

השתתפו: אדרי' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה
איתן פטיגרו- ממלא מקום ראש המועצה ומחזיק תיק הנדסה
איריס בן עזרא-רפרנטית ממינהל התכנון
לאה קיסר- מנהלת מחלקת רישוי בניה
שגית יוסף-בודקת תכניות
המתכננים - ברוך אלישיב
- דורון וייץ
- סהר ישרים
- מירב שפיזיאן
- רונית וולדרסקי
- כנרת חממי
- רוברט בנובסקי
- אלי מועלם
- יוסי אזולאי
- נחמה ויינברג

איתן פטיגרו:

בהמשך למפגש המתכננים הקודם, הוחלט להמשיך לקיים מפגשים נוספים לעדכונים וחידושים בנושא רישוי. הנושאים העומדים על הפרק כיום: פיצול דירות ורישוי מקוצר, וכן חידושים במערכת רישוי זמין.
לשם כך הוזמנה שוב אדרי' איריס בן עזרא- הרפרנטית ממינהל התכנון.
איריס בן עזרא נתנה הסבר בנושא רישוי מקוצר ושיפורים ועדכונים במערכת, ואדרי' יעקב ירקוני נתן הסברים בנושא פיצול הדירות, בנייה בחלל הגג, שכונה כ"א.
כמו כן התנהל דיאלוג של שאלות ותשובות עם המתכננים.

איריס בן עזרא-

- קיימים כיום 4 מסלולי רישוי בתוקף:
- מסלול הפטור, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר).
 - **רישוי מקוצר**: לעבודות קטנות, דברים שלא נכללו בפטור והיו בעבודה מקוצרת.
- האחריות כולה עוברת לאדרי' ויכולים להמשיך לרישוי עצמי במקרה שהוועדה לא עמדה ב-45 יום. האדרי' יכול להחליט אם רוצה ללכת בהליך זה, בהתחשב בלוחות הזמנים למילוי דרישות הוועדה.
- ברישוי מקוצר- שלב התכן צריך להיות בתנאי סף, לרבות חתימת רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).
- בתוך כך הציגה איריס את הקריטריונים והאישורים הנדרשים לרישוי מקוצר. המצגת תוצג באתר הנדסה.
- רישוי מלא- בקשות התואמות תב"ע.
 - הקלות/שמושים חורגים.

כנרת חממי

אם תיק המידע התקבל במסלול רישוי מקוצר, האם אפשר להשתמש בו לרישוי רגיל או הקלות?

איריס בן עזרא

מבחינת המערכת- אפשר, מבחינת הוועדה- יש לבחון אם יש התאמה.

אדרי' יעקב ירקוני

כשמגישים בקשה למידע תכנוני צריך לדייק.
לאדרי' יש אחריות גדולה ברישוי המקוצר.

יוסי אזולאי

למה אי אפשר לקבל פרסום לפני קבלת מידע תכנוני.

אדרי' יעקב ירקוני

כל הרפורמה מתבססת כיום על מידע תכנוני, ולכן לא הונפק עד כה נסח פרסום לפני קבלת מידע תכנוני. הנושא ייבדק בשנית.

איריס בן עזרא

בעוד כחצי שנה ייכנס נושא ההקלות למערכת, ואז אי אפשר יהיה להנפיק נסח פרסום לפני קבלת מידע.

שיפורים ועדכוני במערכת:

- לבקשה להקלה יש היום 90 ימים עד להכנסתה לדיון בוועדה. כל נושא התיקונים צריך להסתיים תוך 45 יום, ו-45 יום הנוספים הם עבור הוועדה, להספיק לשבץ. כנראה שבהמשך ניתן יהיה למשוך את הבקשה ולסגור אותה אם לא מספיקים לתקן אותה.
- שמירה של כל שלב.
- כל מעבר סטטוס נשלח מייל למבקש.

אדר' יעקב ירקוני

פיצול דירות

בנובמבר 2017 נכנס לתוקף תיקון 117 שעניינו פיצול דירות, הוראת השעה תקפה לעת עתה לתקופה של 5 שנים.
מטרת החוק: לתת פתרון מידי לזוגות צעירים.
החוק קובע כי למי שיש יח"ד מעל 120 מ"ר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד (ללא ממ"ד).
המליאה קבעה מדיניות לפיצול דירות, מדיניות שפורסמה באתר המועצה.
בשלב ראשון הוועדה החליטה לאפשר פיצול של עד 20% (כ-300 יח"ד).
אחד הנושאים המרכזיים הוא נושא החנייה, מאחר ובבתים צמודי קרקע הותקנה חניה אחת בלבד לכל יח"ד.
גם בהנחיות המרחביות ניתנה הדעת לנושא ולכן נקבע כי תוספת של 15 מ"ר ומעלה תחויב בחנייה נוספת.
במהלך שנת 2018 תערוך כל רשות סקר עבירות בניה, לרבות פיצול דירות, לצורך רישום.
כך גם בשהם תיערך אכיפה באופן אקטיבי.

יוסי אזולאי

מציע לפרסם את עניין האכיפה.

אדר' יעקב ירקוני

ענין האכיפה פורסם במדיניות הוועדה לנושא פיצול דירות. אנו נדאג לפרסם זאת שוב.
בנושא היטל השבחה בגין פיצול יש 2 סוגי תשלום:
האחד - לפיצול של שטחים עיקריים משלמים 34% בשתי פעימות 17% בעת הוצאת ההיתר ו-17% הנוותרים בעת המכירה.
השני - לפיצול שטח שירות במרתף משלמים בנוסף ל-34% גם 50% מההשבחה.

יוסי אזולאי

האם אפשר לקבל הערכה לפיצול.

אדר' יעקב ירקוני

יש הערכה כללית, אין מספרים מדויקים, אפשר לבוא אליי.

איתן פטיגור

אין הכוונה להרוויח מהפיצול.

רוברט בנובסקי

אם במסגרת הקלה מבקשים דלת במרתף, האם השומה תהיה גבוהה מהפיצול?

איתן פטיגור

אין קשר, פתיחת הדלת תחויב בהיטל השבחה.

אדר' יעקב ירקוני

אם מבקשים רק כניסה, השמאי לא יכול להוריד עלויות התאמה.

רוברט בנובסקי

במידה ואני מנייד שטח עיקרי למרתף האם צריך לשלם עבור שטחים אלו? (50%)

אדר' יעקב ירקוני

אם מדובר בפיצול של שטח עיקרי, צריך לשלם רק עבור הפיצול 34%. נשמח להיפגש לבחון מקרים מסויימים.

עליות גג

תב"ע שה/1000 באה להשוות בין גז/9 וגז/10 (גז/10 איפשרה עליות גג בשטח של 23 מ"ר), ולאפשר בנייה בחלל הגג בשטח של 35 מ"ר לשתי התב"עות, גז/9 וגז/10 (לא תוספת קומה נספח הבינוי המצורף לתכנית שה/1000 מבהיר בצורה ברורה מה זה בנייה בחלל הגג.
עפ"י נספח הבינוי הגובה בין הרצפה לתחילת שיפוע הגג הוא 60 ס"מ, אנו בוועדה מקלים ומאפשרים גובה עד 1.00 מ'.

במידה והגובה יהיה יותר מ-1.00 מ' אזי החלל נחשב כקומה חלקית, שהשטחים המותרים בה נכללים בשטחים המותרים בשתי הקומות, ללא תוספת השטחים המותרת עפ"י שה/1000.

איתן פטיגור

רצוי שהמתכנן יבדוק קודם עם הוועדה לפני שמבטיח ללקוח.

אדר' יעקב ירקוני

שכונה כ"א

הציג את תוכנית הבינוי של שכונה כ"א.

כמו כן ציין כי בימים אלה ניתן להגיש קול קורא להצטרף למאגר מתכננים של שוהם. יש לעקוב באתר המועצה לגבי הקול קורא. עד יצוין כי לא ניתן יהיה לבצע התקשרויות שלא מתוך המאגר.

דורון וייץ

מציין כי יש להם בעיות בפיקוד העורף, סחבת וכו'.

אדר' יעקב ירקוני

מציע שדורון ישלח אלינו מייל מסודר- מה הבעיה, ואנו נפנה מכתב לממונים על המהנדס בפיקוד העורף.

אישר: אדר' יעקב ירקוני
מהנדס המועצה

רשמה: לאה קיסר

העתק:
לנוכחים