



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 23/05/2017
ת. עברי: כ"ז באייר תשע"ז

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20170005 **בתאריך: 16/05/2017 כ' באייר תשע"ז שעה 18:30**

נכחו:

חברים:

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| - כהן אלי | - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה |
| - פטיגורו איתן | - מ"מ וסגן ראש המועצה |
| - רבינוביץ דפנה | - חברת מועצה |
| - לוי יוסי | - חבר מועצה |

סגל:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| - יעקב ירקוני | - מהנדס הוועדה המקומית |
| - טל ארז | - יועץ משפטי לוועדה |
| - קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------|-------------|
| - יפרח אלי | - חבר מועצה |
|------------|-------------|

נציגים:

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

סגל:

- | | |
|------------------|-------------------------|
| - בקנשטיין דורון | - מנהל אגף איכות הסביבה |
|------------------|-------------------------|

מוזמנים:

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

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20170004 מיום 04/04/2017.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	שח/מק/401/9/10	מגרש 9 באזור תעשיה צפוני-שופרסל	גוש: מחלקה: 47: עד חלקה: 49:	ועדה מקומית לתכנון ולבנייה קיימת התנגדות		3
2	מפורטת	421-0289751	יהב חמיאס	גוש: 5522: מחלקה: 1: עד חלקה: 2:	יהב אביעד נכסים בע"מ	רקפת 1, שכונה: אזור תעשיה צפוני	5

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20160325	תשתיות	גוש: 4965: חלקה: 7: תכ': תמא 22	מקורות בע"מ מרחב מרכז	רחוב שהם	6
4	בקשה להיתר	20170099	שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 6855: חלקה: 95: מגרש: 958:	כרמון רחל	רחוב ברקת 9, שכונה: אלונים (א')	7
5	בקשה להיתר	20170088	מגורים ב- קוטג'ים טוריים, תוספת בחלל גג.	גוש: 4124: מגרש: 5/3006: תכ': גז/במ/9/69:	יצחקי פנחס	רחוב מכבים 65 כניסה 1, שכונה: שכונה ז'	9



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	תכנית מפורטת: שה/מק/401/9
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20170005 תאריך: 16/05/2017	

שם התכנית: מגרש 9 באזור תעשיה צפוני- שופרסל
שטח תוכנית 71,793.00 מ"ר (71.793 דונם)

מספר תכנית	יחס
גז/401/10	שינוי/כפיפות
תמא/4/2	כפיפות

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

בעלים

מועצה מקומית שהם

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

דב סטולרו-עדי מדידות

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: חלקי חלקות: 47-49, 51-53, 55, 57, 63, 64

גוש: 5522 חלקי חלקות: 1-3

גוש: 4609 חלקות במלואן: 54

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
4609	9	9		
5522				

מטרת התכנית

דברי הסבר לתכנית

חברת שופרסל רכשה זכויות החכירה במגרש מס' 9 לצורך הקמת מרכז לוגיסטי. על מנת להתאים את המגרש לדרישות הקמת המרכז הלוגיסטי הוגשה תכנית זו שמטרתה החלפת שטחים בין שטח לתעשיה של מגרש 9 ודרך גובלת מאחר וחלקו המערבי של המגרש משמש כמטמנה ואינו ראוי לבניה ופיתוח. החלפת השטחים תאפשר לנצל את מלוא שטח המגרש.

מטרת התכנית

הסדרת שטח לתעשיה ושטח לדרך גובלת מדרום וממערב. שינוי גובה מבנה.

עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה. סעיף א62(א)(1).
- שינוי קו הבנין הקבוע בתכנית. סעיף א62(א)(4).
- כל ענין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147. סעיף א62(א)(9).

המלצות

לאשר התכנית למתן תוקף.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית: שה/מק/401/10/9

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את התכנית

1. בתאריך 04/9/12 החליטה הוועדה המקומית שהם להפקיד את התכנית.
2. בתאריך 17/6/13 דנה הוועדה המחוזית בתכנית ודחתה אותה, מאחר ושטח התכנית נמצא באזור המיועד לבית עלמין עפ"י תמ"מ 21/3 ותמ"א 19.
3. הוגש על ידינו ערר למועצה הארצית שהחליטה (בתאריך 12/5/14) לדחות את הערר והציעה ליזום תכנית לשינוי תמ"מ 21/3 לגרעת אזור התעשייה מתכנית בית העלמין.
4. בהמשך להחלטת המועצה הארצית, ובהמשך להחלטת הוועדה המחוזית הוכנה על ידינו תכנית תמ"מ 34/21/3 המהווה שינוי לתמ"מ 21/3, שמטרתה: שינוי יעוד מיעוד "בית עלמין" ו"שמורת נוף" ליעוד "אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה".
5. בתאריך 14/02/17 החליטה ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים על אישור התכנית (מצ"ב ההחלטה).

לאור האמור לעיל, מובאת התכנית לקבלת החלטה להמשיך בהליך אישור התכנית.

החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שחם"

סעיף 2	מפורטת: 421-0289751
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20170005 תאריך: 16/05/2017	

שם התכנית: יחב חמיאס
שטח תוכנית 26,359.00 מ"ר (26.359 דונם)

מספר תכנית	יחס
10/401/גז	שינוי לתכנית

בעלי ענין

יזם/יוזם

יחב אביעד נכסים בע"מ

מודד

יאיר שילה

כתובות

רקפת 1, שכונה: אזור תעשיה צפוני

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5522	לא	לא	1	2	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5522	8/1	8/1	כן	

מטרת התכנית

הגדלת השטח המותר לבניה, הסדרת ייעודי הקרקע, מספר הקומות, וגובה המבנים המתוכננים להיבנות במגרש 8/1.

המלצות

לאשר התכנית למתן תוקף.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את התכנית.

1. בתאריך 16/6/15 החליטה הוועדה המקומית שהם להפקיד את התכנית שעניינה הגדלת השטח המותר לבניה, הסדרת ייעודי הקרקע, מספר הקומות, וגובה המבנים במגרש.
2. בתאריך 28/10/15 החליטה הוועדה המחוזית לדחות את התכנית, מאחר ושטח התכנית נמצא באזור המיועד לבית עלמין עפ"י תמ"מ 21/3 ותמ"א 19.
3. בהמשך להחלטת המועצה הארצית (במקרה דומה של שופרסל), ובהמשך להחלטת הוועדה המחוזית הוכנה על ידינו תכנית תמ"מ 34/21/3 המהווה שינוי לתמ"מ 21/3, שמטרתה: שינוי יעוד מיעוד "בית עלמין" ו"שמורת נוף" ליעוד "אזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה".
4. בתאריך 14/02/17 החליטה ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים על אישור התכנית (מצ"ב ההחלטה).

לאור האמור לעיל, מובאת התכנית לקבלת החלטה להמשיך בהליך אישור התכנית.

החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20160325	תיק בניין: 353496533
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20170005 תאריך: 16/05/2017		

תאריך פתיחה: 26/12/2016

בעלי עניין

מבקש

מקורות בע"מ מרחב מרכז

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

אמיר זיו

מהנדס

כהן אייל

כתובת:

רחוב שהם

גוש וחלקה:

גוש: 4965 חלקות: 7, 33

תוכניות:

תמא 22

תשתיות **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

ביצוע קידוח חלופי לוד 35 (במקום קידוח לוד 11)

המלצות

לאשר את הבקשה.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה להיתר.

במסגרת אישור תכנית תמל 1007 להקמת שכונה כ"א, אחד התנאים לאישורה היה: העתקת קידוח לוד 11 שנמצא במרכז

שכונה רקפות, לאזור שרדיוס המגן שלו לא יושפע ממגורים, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

העתקת הקידוח המוצע הוא לשוליים הדרומיים של פארק יער שוהם, באזור המוגדר חקלאי. מיקום הקידוח תואם עם קק"ל ורשות הטבע והגנים.

הבקשה פורסמה לידיעת הציבור בתאריכים: 09/4/17, 10/4/17, 19/4/17. לא התקבלו התנגדויות.

החלטות

לאשר את הבקשה

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20170099	תיק בניין: 353095800
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20170005 תאריך: 16/05/2017		

תאריך פתיחה: 30/03/2017

בעלי עניין

מבקש
כרמון רחל
כרמון עמית
עורך
סתר ישרים
מהנדס
צדיקי אברהם

כתובת: רחוב ברקת 9, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 95 מגרש: 958

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים. שטח מגרש: 532.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטחים בקומת קרקע וא', שינויים פנימיים, שינויים בפיתוח ובחזיתות, בבית חד משפחתי.
2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

המלצות

לאשר הבקשה בכפוף למיצוי הליכי האכיפה ע"י התובע העירוני.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה להיתר.
מבוקשת תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע. סה"כ קיים + מוצע: 125.13 מ"ר במסגרת הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.
מבוקשת בקומה א' הגדלת חדר בשטח של: 7.33 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע: 79.8 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בשתי הקומות, קיים + מוצע: 204.93 מ"ר
מבוקש שטח שירות: הגדלת חדר כביסה: 2.20 מ"ר (סה"כ חדר כביסה 8.36 מ"ר).
סה"כ שטח שירות קיים + מוצע (חדר כביסה וממ"ד): 15.71 מ"ר.

יצוין כי, בתאריך 31/3/15 יצא היתר לתכנית שינויים הכוללת: הגדלת פתחי חלונות בחזית קדמית וצד.
במהלך ביצוע הגדלת הפתחים, בוצעו חריגות בניה הכוללות תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' (כ-27 מ"ר).
במקביל לטיפול בבקשה להיתר שהוגשה כעת לתוספות בניה, זומנו המבקשים לגביית גרסה (שימוע), והתיק בטיפול מול התובע העירוני.

ההקלה לניוד שטחים פורסמה בעיתונים ביום 28.2.2017, 23.2.2017. לא התקבלו התנגדויות.

החלטות

לאשר את הבקשה

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20170088	תיק בניין: 353300605
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20170005 תאריך: 16/05/2017		

תאריך פתיחה: 14/02/2017

בעלי עניין

מבקש

יצחקי פנחס

יצחקי רונית

בעל הנכס

יצחקי פנחס

יצחקי רונית

עורך

מועלם אליהו

אחראי שלד

מועלם אליהו

כתובת: רחוב מכבים 65 כניסה 1, שכונה: שכונה ז'

גוש וחלקה: גוש: 4124 מגרש: 5/3006

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ב' - קוטגיים טוריים.

שימושים: מגורים ב'- קוטגיים טוריים תאור הבקשה: תוספת בחלל גג.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה בחלל הגג, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי).

2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה להיתר.

מבוקשת תוספת בניה בחלל הגג של 38.40 מ"ר, במסגרת הקלה לניוד שטחים מקומות קרקע וא' לקומת הגג.

ההקלה פורסמה בעיתונים (ברישוי זמין): 7.3.17, 7.3.17, 8.3.17. לא התקבלו התנגדויות.

החלטות

לאשר את הבקשה

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות.

אלי כהן
יו"ר הועדה

יעקב סקוני
מהנדס המועצה