

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת מליאה לבנין ערים
ישיבה מספר: 2016002 ביום ראשון תאריך 13/03/16 ג' אדר ב, תשע"ו בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

מ"מ יו"ר הועדה	חורש דוד
חבר	אייל פרדיס
חבר	שמחון שמואל
חבר	חנן זיסו
חבר	נבות אלון
חבר	שחר לשם
חבר	עמית בלדרמן
חבר	חן וייסמן

נציגים:

נציגת משרד הפנים	שריד ענת
נציגת איגוד ערים	שרה איגר פרוסנר
בעל דעה מייעצת	אדם שאול

סגל:

יועץ משפטי	עו"ד עודד רומנו
מהנדס המועצה	אד' מריוס ראפ
מזכירת הוועדה	שושן אורלי
רכזת רשות רישוי	טורצ'ינסקי טניה
בודקת בקשות להיתר	שלומית גנסקו

נעדרו:

חברים:

יו"ר הועדה	אריאלי דוד
חבר	עמית אפרתי
חבר	שחר דבי
חבר	הניג סבר נאוה
חבר	שרה גרינצוויג

נציגים:

נציגת משרד הפנים	סלינה שמסי
נציג משרד השיכון	מיכאל סידלר
נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
נציגת משרד הבריאות	מיכל דנצינגר

הישיבה התקיימה בחדר ישיבות במועצה בשעה 18:40

אישור פרוטוקול ועדת מליאה מספר 20160001 מיום 18.1.2016

הפרוטוקול אושר פה אחד

על סדר היום:

1. בקשה לאישור הקמת קרן חניה לכל תחומי היישוב.
2. תוכנית 306-0274647 – תוספת יח"ד במעלה אבשלום 65

1. הקמת קרן חניה לקרית טבעון

הרעיון הכללי :

יזם המבקש היתר בניה (בין אם מדובר בשיפוץ או בפריקט 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)
תשנ"ד-1994

158א. (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 מקומות חניה
(תיקון מס' 97) תשע"ב-2012

158א. (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 להתקינם בתחום הנכס.

(ב) (1) מוסד תכנון רשאי לחייב מבקש היתר כאמור בסעיף קטן (א) להשתתף בהתקנתם של מקומות החניה 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 החניה 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 תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך חמש שנים ממועד מתן ההיתר ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 650 מטרים במרחק אווירי..."

תהליך ההקמה :

א. גזברות המועצה הקימה חשבון בנק ייעודי אליו יופקדו 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 כנ"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 650 מ' סביב לכל אחד מתאי השטח המיועדים לחניון. תחום המעגל מגדיר את המגרשים אשר יכולים לקבל מענה בחניון אשר במרכזו במסגרת קרן חניה.

מס' דף: 4:

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 קרייט 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:

הדיון בנושא קרן חנייה נדחה להמשך דיון בוועדת מליאה הבאה לצורך קבלת חוות דעת של היועץ המשפטי של הוועדה.

פרוטוקול לשיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2016002 בתאריך: 13/03/16

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	306-0274647		מעלה אבשלום חלקה 77- מגורים	6

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 306-0274647

פרוטוקול ועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2016002 בתאריך: 13/03/2016

שם: מעלה אבשלום חלקה 77- מגורים

שטח התוכנית: 1,812.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	טב/127
שינוי	טב/140
כפיפות	טב/165
שינוי	טב/34
שינוי	טב/62
שינוי	טב/מק/210
כפיפות	טב/מק/233
שינוי	מק/טב/62/א
שינוי	מק/טב/62/ב

בעלי עניין:♦ **יזם:** נסראלדין סעיד 2006 בניין והנדסה בע"מ

♦ סעיד נסראלדין

♦ **מתכנן:** מיכאל ורדי

♦ אפריים לבנברג

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 11398

9, 77

מטרת התכנית:

לאפשר בניית מבנה מגורים אחד בן 6 יחידות דיור בשלוש קומות על חלקת מגורים ששטחה 1551 מ"ר. הגדלת זכויות הבניה מ- 62% ברוטו ל- 71% ברוטו מ- 683 מ"ר ל- 1100 מ"ר. הגדלת הצפיפות מ- 2.7 יח"ד לדונם ל- 3.68 יח"ד לדונם.

הערות בדיקה:

תיקון בהוראות התוכנית:

לשנות את דברי ההסבר בהתאם לעותק משרדי.

1. סעיף 1.4 - להשלים את סעיפי החוק.

2. סעיף 1.5.4 - להשלים כתובת מלאה.

3. טבלה 1.7 - לשנות שהבינוי מחייב חלקית בהתאם לסעיפים שצויינו.

4. סעיף 2.1 וסעיף 2.2 - לשנות את מטרת התוכנית ועיקרי התוכנית בהתאם לעותק משרדי.

5. סעיף 2.3 - שינוי למצב המאושר במ"ר - לתקן.

6. סעיף 3.2 - טבלת שטחים - לשנות במצב מאושר.

7. לשנות ייעוד מגורים ב' מאחר ונשאר מגורים א'.

8. סעיף 4.1.2 - לתקן ולהוסיף הנחיות פיתוח מגרש בהתאם לעותק משרדי.

9. בטבלה 5 - לשנות הגדרת גובה וכן להוסיף הגדרה למפלס הכניסה הקובעת ובהתאם לתקן סעיף 7 בהערות.

10. יש לצרף כתב שיפוי לועדה.

המלצות:

מומלץ להפקיד את התוכנית מהנימוקים המפורטים להלן:

1. על מגרש זה הוגשה בעבר תוכנית בנין ערים אחרת, אשר נדחתה ע"י הועדה המקומית.
2. התוכנית שנדחתה ביקשה לשנות את מספר יחידות הדיור ל-8 (במקום 4). בניה מדורגת אשר הגיעה עד למורדות המגרש וכללה בניית קירות תמך בקוי הבנין הצדיים וחניות על גג המבנה. התוכנית נדחתה הן בשל הבינוי המאסיבי והן בשל אופי המבנה יחסית לרוחב המגורים (חזית רחוב חסרה).
3. התוכנית המוצעת אימצה חלק ניכר מהלצות הועדה לתוכנית הקודמת.
4. התוכנית מבקשת להוסיף 2 יחידות דיור על ה-4 המאושרות. הבניה משאירה שטחים פתוחים משמעותיים במגרש הן בקו מגרש אחורי והן בקוי בנין צדיים, תוך צמצום מאד משמעותי של קירות תמך או קירות תומכי מילוי.
5. המבנה מציג חזית בנייה כלפי הרחוב כשהחניות נמצאות במרווחי הבניה הקידמיים ותחום ההפקעה משמש לשתילה ירוקה לאורך החזית עם שתי כניסות בלבד (חניות "פרפר").
6. התוכנית אינה מתעלמת מסביבתה ומשלימה בחלקתה את חזית הרחוב שכל כך נחוצה בקרית חרושת.

יחידות הדיור בתוכנית הן בנות כ-150-180 מ"ר נטו לעומת גודל יחידות מאושרות כיום בסך של 200-208 מ"ר. הצפיפות נטו על המגרש גדלה מ-2.7 יח"ד/דונם ל-38 יח"ד/דונם אולם, כאמור, עם יחידות דיור קטנות יותר. נפחי הבניה מרוכזים במעלה המגרש ואינם "יושבים על הראש" של המגרשים התחתונים.

התוכנית משלבת בתוכה עקרונות בינוי רבים שהועדה מקדמת ומהווה דוגמא לכך שניתן להגדיל כמות יח"ד/דונם מבלי ליצור בינוי גדול אשר חונק את המגרש.

על מנת להבטיח ככל הניתן שישום התוכנית אכן יהיה תואם לבינוי המוצע מומלץ שתוכנית הבינוי תהיה מנחה למעט הנושאים הבאים:

1. מפלס קומת המגורים העליונה של הבית העליון יהיה 103 מ' בסטיה של $0.5 + / -$ מ'.
2. צורת ארגון החניה תכלול 2 כניסות לחניות פרפר.
3. לא ייבנו ולא ייתמכו משטחים בקוי בניה צדיים, אלא הנוצרים מחפירה ולא מתוך מטרה.
4. לא יאושר גג רעפים במבנה. רק גג שטוח.

מצ"ב חוות דעת מהנדס וכן טופס הכרעת סמכות.

החלטות:

להפקיד את התוכנית בתנאי הוספת מגבלה לעניין גובה מבנה מעל רחוב מעלה אבשלום. יצויין כי גובה המקסימלי של חזית המבנה מעל לרחוב מעלה אבשלום לא תעלה על 3.70 מטר. כמו כן יש לתקן ולהשלים את התנאים המפורטים:

- א. על מנת להבטיח ככל הניתן שישום התוכנית אכן יהיה תואם לבינוי המוצע מומלץ שתוכנית הבינוי תהיה מנחה למעט הנושאים הבאים:
1. מפלס קומת המגורים העליונה של הבית העליון יהיה 103 מ' בסטיה של $0.5 + / -$ מ'.
2. צורת ארגון החניה תכלול 2 כניסות לחניות פרפר.
3. לא ייבנו ולא ייתמכו משטחים בקוי בניה צדיים ואחוריים וכן בין המבנה למרווח הבנין האחורי, אלא הנוצרים מחפירה ולא מתוך מטרה ליצור גינות מוגבהות ולתמוך מילוי.
4. לא יאושר גג רעפים במבנה. רק גג שטוח.

מצ"ב חוות דעת מהנדס וכן טופס הכרעת סמכות.

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר. תוך שבעה ימי עבודה ממועד הפצת פרוטוקול זה רשאים חברים בוועדה המקומית או

הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו החלטות. מליאת הוועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

מהנדס המועצה
אדר' מריוס ראפ

מ"מ יו"ר הועדה
דוד חורש

תיקון בהוראות התוכנית:

לשנות את דברי ההסבר בהתאם לעותק משרדי.

11. סעיף 1.4 - להשלים את סעיפי החוק.

12. סעיף 1.5.4 - להשלים כתובת מלאה.

13. טבלה 1.7 - לשנות שהבינוי מחייב חלקית בהתאם לסעיפים שצויינו.

14. סעיף 2.1 וסעיף 2.2 - לשנות את מטרת התוכנית ועיקרי התוכנית בהתאם לעותק משרדי.

15. סעיף 2.3 - שינוי למצב המאושר במ"ר - לתקן.

16. סעיף 3.2 - טבלת שטחים - לשנות במצב מאושר.

17. לשנות ייעוד מגורים ב' מאחר ונשאר מגורים א'.

18. סעיף 4.1.2 - לתקן ולהוסיף הנחיות פיתוח מגרש בהתאם לעותק משרדי.

19. בטבלה 5 - לשנות הגדרת גובה וכן להוסיף הגדרה למפלס הכניסה הקובעת ובהתאם לתקן סעיף 7 בהערות.

20. יש לצרף כתב שיפוי לוועדה.