה
חבר	שחר לשם
חבר	עמית בלדרמן
חבר	שרה גרינצוויג

נציגים:

נציגת משרד הפנים	סלינה שמסי
יועץ משפטי	סגל: עו"ד עודד רומנו
מהנדס המועצה	אד' מריס ראפ
מזכירת הוועדה	שושן אורלי
רכזת רשות רישוי	טורצ'ינסקי טניה
בודקת בקשות להיתר	שלומית גנסקו

נעדרו:

חברים:

יו"ר הועדה	אריאלי דוד
חבר	חורש דוד
חבר	נבות אלון
חבר	חן וייסמן
נציגת משרד הפנים	נציגים: שריד ענת
נציגת משרד איכות הסביבה	שרה איגר פרוסנר
נציג משרד השיכון	מיכאל סידלר
נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
נציגת משרד הבריאות	מיכל דנצינגר
בעל דעה מייעצת	אדם שאול

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול ועדת מליאה מספר 2016002 מיום 13.3.2016.
2. בקשה לאישור הקמת קרן חניה לכל תחומי היישוב.
3. חידוש החלטה בבקשה מספר 20150001 - רחוב שקדים 6 שייר אורי ורזית

אישור פרוטוקול:

הפרוטוקול אושר. עמית בלדרמן ושרה גרינצוויג נמנעו (לא נכחו בישיבה קודמת).

1. הקמת קרן חניה לקרית טבעון

המשך דיון בנושא קרן חניה בהתאם להחלטת ועדת מליאה מיום 13.3.16 מצייב חוות דעת היועץ המשפטי לועדה.

הרעיון הכללי:

יזם המבקש היתר בניה (בין אם מדובר בשיפוץ או בפרויקט חדש), צריך לדאוג לפתרון חניה פיזי במגרש המיועד בהתאם לתקנים שונים הנוגעים לסוג השימוש.

הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש ההיתר מהתקנה בפועל של החניה, במקרה שפתרון חניה פיזי אינו ישים, ובתמורה לחייבו להשתתף במימון קרן חניה, שתפקידה לממן הקמת חניונים ציבוריים.

מתוך החוק:

הצמדת מקומות חניה
(תיקון מס' 39)
ת"ת 1994-ד'

1A158. (א) בסעיף זה –

"דירה" – כהגדרתה בסעיף 145(א)(2);

"מקום חניה" – שטח המיועד לחניית כלי רכב, הכולל את שטח החניה ואת שטח התימרון לכניסה וליציאה של כלי רכב.

(ב) לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית, ולא תאשר רשות הרישוי המקומית הצמדה כאמור אלא אם כן שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב שיוצמדו לה יותר משני מקומות חניה.

(ג) המצמיד מקומות חניה לדירה בניגוד להוראות סעיף זה, הצמדתו בטלה.

התניית היתר בהתקנת מלימות
חניה
(תיקון מס' 97) תטע"ב-20

3A158. (א) לא יתנה מוסד תכנון היתר לביצוע עבודה ברכוש המשותף, לפי תכנית החיזוק, בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום הנכס נושא ההיתר, אולם או חלקם, אם מצא כי לא ניתן להתקנם בתחום הנכס.

(ב) (1) מוסד תכנון רשאי לחייב מבקש היתר כאמור בסעיף קטן (א) להשתתף בהתקנתם של מקומות חניה הנוספים בחניון ציבורי באזור הנכס נושא ההיתר, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון;

(2) הסכומים שיתקבלו במוסד תכנון לפי הוראות סעיף זה יופקדו בחשבון נפרד של מוסד התכנון וישמשו אך ורק למטרה לשמה נועדו; לא הותקנו מקומות חניה בחניון הציבורי כאמור בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר, יוחזרו הסכומים האמורים למבקש ההיתר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

מתוך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 :
" (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחברה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמתוך לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי..."

תהליך ההקמה :

- א. גזברות המועצה הקימה חשבון בנק ייעודי אליו יפקדו כספי "קרן החניה" בלבד.
- ב. בשלב ראשון נבחנו כל השטחים בקרית טבעון אשר על פי יעודם והשימושים המותרים בהם על פי התב"ע הרלוונטית מאפשרים הקמת מקומות חניה ומאפשרים תנועת כלי רכב וטרם פותחו כלל או פותחו באופן חלקי.
- ג. בכל תא שטח כני"ל נבחן מספר מקומות החניה אשר ניתן להחיל על השטח תוך התחשבות במצב הטופוגרפי כמות ורמת ההכשרה של חניות קיימות וישימות הביצוע.
- ד. בשלב שני, סומן מעגל ברדיוס של 350 מ' סביב לכל אחד מתאי השטח המיועדים לחניון. תחום המעגל מגדיר את המגרשים אשר יכולים לקבל מענה בחניון אשר במרכזו במסגרת קרן חניה.
- ה. כל נתוני הקרקע, הניתוח הפיזי, אחוזי הישימות (אחוזי המימוש האפשריים) הועברו למשרד השמאים שמלווה את הוועדה. השמאים בחנו כל אזור ואזור באופן פרטני על פי מדדים שמאיים והנדסיים והוערכה שווי כל חניה באזור הספציפי.

לכל אזור קרן חניה הוכן מסמך המנתח את הפרמטרים כולל מפות

מצורפים:

1. טבלה המפרטת את אזורי קרן החניה כולל מספר החניות אשר ניתן להקים בהם, הרחובות המשורתים ע"י אזור החניה, סך החניות הנדרשות ברחובות והפער ביניהם.
2. מפת קריית טבעון עם סימון רדיוסי שרות של כל אזורי החניה.
3. מסמך ניתוח שמאי לכל אזור חניה כולל ניתוח, תחשיבים ועלויות.
4. טבלה לדוגמא לכל אזור חניה שתשמש למעקב אחר ניצול כל אזור ברמה שמית.

החלטה:

- אשר קרן חניה במתכונתו כפי שהוצגה ע"י השמאים ובהתאם לחוות דעת היועץ המשפטי.
- השמאים יעבירו מסמך מרוכז למתחמים, כולל העלות הנדרשת בכל מתחם.
- טופס מילוי מעקב ובקרה יתוקן ויצויין בו תאריך תשלום קרן החנייה.

מס' דף: 4

תאריך: 14/04/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2016003 בתאריך:
13/04/16

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגיש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
5	שקדים 6 קרית טבעון	שייר אורי ורזית		219	10592	00/00/00	20150001	1

סעיף 1: מספר בקשה: 20150001 תיק בניין: 1010060
 פרוטוקול ועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2016003 בתאריך: 13/04/2016

מבקש:

- שייר אורי ורית
- שקדים 6 קרית טבעון
- כץ יעל ויריב
- שקדים 6 קרית טבעון
- מור ירמיהו
- שקדים 6 קרית טבעון

עורך:

• נוריאל קאטי תעודת זהות: 26870964

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שקדים 6 קרית טבעון

שטח מגרש: 727.00 מ"ר שטח בניה מותר: 319.88 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
 גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 219

תאור בקשה

בית מגורים תלת משפחתי תוספת למבנה קיים

מהות

בקשה לחידוש החלטת ועדת מליאה מספר 2015001 מיום 24.4.15 למתן היתר בבית מגורים תלת משפחתי בן שתי קומות.

יח"ד 1 - בקשה לבניית ממ"ד הכוללת הקלה בקו בניין צידי 1מ' במקום 4 מ'.

יח"ד 2 - בקשה לתוספת בניה הכוללת הקלה קיר ללא פתחים עד 3.22מ' במקום 4 מ' בפנית מבנה קיים.

יח"ד 3 - בקשה למרפסת על גג ממ"ד הכוללת הקלה עבור מעקה מרפסת מעל ממ"ד 2.70מ'.

טבלת שטחים:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ד		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					100.15	-27.21	ק.קרקע יחידה ב		
					67.52		ק.א יחידה ב		
			49.93				מרתף יחידה ב		
			12.06				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			6.04				מחסן יח' ב'		
10.03							מרפסת ליחידה ב'		
6.17							מרפסת לא מקורה יח' ג'		
			80.03		40.31	100.15			
סה"כ:			80.03		140.46				
%בניה: 19.32%									

המלצות:

1. בבדיקת התוכנית נמצא כי:
1. שטח המגרש הינו 727 מ"ר עליו מותר לבנות יח"ד אחת, בפועל קיימות 3 יח"ד. במקרה של הריסת יח"ד במלואה לא תתאפשר בנייתה מחדש מאחר ונגד הוראות התב"ע.

2. יש להרוס את כל הפיתוח החורג מגבולות החלקה ביחידה 2.
3. חניה תמוקם בתחומי החלקה בלבד אין לבנות גינה מעל החניה.
4. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
5. תשלום היטל השבחה כחוק.
6. יש להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
7. בתכנית קומת קרקע וגגות להוסיף: מפלסים, ניקוזים, שיפועים.
8. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
9. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
10. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
11. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
12. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
13. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
14. להוסיף חזית רחוב.
15. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
16. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
17. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
18. יש לסמן את החניה השייכת לדירה מס' 3 להריסה במסגרת ההיתר הבא על המגרש.
19. קירות תמך מסביב לחניות 2,3 יבוצעו מאבן לקט עד גובה 1.5 מ' ובאופי הקירות הקיימים.
20. השטח הציבורי המכונה בחזית לכיוון רח' השקדים יושלם באבן משתלבת כדוגמת הקיים בתאום עם מנהל תפעול מול החניות החדשות.
21. יש להקים גדר מתכת קשיחה שקופה על גבול המגרש אשר פרטיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה או קיר בגובה של 80 ס"מ בציפוי אבן לקט דו פני.
22. להראות פתרון חניה עתידית ליחידה מס' 3.
23. לציין חומרי גמר בקירות תומכים ובמבנה.
24. לתקן תכנית פיתוח עפ"י עותק משרדי.
25. רישום הערות אזהרה על חלקי מבנה החורגים מקוי בניין.
26. להראות פתרון למיקום פילר בחזית המגרש ופח אשפה.

ה ח ל ט ו ת :

לאשר את הבקשה ואת ההקלות, כפוף לביצוע התיקונים והשלמת הדרישות כמפורט:

1. שטח המגרש הינו 727 מ"ר עליו מותר לבנות יח"ד אחת, בפועל קיימות 3 יח"ד. במקרה של הריסת יח"ד במלואה לא תתאפשר בנייתה מחדש מאחר ונוגד הוראות התב"ע.
2. יש להרוס את כל הפיתוח החורג מגבולות החלקה ביחידה 2.
3. חניה תמוקם בתחומי החלקה בלבד אין לבנות גינה מעל החניה.
4. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
5. תשלום היטל השבחה כחוק.
6. יש להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
7. בתכנית קומת קרקע וגגות להוסיף: מפלסים, ניקוזים, שיפועים.
8. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
9. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
10. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
11. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
12. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
13. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
14. להוסיף חזית רחוב.
15. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
16. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
17. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
18. יש לסמן את החניה השייכת לדירה מס' 3 להריסה במסגרת ההיתר הבא על המגרש.
19. קירות תמך מסביב לחניות 2,3 יבוצעו מאבן לקט עד גובה 1.5 מ' ובאופי הקירות

הקיימים.

20. השטח הציבורי המפונה בחזית לכיוון רח' השקדים יושלם באבן משתלבת כדוגמת הקיים בתאום עם מנהל תפעול מול החניות החדשות.
21. יש להקים גדר מתכת קשיחה שקופה על גבול המגרש אשר פרטיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה או קיר בגובה של 80 ס"מ בציפוי אבן לקט דו פני.
22. להראות פתרון חניה עתידית ליחידה מס' 3.
23. לציין חומרי גמר בקירות תומכים ובמבנה.
24. לתקן תכנית פיתוח עפ"י עותק משרדי.
25. רישום הערות אזהרה על חלקי מבנה החורגים מקוי בניין.
26. להראות פתרון למיקום פילר בחזית המגרש ופח אשפה.

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר.

מהנדס המועצה
אדר' מריוס ראפ

מ"מ יו"ר הועדה
אייל פרדיס