

תאריך: 12/11/2017
ת. עברי: כ"ג בחשוון תשע"ח

קובץ החלטות מליאה מס' 20170003
בתאריך: 31/10/2017 י"א בחשוון תשע"ח שעה 18:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית | ליבנה גיל |
| - מ"מ וסגן ראש המועצה | פטיגרו איתן |
| - חבר מועצה | משיח אבי |
| - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה | כהן אלי |
| - חברת מועצה | קרס חני |
| - סגן ראש המועצה | רבינוביץ גלעד |
| - חברת מועצה | רבינוביץ דפנה |
| - סגן ראש המועצה | פאהן אשר |
| - חבר מועצה | יפרח אלי |
| - חבר מועצה | אלטלף אבי |
| - חבר מועצה | לוי יוסי |

סגל:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - מנכ"ל המועצה | זביב דודי |
| - מהנדס הוועדה המקומית | יעקב ירקוני |
| - יועץ משפטי | דן אור- עו"ד |
| - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה | קיסר לאה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------------|-------------|
| - משנה לראש המועצה | אלבאז שמעון |
| - חבר מועצה | אלראי ערן |

נציגים:

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| - נציגת משרד האוצר | פרחי אפרת |
| - נציג שרותי כבאות איילון | מורדכי מורן |
| - נציג שרותי כבאות איילון | ליאור מאיר פיניאן |
| - נציג מ.מ.י. | אדר' נירי גדי |
| - נציג משטרת ישראל | הרוש שלומי |
| - נציגת המשרד לאיכה"ס | אדרי ורד |
| - נציגת משרד הבריאות | ליליה בורוכוב |

סגל:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| - יועץ משפטי | גלאון יובל עו"ד |
| - מנהל אגף איכות הסביבה | בקנשטיין דורון |
| - דוברת המועצה | שטיניג דגנית |

מוזמנים:

- | | |
|---------------|-----------|
| - מבקר המועצה | פוגל תמיר |
|---------------|-----------|



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך משתתפים לשיבה:

מוזמנים: קרקוב שולה
גולן רונית

- פניות ציבור
- משקיפת ועדת איכות הסביבה

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול מליאה מספר 20170002 מיום 11/07/2017.



תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	דע/פיצול דירות	פיצול דירות				4

סעיף 1	דיון עקרוני: דע/פיצול דירות
קובץ החלטות מליאה מספר 20170003 תאריך: 31/10/2017	

שם התכנית: פיצול דירות
בעלי ענין

מטרת דיון
קביעת מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לגבי יישום תיקון 117- פיצול יח"ד.

מטרת התכנית
תיקון 117- הוראת שעה לפיצול דירות צמודות קרקע

החלטות

הוועדה מחליטה להגביל בשלב זה פיצול של עד 20% מסה"כ יח"ד צמודות הקרקע, ולשוב ולדון בעוד חצי שנה, על מנת לאפשר לוועדה לשוב ולבחון את המשמעויות וההשלכות, בכפוף למדיניות המפורטת להלן:

1. תינתן עדיפות לפיצול יח"ד של יחידה בשטח מעל 60 מ"ר כולל פתרון חניה בשטח המגרש. לפיצול יח"ד בשטח של עד 60 מ"ר, תידרש חוות דעת מהנדס המועצה ששטחי החנייה הקיימים בתחום המגרש ובאזור המגורים, נותנים מענה לצרכים הנובעים מפיצול יחידת הדיור. הוועדה תהיה רשאית לסרב לפיצול יח"ד ברחובות בהם קיימת מצוקת חניה ציבורית ולא ניתן להוסיף חניות ציבוריות במיקום סמוך.
2. עם החלת יישום החוק תבוצע הסדרה ואכיפה של פיצול יח"ד שפוצלו ללא היתר, ויינתן פרק זמן של 6 חודשים להסדרה.
3. גודל היחידה המפוצלת לא יעלה על 100 מ"ר כולל שטח מדרגות וגישה למפלס.
4. מדרגות: תוספת חלל מדרגות לקיים, תהיה בנויה וסגורה, תעוצב ותתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה בצמוד אליו, כולל הכניסה לחדר המדרגות. כמו כן חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות, וישתלבו בעיצוב הבית הקיים. לא יותרו מדרגות חיצוניות חשופות (ללא קירות ו/או גג). המדרגות ייבנו בתוך קווי הבנין עפ"י הוראות התכנית החלה במקום. לא יותרו מדרגות בחזית הפונה לרחוב.
5. מיגון: בבית שקיים בו ממ"ד אחד, יש לאפשר גישה (דלת פנימית) בין היחידה המפוצלת לבין הממ"ד, בהתאם לזמן התגובה המאושר ע"י הפקע"ר ובאישור יועץ בטיחות.
6. גז: במרתף, לא יותר שימוש בגז.
7. דוד שמש/דוד חשמל/מזגנים: הצבת דוד שמש/דוד חשמל/מזגנים תהיה בהתאם להוראת התכנית החלה וההנחיות המרחביות, והמיקום יאושר במסגרת הבקשה.
8. תנאי לאישור פיצול הדירה (טרם האיכלוס) יהיה אישור בודק חשמל (באחריות בעל הנכס).
9. שעון מים פילר ומונה חשמל: לא יאושר פיצול שעון המים ומונה החשמל, עבור היחידה המפוצלת.
10. מערכת ביוב: יש להגיש נספח סניטרי למערכת הביוב והמים בבקשה להיתר.
11. חלק משיקולי הוועדה לאישור הבקשה לפיצול יח"ד, הוא וידוא כי פיצול היחידה מאפשר תנאי מחייה נאותים בהיבטים של: אור, איוורור, גודל פתחים, בטיחות ונגישות.
12. לא תותר הקמת מחסן חיצוני נוסף עבור היחידה המפוצלת.
13. במסגרת אישור הבקשה יש לתכנן פתרון אצירה לפח נוסף של 240 ליטר, בתחום המגרש (בסמוך לפח הקיים).
14. לא יותר פיצול מספרי הבתים, עבור היחידה הנוספת.
15. במסגרת התנאים להיתר יחויב בעל הנכס לדווח למחלקת הגבייה על זהות השוכר/הדייר, ולעדכן על כל שינוי בזהות המשתמש.
16. במרתפים, במחסנים ובשטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים בהם גובה התקרה הוא פחות מ- 2.50 מ', יידרש תצהיר של בעל הנכס כי ידוע לו שהגובה אינו עומד בהוראות חוק התכנון ובניה לשמוש למגורים כשטח עיקרי.
17. ההנחיות המרחביות תקפות גם ליחידה המפוצלת.



יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

מהנדס המועצה,
יעקב ירקוני

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת מליאה
בישיבתה מס' 20170003 בתאריך 31/10/2017.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק כי אחד או יותר מהנושאים שעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת
הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.