

סעיף 1 דיון עקרוני: 2018033

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019002 תאריך: 16/01/2019

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש
מחלקת הנדסה

מהות הדיון

בקשה למדידה as made בסיום הבניה לטופס 4

חוות דעת

מוצע לפעול בדומה לרשויות אחרות ולחייב תושב בונה להגיש תכנית מדידה של מזוד מוסמך, לאחר הביצוע, כתנאי נוסף לקבלת טופס 4 או החזרת ערבות.

המטרה: מניעת הוויכוחים, ההתדיינות והמריבות עם מחלקת הפיקוח.

האמצעי: 1. לקבל מידע חד משמעי, אובייקטיבי ומוסמך לגבי התאמת הבניה, בקוויה החיצוניים, להיתר.

2. לקבל בסיס מוסמך לגבי שינויים ותוספות בעתיד.

הערה: מן הסתם תהייה עלות נוספת להסכם סדרת המדידות והסימונים שתושב בונה יערוך עם מזוד.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

גילעד ארז - האם זה במקום ביקורת שהמועצה עושה?

יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - לא.

גילעד ארז - האם המדידה מהווה אסמכתא שהבית נבנה במצב תקין?

יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - זה מיועד לגבי המידות וגובה המבנה.

ירון קורן - במידה ויש חריגה, מה הסנקציה?

דניאלה גרינברג, בודקת תכניות - במידה ויש חריגה של 5% ניתן לוועדה לאישור, במידה ויותר מ-5% יצטרך להוריד. עופר יעקב, יועמ"ש - יותר קל לפתור את הבעיה כשיש מדידה.

טל חגיבי נכנסת. נפתלי הסביר לה לגבי הבקשה בסעיף זה.

נפתלי קליין, מפקח - זו אינה דרישה חריגה, והיא מקובלת ברשויות.

הצבעה בעד ולסייג שמי שכרגע בתהליך לטופס 4 יהיה פטור בעד - כולם

החלטות

לאשר בקשה למדידת as made בסיום הבניה לטופס 4.

סעיף 5 | דיון עקרוני: 2019001

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019002 תאריך: 16/01/2019

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

דיון בסוגיית הפיצולים

חנות דעת

פיצול מגרש, משמעותו **שינוי יעוד** המגרש כפי שהוא מסומן בתשריט התכנית המפורטת. בתקופה הנוכחית, המקרים השכיחים בישוב הם שנוי היעוד מיחידת מגורים אחת לשתי יחידות מגורים במגרש. כמובן שניתן לבצע גם שינויי יעוד אחרים, למשל המקרה ההפוך, מבית דו משפחתי לבית חד משפחתי, כפי שהיה מקובל לפני שנים אחדות.

מבחינה טכנית, ניתן לבצע את הליך הפיצול אם המגרש גדול מספיק, על ידי שינוי מקומי בתכנית המפורטת, מה שקרוי הכנת תב"ע מקומית למגרש. כלומר, בכל השכונה הבתים חד משפחתיים, אך המגרש המסוים הזה יהיה דו משפחתי.

להליך יש השלכות חיוביות ושליליות.

החיוביות הן בעיקר למשפחה שמבקשת את הפיצול ולהגדלת מעגל הצרכנים של המסחר שמאפשר שירות טוב יותר לכלל התושבים.

השליליות נובעות מהעמסה שלא תוכננה מראש, על מערכות התשתית והשירותים לתושבים בישוב, אשר חושבו למספר מסוים של משפחות בהתאם לתכנית המפורטת.

ההעמסה המיידית והניכרת לעין, היא על מקומות החניה. אך גם כל מערכות התשתית האחרות, המים, הביוב, החשמל, התקשורת ומערכת הכבישים מועמסים.

גם השירותים הציבוריים כמו החינוך והרווחה צריכים לטפל בכמות אנשים גדולה יותר ויש צורך להתאימם בכח אדם ובמיבנים, כמו תוספת כיתות מעון, גן, ובית ספר ותוספת סגל הוראה.

לב העניין הוא המינון, מספר קטן של פיצולים ניתן להכלה על ידי התשתית הקיימת. ריבוי הפיצולים יעיק.

שינוי גורף של הגדרות הייעוד בתכנית המפורטת, כגון, **בכל המגרשים החד משפחתיים יותר להקים שתי יחידות דיון**, אינו רק שינוי שורת תקנון וגוון בתשריט, הוא יצריך עריכת תחשיב מעודכן של השטחים הנדרשים ליעודים ציבוריים וקרוב לוודאי שידרש להגדילם. ביישוב בית אריה, שבנוי בצפיפות ושכיום, כמעט כל המגרשים שבו נבנו, יתכן שיהיה קושי לאתר שטח מתאים נוסף לצרכי ציבור. במקביל היה צורך להתאים את התשתיות, קוטר קווי הולכת מים וביוב, מכון טיהור השפכים וכ" בעלויות גבוהות.

לחברת הסוגיה: סטטיסטית, כל 100 משפחות מוסיפות 8 תלמידים בכל שכבת גיל. כלומר, 300 משפחות הנוספות בהליך של שינוי יעוד יצריכו כיתת לימוד נוספת בכל שכבה.

המלצת המהנדס

אישורי פיצול מגרשים ינתנו בזehירות, במינון נמוך ורק במגרשים מתאימים בגודלם ובמיקומם ושיש בהם אפשרות להכיל 4 מקומות חניה בתוכם.

מהלך דיון

דיון זו התקיים לפני הדיון הפרטי בסעיף 3. יהודה אלבוים ראש המועצה ויו"ר הועדה ממנה את שי אדרי כממלא מקום ראש המועצה ויוצא מהדיון.

יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - מדובר בשינוי יעוד מחד משפחתי לדו משפחתי. ומסביר על משמעות הצבעים במפה של בית אריה. הבקשה מוגשת אלינו לוועדה להמלצה חיובית או שלילית ואח"כ למת"ע לדיון לאשר או לא. מת"ע דורשת התייחסות של הועדה המקומית.

אבי זיו - ביקשתי דיון עקרוני, מה שיקל עלינו כשנקבע מדיניות ברורה. **יהונתן כתבן, מהנדס המועצה** - בוועדות קודמות הייתה מדיניות לא לאשר. מגרש אחד אושר בתקופתי, בגלל תנאים מסויימים וכן בדקנו שיש מספיק מקומות חניה.

עופר יעקב, יועמ"ש - אם רוצים לשנות באופן גורף צריך להוסיף שינוי לתב"ע. אך אם מדובר בבקשה ספציפית אם לבחון או לא בכל מקרה יהיה דיון בוועדה.

אבי זיו - לדעתי צריך לדון במקטעים (שכונה/רחוב) ואם התשתיות עומדות בשינויים אלו. **יהונתן כתבן, מהנדס המועצה** - גם המט"ש שלנו גבולי, תושבים צריכים לדעת מה התייחסות של הועדה, לדעתי נכון לא לקבל אלא אם יש סיבות טובות ואם התנאים במגרש מאפשרים.

אבי זיו - מרגיש לא נוח שהדיון נדון בגלל בקשה של אלבוים. כשראש מועצה יקבל אישור פיצול, אחריו נקבל מבול של בקשות. צריך לקבוע מדיניות לגבי השכונה כולה או כל הרחוב. כפוף לאישור מהנדס שעומדים בתשתיות, חניות וכו'. **יהונתן כתבן, מהנדס המועצה** - אי אפשר בכל הרחוב.

עופר יעקב, יועמ"ש - אם לא מקבלים החלטה עקרונית על פיצול. ע"פי החוק מגיעה בקשה, מבקשים חו"ד מהנדס ואז ממליצים או לא. ההחלטה היא שלא מת"ע.

גילעד ארז - האם יש דרך לבדוק עם פרמטרים נקודתיים?

יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - יש אפשרות לבדוק כמות ייכולת הטיפול של המט"ש כי הישוב בינתיים גדל.

הצבעה: לדון בכל מגרש באופן פרטני לאחר ששומעים את המלצת המהנדס

בעד: ירון קורן, שי אדרי, גילעד ארז, תרזה יופן גב.

נגד: אבי זיו, טל חגיבי, אושרית טולציס

הועדה מבקשת מהמנדס להציג נתונים לפיצול מגרשים בשכונות רלוונטיות.

החלטות

החלטה לדון בכל מגרש באופן פרטני.

סעיף 6	דיון עקרוני: 2019002
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019002 תאריך: 16/01/2019	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

דיון בסוגיית חלוקת הבית ליחידה נוספת

חוות דעת

פיצול בית, או אכלוסו ביותר משפחות מאשר יועדו לגור בו לפי התכנית המפורטת (התכנית שמכוחה ניתן לאשר היתר לבניה) משבש את החישובים שלפיהם תוכננו מערכות התשתית והרווחה של ישוב והתקציבים שהיישוב מקבל ממשרדי הממשלה השונים.

מספר כיתות בית הספר, שטחי הגנים הציבוריים, קוטר צנרת המים, ספיקת מכון טיהור השפכים, מספר מקומות חניה ברחוב, מספר עובדי מחלקת הרווחה וכן הלאה, **כל אלה חושבו ותוכננו להתאמה למספר מסויים של תושבים.**

פיצול בית מביא **תושבים "לא מתוכננים"** לישוב, מה שמעמיס את כל המערכות הנ"ל, עד שבשלב מסויים הן חדלות לתפקד, קורסות, וגורמות לסבל ומרמור של התושבים.

לעיתים, הפיצול נעשה למען **"שימוש עצמי"** - שיכון בן משפחה, הורה או ילד בוגר, מה שמקובל כראוי, אך לעיתים הפיצול המשפחתי הופך להשכרה עסקית, ובחלק מהמקרים הכנת חלק מהבית השכרה מתוכנן על ידי התושב מראש.

מאחר ובחלק מהישוב מאפשר תקנון התכנית המפורטת בניית בתים גדולים, עד גדולים מאד, קיים פיתוי ליצירת **מקור הכנסה נוסף לתושב.**

מקור הכנסה זה לתושב, מהווה בסיכומו של דבר, **עומס כלכלי על הרשת המקומית** שנאלצת להרחיב ולהגדיל את התשתיות והשירותים לפי הכמות של התושבים בפועל.

קיים גם **הצד החברתי** של התופעה. חלק מהדירות המושכרות מאופיין בתנאים פיזיים קשים ונוצרים, בעיקר בגילי בית הספר, הבדלי מעמדות בין הילדים המתגוררים בתנאים שונים. יחד עם זאת ישוב טוב, אינו מורכב מאוכלוסיה הומוגנית לחלוטין.

יתכן שאפשר לשקול תעריף ארנונה שונה לשטחים מושכרים.

וודאי יש לחייב מקום שבו יש פיצול בית, בהתקנת מקומות חניה בתוך המגרש, בכמות המתאימה.

רצוי שיוקפד שיחידת מגורים מושכרת תהיה ראויה למגורים לפי ההגדרות בחוק התכנון והבניה הישראלי- שטח, גובה פנימי, אורור וכו'.

המלצת המהנדס

לאשר בתים רק לפי הייעוד שבתכנית המפורטת.

במקרי פיצול, שנעשו גם ללא אישור, לחייב התקנת חניה מתאימה ולהתאים את המיסוי.

ביחידות שאינן עומדות בתנאים המינימליים המוגדרים בחוק הישראלי, למנוע פיצול על ידי אכיפת.

מהלך דיון

עופר יעקב, יועמ"ש - לא בסמכות הועדה להחליט.

הערה: הדיון הופסק.

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

כבוד רב,

יהודה אלבוים
ראש המועצה ויו"ר הוועדה

