

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20100006 ביום ג' תאריך 22/06/10 י' תמוז, תש"ע

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--|--------------|
| - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב | נטר דוד |
| - חבר מועצה | מזרחי משה |
| - חבר מועצה | שטרנברג יצחק |

סגל:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| - מהנדסת הוועדה המקומית | איריס לוין |
| - יועץ משפטי לוועדה | מורן דדשוב-עו"ד |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-------------|------------|
| - חבר מועצה | בונצל יצחק |
|-------------|------------|

נציגים:

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - נציגת המשרד לאיכה"ס | אדרי ורד |
| - נציג שרותי כבאות איילון | רש"פ משנה ראובן בראל |
| - נציגת משרד הפנים | קויתי אביב |
| - נציג מ.מ.י. | אדרי גדי נירי |
| - נציגת משרד הבריאות | סופיה צ'ציק |
| - נציג משטרת ישראל | אבי מולר |

סגל:

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| - יועץ משפטי | גלאון יובל עו"ד |
| - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה | קיסר לאה |
| - מנהלת היחידה הסביבתית | הכהן סמדר |

מוזמנים:

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

החלטה

לאשר

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20100077	353560400	6851	87	5604	מועצה מקומית שהם	עמק איילון 51 שהם	4
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: --- מבני ציבור -----							
2	20080157	353688824	6888	24		גולדשטיין אברהם	עמק איילון שהם	5
	תאור הבקשה: הקמת תחנת דלק							
	שימוש עיקרי: מרכז תחבורה							
3	20090038	353991013	6848	1	1013 א	זורניצר שי	שיטה 1 שהם	9
	תאור הבקשה: בנייה עליית גג							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
4	20100067	353991001	6848	1	1001 א	שירזי אהרוני באזהד	שקמה 1 שהם	10
	תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
5	20100006	353003200	6850	12	32	שטינהרדט זיו לירן	מרגלית 20 שהם	11
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים א'- חד משפחתיים							
6	20100070	353258001	6888	5	2580 א	פז ארז	מודיעים שהם	12
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
7	20080144	353355700	6853	60	3557	מור רונן	תבור 66 שהם	13
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים ב1- מדורגים							

סעיף: 1

מספר בקשה: 20100077 תיק בנין: 353560400

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

הגשה 06/06/2010

■ מועצה מקומית שהם**עורד:**

■ בכר-שכטר טלי

קדם 58 שהם מיקוד: 73142

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עמק איילון 51 שהם

שטח מגרש: 28739.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6851 חלקה: 87 מגרש: 5604 ;

חלקה: 96 מגרש: 5604 יעוד: מבני חינוך

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

---- מבני ציבור ----- בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית בינוי למתחם הנוער העובד ולומד

2. בקשה להיתר להריסת קרוואנים קיימים והקמת מבנה מועדון הנוער העובד ולומד בן קומה

אחת+פיתוח הכולל מדרגות ישיבה, פרגולות ופיתוח שטח

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה בתנאים.

ההיתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות והערות טכניות

ה ח ל ט ה

לאשר את הבקשה

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20080157 תיק בנין: 353688824

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:**הגשה 17/12/2008****■ גולדשטיין אברהם****■ סונול ישראל בע"מ-ע"י ירון עשהאל****עורך:****■ גרינבלד יעקב**

בצלאל 13 תל אביב מיקוד: 64683

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עמק איילון שהם

גוש וחלקה: גוש: 6888 חלקה: 24 יעוד: מרכז תחבורה

סוג הבניה:

תכנית: ש/10/69

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

הקמת תחנת דלק

מרכז תחבורה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תחנת תדלוק ושרותי דרך****ה מ ל צ ו ת:**

לדחות את הבקשה מאחר ולא מולאו התנאים המקדמיים לדיון בבקשה, כמפורט בהערות הבדיקה. לזמן את המבקשת ואת מינהל מקרקעי ישראל לדיון בבקשה.

הערות מהנדסת המועצה:

כפי שכתבנו בהמלצתנו, הוועדה ערה לבקשתו של המבקש שהוא נכה צה"ל ואף עשתה ככל שביכולתה לקדם את את עניינו.

במסגרת התכנית כולה סומן מגרש התחנה ושולב בתכנון הכולל של אזור התעסוקה. הוועדה אף אישרה בתאריך 18/3/2009 תשריט חלוקה המקצה את המגרש של התחנה כדי לאפשר למבקש להתקדם בחוזה שלו מול המינהל.

יחד עם זאת וכפי שפורט בהמלצה, התבי"ע הגדירה תנאים שבלעדיהם לא ניתן להוציא היתר בין השאר מטלות פיתוח בהסדרת הנחל ושיקום גדות הנחלים.

התכנית של אזור התעסוקה ש/14/9/69 ג' שאושרה למתן תוקף קבעה מטלות פיתוח נרחבות לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה וקק"ל (היות שהמתחם כלול בתמ"א 34...)

כיום לא קיימת תכנית מפורטת להסדרת הנחל כולל הקמת הגשר מעל הנחל ברוחב מלא וכו'.

המועצה לא חייבה את היזם במטלות הפיתוח של כל המתחם.

עם שיווק האזור כולו תוכנן תכנית פיתוח ותשתיות ממנה יגזרו עלויות הפיתוח החלות באופן יחסי על כל מגרש.

הנושא תלוי בהסכם בין המינהל מושב בית נחמיה שמחזיקים בקרקע החקלאית והמועצה אינה צד להסכם זה.

מהלך הדיון

לדיון זומנו המבקשים ומינהל מקרקעי ישראל.

הגיעו מטעם המבקשים: אברהם וגינה גולדשטיין- המבקשים, עו"ד צפורה בליצר- מייצגת את משפחת גולדשטיין, צחי גנץ- חברת סונוול, עו"ד עופר סולומונוב- מייצג את חברת סונוול, ואדריכל יעקב גרינבלט- עורך הבקשה. לא הגיע נציג ממינהל מקרקעי ישראל.

עו"ד צפורה בליצר

מר גולדשטיין הוא נכה צה"ל 100% מאז 1973. הוא קיבל אישור לשיקום באמצעות תחנת דלק כמעט מיום הקמת שהם.

מבקשים לאשר את הבקשה להיתר ולאפשר להקים את תחנת התדלוק.

הקרקע הוקצתה למר גולדשטיין ע"י המינהל (כנכה צה"ל בפטור ממכרז) כמומלץ לשיקום.

עדיין אין הסכם חכירה.

יצחק שטרנברג- חבר ועדה

האם יש מסמך המאשר את ההקצאה?

עו"ד צפורה בליצר

יש החלטה של המינהל להקצות את הקרקע. המיקום אושר. יש אישור תשלום דמי היוון ותשלום מס רכישה.

הגשנו בקשה להיתר לתחנת תדלוק ואנו מבקשים לאפשר לנו להוציא היתר.

בדיון מוקדם הבנתי שעומדים להטיל על התחנה מטלות פיתוח של אזור התעשייה כולו שזה לא מקובל עלינו.

עו"ד עופר סולומונוב- נציג חברת סונוול

המתכנן יתן הסבר מלא ומקיף באשר לתכנית. ככל שתתעוררנה שאלות לגבי הפן המשפטי הוא ישמח לענות.

אדרי' יעקב גרינבלט- עורך הבקשה

בישיבה מקדימה עם מהנדסת המועצה התבקשנו להתאים את התחנה לתכנון של התב"ע.

הבקשה להיתר מעודכנת לפי כל דרישות מהנדסת המועצה, בעיקר בתחום התנועה וחיבור התחנה לתוואי החדש של הדרך, באופן התואם את התב"ע לתכנון החדש שיתאים גם לפרצלציה, לדרכים ולתשתיות).

עו"ד סולומונוב

אי אפשר להטיל על היזם של תחנת דלק אחת את מטלות הפיתוח של כל המתחם. זה תפקידו של המינהל ואי אפשר להטיל אותו על היזם.

מן הראוי היה לזמן את המינהל.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

אנחנו פנינו למינהל וביקשנו שיבוא נציג מטעמם. הם בחרו שלא לשלוח נציג ולא שלחו תגובה בכתב.

גינה גולדשטיין

אנחנו מחכים לתחנה הזו מזה שנים רבות ומבקשים את עזרת הוועדה.

אברהם גולדשטיין

הגשנו בעבר עתירה לבג"ץ. העתירה הוסרה מתוך כוונה להגיע להסכמה.

לאחר שמיעת המבקשים הם יצאו מהחדר והתקיים דיון פנימי.

חבר הוועדה יצחק שטרנברג הודיע כי הוא מבקש להעביר הנושא לדיון במליאת התכנון ובניה. עליו לפעול לפי הפרוצדורה הנדרשת עפ"י החוק להבאת הנושא לדיון בפני המליאה.

ה ח ל ט ה

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. על פי הוראות התכנית - טרם הוצאת היתר בניה יש להסדיר את רצועת הנחל המצויה במתחם, (לפי סעיף 14 לתכנית שה/10/69), הקובע כי: "תנאי למתן היתר בניה למרכז התחבורה הינו הסדרת רצועת הנחל בערוץ בית עריף שבתחום תכנית זו לכל אורכה בהתאם להנחיית רשות ניקוז איילון שורק".

הוועדה המקומית הכינה נספח ניקוז, שאושר ע"י רשות הניקוז וכולל דרישות והנחיות שונות של רשות הניקוז להסטת הנחל. לפי הנחיות רשות הניקוז כביש הגישה לתחנת הדלק צריך להיבנות כגשר מעל הנחל. על מנת לדעת היכן ימוקם הגשר הנ"ל, והיכן ימוקמו התשתיות לתחנת הדלק, יש לדעת תחילה מהו תוואי הנחל. תוואי הנחל ישפיע בהכרח על תכנון דרכי הגישה לתחנת התדלוק ולכן נדרשת תוכנית פיתוח כוללת המציגה, בין היתר, את תוואי הנחל, בהתאם לנספח הניקוז, את גדות הנחל, מיקום גשר הגישה החוצה את הנחל, ואת השתלבותן של התשתיות, לרבות תשתיות הביוב והניקוז עם תוואי הנחל (בין היתר על מנת למנוע את זיהומו של הנחל).

2. בשלב זה, בו טרם הוסדרה תכנית לפיתוח תשתיות במתחם בו מצוי השטח המיועד לתחנת הדלק, לא ניתן להוציא היתר בניה.

השטח המיועד לתחנת הדלק מצוי באזור המיועד להקמת מרכז תחבורה, הגובל באזור המיועד להקמת אזור תעסוקה ומסחר בכניסה הדרומית לשהם. שני האזורים ביחד מהווים חטיבת קרקע תכנונית אחת, רחבת היקף (כ-166.7 דונם), ללא כל פיתוח בתחומה ובסביבתה (להלן: "המתחם").

כל בינוי, גדול כקטן, בשטח הנכלל במתחם מצריך הקמת תשתיות בהיקפים נרחבים, לרבות: מים, חשמל, ביוב, ניקוז, תקשורת, כביש גישה החוצה וואדי אשר נכלל בתכנית מתאר ארציות, ועוד. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בחלק מהמתחם ללא הסדרת כל התשתיות הנדרשות. פיתוח של חלק קטן מהמתחם אינו מספיק ואינו אפשרי מבחינה תכנונית, אלא נדרשת ראייה תכנונית כוללת של כל המתחם – עד לגבול תשתיות קיימות.

3. הקרקע נשוא המתחם כולו מצויה בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, הוא הגורם האחראי בעניין שיווק הקרקע והקצאת זכויות בה. המינהל טרם הסדיר את מחויבויותיו כבעל הקרקע בנושא פיתוחו של המתחם, לרבות התייחסות ללוחות זמנים וחלוקת עלויות.

לכן, בלי שהוסדר נושא הפיתוח לא ניתן להוציא היתר בניה במתחם.

4. אין אישור מינהל מקרקעי ישראל, כי החתום על הבקשה הינו "בעל זכות בנכס" שחתימתו

דרושה, כנדרש לפי תקנה 2א(6)(ב) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות),
תש"ל-1970, המהווה תנאי מקדמי לדיון בבקשה.

נערכה הצבעה.

יו"ר הוועדה - בעד לדחות את הבקשה.

חבר ועדה אחד הצביע בעד אישור הבקשה.

חבר ועדה אחד נמנע.

יו"ר הוועדה השתמש בקול הכפול שלו כיו"ר הוועדה והחליטה לדחות את הבקשה התקבלה ברוב
קולות.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20090038 תיק בנין: 353991013

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:**הגשה 01/04/2009**▪ **זורניצר שי**▪ **זורניצר דלית****עורך:**▪ **מדר עותניאל****בילו 15 רחובות****סוג בקשה: בקשה להיתר****כתובת הבנין: שיטה 1 שהם****גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 1013א****סוג הבניה:****תכנית: שה/69/12****תאור הבקשה****שימוש עיקרי****בנייה עליית גג****מגורים דו משפחתיים****מ ה ו ת ה ב ק ש ה****1. תוספת קומת גג חלקית בבית מגורים (חצי מדו משפחתי)****2. בקשה להקלה****- ניווד שטחים לקומת גג חלקית****- תוספת קומת גג חלקית****ה מ ל צ ו ת:****לאשר הבקשה כולל ההקלה בכפוף להתחייבות שניתנה בנושא היטל השבחה****ההיתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות והערות טכניות****ה ח ל ט ה****לאשר הבקשה כולל ההקלות לתוספת קומת גג חלקית ולניווד שטחים לקומת גג חלקית.****ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.**

סעיף: 4

מספר בקשה: 20100067 תיק בנין: 353991001

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:**הגשה 24/05/2010****■ שירזי אהרוני באזהד****עורך:****■ פריאל אביבית**

אז"ר 4 כפר סבא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שקמה 1 שהם

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 1001 א יעוד: מגורים א'

סוג הבניה:

תכנית: שח/9/12

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

שינויים ללא תוספת שטח.

מגורים דו משפחתיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**1. תכנית שינויים ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי) הכוללת: סגירת דלת בקומת קרקע (ביציאה****מהמטבח) ותוספת גג רעפים מעל חדר במפלס +6.15****2. בקשה להקלה לתוספת גובה (9.50 מ' במקום 8.50 מ')****ה מ ל צ ו ת:**לאשר את הבקשה כולל ההקלה, בכפוף להתחייבות שניתנה בנושא היטל השבחה
ההיתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות והערות טכניות**ה ח ל ט ה**לאשר הבקשה כולל ההקלה לתוספת גובה.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

תיק בנין: 353003200

מספר בקשה: 20100006

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:**הגשה 07/01/2010****■ שטינהרדט זיו לירן****■ שטינהרדט זיו מיה****עורך:****■ גל שמעוני עדי****שנהב 20 נוה מונסון****סוג בקשה: בקשה להיתר****כתובת הבנין: מרגלית 20 שהם****אחוזי בניה מותרים: 43.14%****שטח בניה מותר: 220.00 מ"ר****שטח מגרש: 510.00 מ"ר****גוש וחלקה: גוש: 6850 חלקה: 12 מגרש: 32****סוג הבניה: רגילה****תכנית: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69****תאור הבקשה****שימוש עיקרי****מגורים א'- חד משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.****מהות הבקשה****1. תוספת שטח בקומת קרקע+קומה א'+ שינויים במרתף, בבית קיים חד משפחתי****2. בקשה להקלות:****- כניסה חיצונית למרתף****- הגבהת חלונות במרתף מגובה 0.40 מ' לגובה: 0.50 מ', 0.85 מ', 2.20 מ', לא צמודי תקרה****- ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע (8.06 מ"ר)****המלצות:****1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח כולל ההקלות המבוקשות.****2. בהתייחס לבקשה לכניסה חיצונית למרתף:****א. עפ"י דיווח פיקוח מיום 15/02/10 הבקשה לא בוצעה.****ב. אין הכנה במרתף לקבועות סניטריות.****ג. גובה המרתף הוא 2.20 מ'.****ד. גובה חלונות במרתף- מבוקשת בהקלה תוספת גובה.****ה. יש 2 חניות במגרש (במקביל ולא עוקבות).****ו. מדובר במגרש חד משפחתי גדול (בשטח 510 מ"ר), ברחוב המיועד לבתים חד משפחתיים ואין****מצוקת חנייה.****ז. לא התקבלו התנגדויות שכנים.****ההיתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות והערות טכניות לרבות תשלום היטל השבחה****החלטה****לאשר הבקשה כולל ההקלות לכניסה חיצונית למרתף ולניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע,****לסרב לבקשה להקלה בגובה החלונות במרתף.****ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה, מילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות****טכניות.**

סעיף: 6

מספר בקשה: 20100070 תיק בנין: 353258001

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:**הגשה 26/05/2010**

▪ פז ארז

▪ פז שרון

עורך:

▪ לוי זמירית

הזוהר ג', שהם מיקוד: 60850

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מודיעים שהם

שטח מגרש: 360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 55.56%

גוש וחלקה: גוש: 6888 חלקה: 5 מגרש: 2580א

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים דו משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים בבית קיים (חצי מדו משפחתי):

- תוספת פרגולה בשטח 13.80 מ"ר בקומת קרקע- לאחר ביצוע

- תוספת שטח עיקרי של 12.77 מ"ר בקומה א'- לאחר ביצוע

- תוספת שטח עיקרי של 30.66 מ"ר בחלל הגג

2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג: 7.66 מ"ר שטח עיקרי

המלצות:

לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף לאי קבלת התנגדות עד תום מועד תקופת ההתנגדות, ובכפוף

להריסת חלק מהפרגולה החורגת מקו בנין חוקי.

ההיתר יוצא לאחר הריסת חלק מהפרגולה החורגת מקו הבנין, השלמת גליון דרישות והערות

טכניות לרבות תשלום היטל השבחה.

מהלך הדיוןיצחק שטרנברג- חבר ועדה

מסרב לאשר הבקשה מאחר והיא מוגשת לאחר ביצוע ללא היתר.

עו"ד מורן דדשוב- יועצת משפטית

מבקשת להעיר כי השיקול של בניה ללא היתר הוא שיקול לגיטימי אבל יכול להיות שיקול נוסף

המצטרף לשיקולים תכנוניים ולא שיקול יחיד.

החלטה

נערכה הצבעה לגבי החלטה אם לאשר את הבקשה להיתר.

2 חברי ועדה הצביעו בעד.

חבר ועדה אחד הצביע נגד.

ההחלטה לאשר את הבקשה התקבלה ברוב קולות.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה, מילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות

טכניות.

סעיף: 7

מספר בקשה: 20080144 תיק בנין: 353355700

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:**הגשה 24/11/2008**▪ **מור רונן**▪ **מור אוולין****עורך:**▪ **נסימי מרדכי****התוף 13/3 פי"ת****סוג בקשה: בקשה להיתר****כתובת הבנין: תבור 66 שהם****שטח מגרש: 1553.00 מ"ר****גוש וחלקה: גוש: 6853 חלקה: 60 מגרש: 3557****סוג הבניה: רגילה****תכנית: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69****שימוש עיקרי תאור הבקשה****מגורים ב-1 מדורגים שינויים עם תוספת שטח.****מ ה ו ת ה ב ק ש ה****1. תוספת בניה (15.76 מ"ר שטח עיקרי) + פרגולה ליח"ד אחת בקומה ב' (בבנין מדורג בן 10 יח"ד)****2. חידוש החלטה מיום 24/3/09****התנגדויות:****ה מ ל צ ו ת:****לאשר חידוש החלטה מיום 24/3/09 באותם תנאים.****ה ח ל ט ה****לאשר חידוש החלטה מיום 24/3/09 באותם תנאים.****להיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.**-----
דודי נטר
יו"ר הועדה-----
איריס לוין
מהנדסת המועצה