

תאריך: 06/11/2012
ת. עברי: כ"א חשון תשע"ג

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006

בתאריך: 26/06/2012 ו' תמוז תשע"ב שעה 19:00

נכחו:

חברים: פטיגרו איתן - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
בונצל יצחק - חבר מועצה

סגל: יעקב ירקוני - מהנדס הוועדה המקומית
דדשוב מורן-עו"ד - יועצת משפטית לוועדה
קיסר לאה - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים: יפרח אלי - מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
מזרחי משה - חבר מועצה

נציגים: אדרי ורד - נציגת המשרד לאיכה"ס
רש"פ משנה בראל ראובן - נציג שרותי כבאות איילון
יוסקוביץ נעמה - נציגת משרד הפנים
אדרי נירי גדי - נציג מ.מ.י.
צ'צ'יק סופיה - נציגת משרד הבריאות
איציק אמיר - נציג משטרת ישראל

סגל: גלאון יובל עו"ד - יועץ משפטי
תאר אמיר - מנהל היחידה הסביבתית

מוזמנים: פוגל תמיר - מבקר המועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 20120005 מיום 22/5/12

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	שינוי למפורטת	שה/מק/3/10/401	תכנית איחוד וחלוקה- במגרש 11-באזור התעשייה	גוש : 5522 מחלקה : 3 עד חלקה : 3	ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	שהם , שכונה : שהם	6
2	תשריט איחוד וחלוקה	שה/מק/2/10/401	תכנית איחוד וחלוקה - שטראוס	גוש : 4609 מחלקה : 53 עד חלקה : 53	שטראוס	שהם	7

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	בקשה להיתר	20110160	מגורים , בניה חדשה	גוש : 4129 חלקה : 117 מגרש : א2660	זיסוביץ ליטל	רחוב צורן , שכונה : רקפות (מ"ה)	10
5	בקשה להיתר	20120053	מגורים ב'- קוטגיים טוריים , בנייה עליית גג	גוש : 6854 חלקה : 41 מגרש : 3005/1	לוי דניה	רחוב הסלע 1 , שכונה : שכונה ז'	11
6	בקשה להיתר	20120052	מגורים ב'- קוטגיים טוריים , בנייה עליית גג	גוש : 6854 חלקה : 41 מגרש : 3005/1	שוורץ גילה	רחוב הסלע 1 , שכונה : שכונה ז'	12
7	בקשה להיתר	20120067	מגורים א'- חד משפחתיים , תוספת למבנה קיים	גוש : 6864 חלקה : 25 מגרש : 99	איילון שלמה	רחוב ענבר 17 , שכונה : אלונים (א')	13

בקשה לעבודה מצומצמת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה לעבודה מצומצמת	20120051	מגורים ג'- בניה רוויה , עבודה מצומצמת	גוש : 6849 חלקה : 20 מגרש : 503/36	אראל ירון קיימת התנגדות	רחוב מצפה 28 , שכונה : חמניות (ח')	8

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	שינוי למפורטת: שה/מק/3/10/401
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012	

שם התכנית: תכנית איחוד וחלוקה- במגרש 11-באזור התעשייה הצפוני
שטח תוכנית 54,518.00 מ"ר (54.52 דונם)

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

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

בעלים

מועצה מקומית שהם

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

סטולרו דב

שהם , שכונה: שהם

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5522	לא	לא	3	3	לא
5522	לא	לא	5	5	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
5522	11	11	
5522	29	29	

מטרת דיון

דיון למתן תוקף.

מטרת התכנית

התכנית מוגשת על מנת להסדיר את גבולות מגרש 11, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע אלא משנה את מקומם בלבד.

המלצות

לאשר התכנית למתן תוקף

החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.

סעיף 2	תשריט איחוד וחלוקה: שה/מק/2/10/401
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012	

שם התכנית: תכנית איחוד וחלוקה - שטראוס

שטח תוכנית 99,590.00 מ"ר (99.59 דונם)

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

בעלי ענין

יזם/יוזם
שטראוס

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

שהם **כתובות**

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4609	לא	לא	53	53	לא
4609	לא	לא	64	64	לא
4619	לא	לא	6	6	לא
5522	לא	לא	2	3	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	10	10	כן

מטרת דיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית

התכנית מוגשת על מנת להסדיר את גבולות מגרש מס' 10 (שטראוס) לגרוע מתוכם את שטח המטמנה ולהתאים את גבולות המגרש לתנאים הטופוגרפיים עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל ייעוד קרקע אלא משנה את מקומם בלבד.

המלצות

לאשר התכנית למתן תוקף

החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.

סעיף 3	בקשה לעבודה מצומצמת: 20120051	תיק בניין: 353050336
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012		

תאריך פתיחה: 22/04/2012

בעלי עניין

מבקש

אראל ירון

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

בנעזרי יעקב

מהנדס

בנעזרי יעקב

כתובת:

רחוב מצפה 28, שכונה: חמניות (ח')

גוש וחלקה:

גוש: 6849 חלקה: 20 מגרש: 503/36, חלקה: 3 מגרש: 503/36

תוכניות:

מק/שה/111/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

עבודה מצומצמת **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

1. הגדלת מרפסת בכ-2.00 מ"ר ליח"ד אחת בקומה ג', בבנין בן 23 יח"ד, במבנן בן 46 יח"ד
2. דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

- חורי דליה ואלי, האודם 31 שהם, 60850

מהות ההתנגדות

1. פגיעה בחזות הבנין גם ביחס לבנינים האחרים.
2. ירידת ערך הדירה.

המלצות

לזמן את המבקש והמתנגדים.

מהלך דיון

לדיון זומנו המבקש והמתנגדים.

מטעם המבקש הגיע: ירון אראל.

מטעם המתנגדים הגיע: אלי חורי.

ירון אראל- המבקש

הבקשה שהוגשה על ידו מתייחסת להגדלת מרפסת פתוחה בשטח של 1.85 מ"ר, בקשה מינורית שאין בה שינוי של שום היבט בבנין, אין שינוי חזותי, וההשפעה היחידה הינה לגבי הדירה שמתחתיו, שבעליה נתן הסכמתו לתכנית. כל הדיירים במבנן נתנו הסכמתם הפוזיטיבית, ויש לו הסכמה בכתב של הדיירים בבנין (יותר מהאחוז הנדרש).

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה לעבודה מצומצמת : 20120051

מדובר בהתנגדות שמהותה ירידת ערך, לפי סעיף 197, התנגדות בהיבט הקנייני ולא בהיבט תכנוני ואין לוועדה סמכות לדון בה. דירתו ודירת המתגורר אינן נמצאות באותה חזית : דירתו פונה ל"גן חמניות" ואילו דירת המתנגד פונה לכיוון רח' המצפה, כך שאין לבקשה שלו השפעה על חזית דירת המתנגד.

אלי חורי- המתנגד

1. הבקשה תשנה את חזות הבנין, מבקש שהבנין ישמור על חזותו. כך הוא קנה את הדירה ומבקש שלא יהיו שינויים בבנין.
2. הבקשה מהווה פגיעה בשווי הנכס.

החלטות

לדחות את ההתנגדות מאחר והתוספת אינה מהווה פגיעה בחזות הבנין ומשתלבת תכנונית עם הקיים, ולאשר הבקשה בתנאים.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20110160	תיק בניין: 353266001
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012		

תאריך פתיחה: 09/10/2011

בעלי עניין

מבקש

זיסוביץ ליטל

זיסוביץ רן

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

לוגסי אברהם

מהנדס

לוגסי אברהם

כתובת:

רחוב צורן, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 117 מגרש: 2660א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) הכולל: 2 קומות+חדר בחלל הגג+ חניה מקורה+גדרות, בשכונת רקפות

2. בקשה להקלה לשינוי מפלס 0.00 עליון ל: 73.18 במקום 72.50

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לשינוי מפלס ה-0.00 העליון, לאור העובדה כי השינוי המבוקש מתייחס לשינוי המפלס בתוך תחום המגרש ושומר על העיקרון שלא משנים את גובה הקירות התומכים ההיקפיים של המגרשים. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לשינוי מפלס ה-0.00 העליון, לאור העובדה כי השינוי המבוקש מתייחס לשינוי המפלס בתוך תחום המגרש ושומר על העיקרון שלא משנים את גובה הקירות התומכים ההיקפיים של המגרשים. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20120053	תיק בניין: 353300501
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012		

תאריך פתיחה: 30/04/2012

בעלי עניין

מבקש

לוי דונה

לוי שמעון

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אלישיב ברוך

מהנדס

בן נפתלי אלי

כתובת:

רחוב הסלע 1 כניסה 1, שכונה: שכונה ז'

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 41 מגרש: 3005/1

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

שימושים:

מגורים ב- קוטגים טוריים

תאור הבקשה: בנייה עליית גג

מהות הבקשה

1. תוספת חדר ומחסן בעליית גג ליח"ד אחת, בבנין בן 10 יח"ד (קוטגים טוריים)

2. בקשה להקלות:

- ניווד שטחים לחלל הגג

- תוספת קומה חלקית

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

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

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

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

סעיף 6	בקשה להיתר: 20120052	תיק בניין: 353300501
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012		

תאריך פתיחה: 30/04/2012

בעלי עניין

מבקש

שוורץ גילה

שוורץ יהודה

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אלישיב ברוך

מהנדס

בן נפתלי אלי

כתובת:

רחוב הסלע 1 כניסה 1, שכונה: שכונה ז'

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 41 מגרש: 3005/1

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

שימושים:

מגורים ב- קוטגיים טוריים

תאור הבקשה: בנייה עליית גג

מהות הבקשה

1. תוספת חדר ומחסן בעליית גג ליח"ד אחת, בבנין בן 10 יח"ד (קוטגיים טוריים)

2. בקשה להקלות:

- ניווד שטחים לחלל הגג

- תוספת קומה חלקית

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

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

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

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

סעיף 7	בקשה להיתר: 20120067	תיק בניין: 353009900
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120006 תאריך: 26/06/2012		

תאריך פתיחה: 03/06/2012

בעלי עניין

מבקש

איילון שלמה

קדם-איילון מירב

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

דינאצ'י דודו

מהנדס

גואטה שלמה

כתובת:

רחוב ענבר 17, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה:

גוש: 6864 חלקה: 25 מגרש: 99

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 476.00

שימושים:

מגורים א'- חד משפחתיים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תוספת בניה הכוללת ניווד שטחים מקונה עליונה לקומת קרקע+מרפסת בקומה א', הריסה ופתיחת פתחים, מבנה גנני, פרגולה, בבית מגורים חד משפחתי קיים.
2. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

איתן פטיגרו
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה