

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

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008

בתאריך: 17/07/2012 כ"ז תמוז תשע"ב שעה 18:30

נכחו:

חברים:	פטיגרו איתן	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
	בונצל יצחק	- חבר מועצה
	יפרח אלי	- מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
סגל:	יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
	דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה
	ברקאי עדית	- יועצת סביבתית

נעדרו:

חברים:	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.
	אמיר איציק	- נציג משטרת ישראל
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
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' 20120006 מיום 26/6/12

החלטה

לאשר

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית בינוי ופיתוח	ת.בינוי שה/37	תכנית בינוי ופיתוח- מרכז מסחרי שכונת סחלבים שה/37	גוש : 6848 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	הבית שלנו קיימת התנגדות	שהם	6
2	שינוי למפורטת	שה/מק/10/2679ב	שינוי קו בנין קדמי	גוש : 5909 מחלקה : 3 עד חלקה : 4	קרבל אברהם	צורך 39 , שכונה : רקפות (מ"ה)	9

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20120044	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 5909 חלקה : 3 מגרש : א2679	ולדמן רינת	צורך 37, שכונה : רקפות (מ"ה)	10
4	בקשה להיתר	20120035	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 4129 חלקה : 110 מגרש : א'004	הסגל אלון	צורך 34 כניסה א, שכונה : רקפות (מ"ה)	11
5	בקשה להיתר	20120070	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6854 חלקה : 27 מגרש : 4030/6	ברכה יוסף קיימת התנגדות	רחוב הסלע 5, רחוב מכבים 78	12
6	בקשה להיתר	20120071	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6854 חלקה : 27 מגרש : 4030/6	סידון זהבה קיימת התנגדות	רחוב הסלע 5, רחוב מכבים 78	14

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
7	בקשה עקרונית	20120092	מגורים דו משפחתיים, בקשה עקרונית.	גוש : 4616 מגרש : ב'2542 תכ' :	ביטון פאני	רחוב יסמין 42, שכונה : טללים (ט')	16

סעיף 1	תכנית בינוי ופיתוח: ת.בינוי שה/37
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012	

שם התכנית: תכנית בינוי ופיתוח- מרכז מסחרי שכונת סחלבים שה/37

בעלי ענין

יזם/יוזם

הבית שלנו

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

כתובות שהם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6848		לא	1	1	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	210	210	

מטרת דיון

דיון בתכנית חדשה - הקמת חניות בתחום הש.צ.פ. בסמוך למרכז המסחרי, בשכונת סחלבים

מטרת התכנית

תכנית חניות בש.צ.פ. הסמוך למרכז המסחרי בשכונת סחלבים.

מתנגדים

- מנצור יהודה

מהות ההתנגדות

פגיעה בתושבי השכונה בהיעדר שטח ירוק.

- ממך שלמה ואניטה ע"י צדקאטי

מהות ההתנגדות

1. זיהום אוויר מהמכוניות.

2. מדובר בשינוי יעוד.

3. פגיעה בשטח ירוק לרווחת הציבור.

- רוזנברג שלמה

מהות ההתנגדות

1. פגיעה בערך הבתים.

2. יצירת מפגעים.

3. פגיעה בצביון השכונה.

4. התכנית אנטי ירוקה ואנטי סביבתית.

- אבני מיכל

מהות ההתנגדות

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : ת.בינוי שה/37

1. פגיעה בשטח ירוק
2. על המועצה לדרוש חניות תת קרקעיות למרכז המסחרי.

- שירזי בני

מהות ההתנגדות

1. רעש וזיהום מהמכוניות.
2. כביש הגישה קרוב לביתו ללא התחשבות.

המלצות

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.
הגיעו מטעם המבקש: דוד ויונתן משולם ואדר' אבנר שר.
הגיעו מטעם המתנגדים: עו"ד גילת צדקאטי, יהודה מנצור, שירזי בני, רוזנברג שלמה, ממן שלמה, מיכל אבני וכהן אלי.

אדר' אבנר שר - עורך התכנית

הציג את תכנית החניות בש.צ.פ., שתוקנה עפ"י בקשת המתנגדים בישיבה הקודמת:

1. מס' החניות קטן מ-104 מקומות חניה לכ-60 מקומות חניה.
2. החניות הורחקו מבתי המגורים בכ-40 מ'.
3. החניות הופרדו מהמגורים ע"י גבעה כך שהן מוסתרות.
4. מפלס החניות הונמך בכ-3 מ'.
5. השמוש בחניה בש.צ.פ. הינו מעבר לתקן החניה הנדרש מהיזם. כל החניות הנדרשות עפ"י תקן החניה ממוקמות בתוך שטח המגרש של המרכז המסחרי.

דוד ויונתן משולם - היזמים

הדיון הוא רק על תכנית החניה בש.צ.פ. ולא על המרכז המסחרי.
בתכנית המוצגת יישמו את בקשות המתנגדים בישיבה הקודמת, כפי שפירט עורך התכנית.
מבקש את החניות בש.צ.פ. כתוספת לחניות שיש לו בתחום המגרש של המרכז המסחרי וזאת משום החשש שבאי הש.צ.פ. ישתמשו בחניות שבמגרש המסחרי.
אין באפשרותו לבצע חניות נוספות מתחת למרכז המסחרי בגלל מגבלות גובה ושיפועים.
התכנית של המרכז המסחרי הוקטנה ובתוך כך בוטל הסופרמרקט.

אלי כהן - מתנגד

- כשרכש את המגרש הובטח לו פארק בשכונה
- מתנגד למעבר משאיות בין המרכז המסחרי והחניה

מיכל אבני

- התכנית המוצגת עדיפה על התכנית הקודמת, אולם מבקשת לבדוק אפשרות להצמיד את החניות לרח' עמק איילון.
- מתנגדת לשמוש של היזם בשטח הציבורי של המועצה.

איתן פטיגרו - יו"ר הוועדה

מדובר בכניסה ליישוב, ולא רצוי שיהיו חניות לאורך רח' עמק איילון.

שלמה ממן

מתנגד לחניות שממול ביתו.

שלמה רוזנברג - מתנגד

- התכנית המוצגת טובה יותר מקודמתה.
- מדובר בשטח ירוק (לא בפארק) ויש הרבה שטחים ירוקים במועצה שאין להם חניה ואין הדבר מחויב גם כאן.
- במידה והמועצה חושבת שיש צורך בחניה, היא צריכה לפתח אותה בעצמה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : ת.בינוי שה/37

יהודה מנצור- מתנגד

- נפגש עם היזמים שאיימו עליו ועל בני שירזי שראו את התכניות שלהם במועצה.

לאה קיסר- מרכזת הוועדה

מבקשת להבהיר שלא התבקשה ולא הראתה את התכניות שלהם לאף גורם.

עו"ד גילת צדקאטי- מייצגת את המתנגד שלמה ממן

- עפ"י הוראות התב"ע לא ניתן לבצע במקום חניות.

- מהווה פגיעה בתושבים.

- משנה את מרקם הסביבה.

לאחר שהצדדים יצאו התקיים דיון פנימי.

החלטות

הוועדה מחליטה, בהתאם להתנגדויות שהוגשו ומאחר ומדובר בשטח ציבורי פתוח, לסרב לבקשת היזם לבנות מגרש חניה על חשבונו בשטח הציבורי.

היזם נדרש להגיש בקשה למרכז המסחרי תוך עמידה בתקן החניה בתחום המגרש המסחרי.

סעיף 2	שינוי למפורטת: שה/מק/10/2679ב
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012	

שם התכנית: שינוי קו בנין קדמי
שטח תוכנית 0.35 מ"ר (דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי לתכנית	גז/במ/10/69

בעלי ענין

יזם/יוזם

קרבל אברהם

קרבל אילנה

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

צורן 39 , שכונה : רקפות (מ"ה)

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5909	לא	לא	3	4	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
5909	2679ב	2679ב	כן

מטרת התכנית

בקשה להקטנת קו בנין קדמי מ-5.00 מ' ל-4.00 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4.

המלצות

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונה עפ"י הנחיות אגף הנדסה.

החלטות

להפקיד את תכנית בכפוף לתיקונה עפ"י דרישות אגף הנדסה.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20120044	תיק בניין: 353267901
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012		

תאריך פתיחה: 25/03/2012

בעלי עניין

מבקש

ולדמן רינת

ולדמן אבנר

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

וולדרסקי רונית

מהנדס

קלע רועי

כתובת:

צורן 37, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 5909 חלקה: 7, 4, חלקה: 3 מגרש: 2679א

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחיד אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+ 2 חניות לא מקורות+פרגולות, בשכונת רקפות

2. בקשה להקלות:

- כניסה חיצונית למרתף.

-הגבהת גובה חלונות מרתף לגובה של 1.15 מ' במקום 0.40 מ'.

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

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

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף לתנאים הבאים:

1. ביטול החלוקה הפנימית במרתף.

2. הקטנת גובה חלונות במרתף לגובה 1.00 מ' במקום 1.15 מ'.

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

סעיף 4	בקשה להיתר: 20120035	תיק בניין: 353000401
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012		

תאריך פתיחה: 26/02/2012

בעלי עניין

מבקש

הסגל אלון

הסגל נאוה

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

כץ אבנר

מהנדס

מייל שאול

כתובת:

צורן 34 כניסה א, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 111, חלקה: 110 מגרש: 'א004

גוש: 5909 חלקה: 1

תוכניות:

שה/מק/50

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- הקמת יחיד אחת (חצי מדו משפחתי) הכוללת: מרתף+2 קומות+ 2 חניות לא מקורות+ פרגולה+גדרות
- בקשה להקלות:

- כניסה חיצונית למרתף.
- הגבהת גובה חלונות המרתף מגובה +0.40 מ' עד לגובה +1.00 מ'.
- הנמכת מפלס ה- +0.00 ב- 50 סמ' (68.50 במקום 69.00).
- הנמכת חצר אנגלית למפלס -1.92 במקום -1.50.
- הגדלת תכסית ל-37.08% במקום 35%.
- הקטנת אחוז פנוי לגינון ל-20.89% במקום 30%.
- תוספת 1.30% שטחי שרות בהתאם לסעיף 151(ב), בשל ביצוע התאמות נגישות

המלצות

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

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ולמילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20120070	תיק בניין: 353403006
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012		

תאריך פתיחה: 06/06/2012

בעלי עניין

מבקש

ברכה יוסף

ברכה אהובה

עורך

אזולאי יוסי

כתובת:

רחוב הסלע 5, רחוב מכבים 78

גוש וחלקה:

מגרש: 4030/6

גוש: 6854 חלקה: 27 מגרש: 4030/6

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 6742.00

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים לדירה בקומה ב', בבנין בן 8 דיירים (במבנן בן 64 יח"ד) הכוללת: שינוי מיקום מסתור כביסה והגדלת מרפסת פתוחה
2. דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

- בוגנים אורית, מכבים 80 דירה 1 שהם, 60850
- גבע ורד, מכבים 80 דירה 3 שהם, 60850
- ברגמן זיווה, מכבים 80 דירה 7 שהם, 60850
- שלהב יואב, מכבים 80 דירה 5 שהם, 60850

המלצות

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.
הגיעו מטעם המבקשים: ברכה יוסף, זהבה סידון ועורך הבקשה יוסי אזולאי.
הגיעו מטעם המתנגדים: גבע רפי, בוגנים אורית וברגמן זיווה ואמיר.

יוסי אזולאי- עורך הבקשה

הציג את הבקשה להיתר.

מדובר בשתי בקשות שהוגשו ע"י שתי משפחות: משפחת ברכה יוסף ומשפחת זהבה סידון, לתוספות בניה זהות, אחת בקומה א' (מעל תוספת קיימת בהיתר) והשניה מעליה בקומה ב'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20120070

עפ"י הבקשה להיתר, מסתור הכביסה נמצא במרחק של כ-12 מ' מבתי המתנגדים.

רפי גבע - מתנגד

לדעתו, ההתנגדות היתה צריכה לבוא מצד הוועדה ולא ממנו.

אורית בוגנים - מתנגדת

- סובלת כבר חצי שנה מהבניה בקומת הקרקע.

- חשבה שהחזית תהיה אחידה אך התברר לה שלא.

- מבקשת שמסתור הכביסה יהיה לכיוון החניה ולא לכיוון דירתה.

איתן פטיגרו - יו"ר הוועדה

מבקש לבדוק האם מבחינת המבקשים ניתן לבצע את מסתור הכביסה לכיוון החניה.

ממליץ שתתקיים פגישה עם הצדדים ומהנדס המועצה למצוא פשרה.

במידה ולא תושג פשרה, תובא הבקשה שוב לדיון בוועדה.

החלטות

הוועדה מחליטה לאפשר לצדדים להגיע לפשרה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

במידה ולא תושג פשרה, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדה.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20120071	תיק בניין: 353403006
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012		

תאריך פתיחה: 06/06/2012

בעלי עניין

מבקש

סידון זהבה

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אזולאי יוסי

כתובת:

רחוב הסלע 5, רחוב מכבים 78

גוש וחלקה:

מגרש: 4030/6

גוש: 6854 חלקה: 27 מגרש: 4030/6

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 6742.00

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים לדירה בקומה א' (מעל תוספת קיימת בהיתר, בקומת קרקע), בבנין בן 8 דיירים (במבן בן 64 יח"ד) הכוללת: שינוי מיקום מסתור כביסה והגדלת מרפסת שמש.
2. דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

- שלהב יואב, מכבים 80 שהם, 60850
- ברגמן זיווה, מכבים 80 דירה 7 שהם, 60850
- גבע ורד, מכבים 80 דירה 3 שהם, 60850
- בוגנים אורית, מכבים 80 דירה 1 שהם, 60850

המלצות

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים. הגיעו מטעם המבקשים: ברכה יוסף, זהבה סידון ועורך הבקשה יוסי אזולאי. הגיעו מטעם המתנגדים: גבע רפי, בוגנים אורית וברגמן זיווה ואמיר.

יוסי אזולאי- עורך הבקשה

הציג את הבקשה להיתר.

מדובר בשתי בקשות שהוגשו ע"י שתי משפחות: משפחת ברכה יוסף ומשפחת זהבה סידון, לתוספות בניה זהות, אחת בקומה א' (מעל תוספת קיימת בהיתר) והשניה מעליה בקומה ב'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20120071

עפ"י הבקשה להיתר, מסתור הכביסה נמצא במרחק של כ-12 מ' מבתי המתנגדים.

רפי גבע - מתנגד

לדעתו, ההתנגדות היתה צריכה לבוא מצד הוועדה ולא ממנו.

אורית בוגנים - מתנגדת

- סובלת כבר חצי שנה מהבניה בקומת הקרקע.

- חשבה שהחזית תהיה אחידה אך התברר לה שלא.

- מבקשת שמסתור הכביסה יהיה לכיוון החניה ולא לכיוון דירתה.

איתן פטיגרו- יו"ר הוועדה

מבקש לבדוק האם מבחינת המבקשים ניתן לבצע את מסתור הכביסה לכיוון החניה.

ממליץ שתתקיים פגישה עם הצדדים ומהנדס המועצה למצוא פשרה.

במידה ולא תושג פשרה, תובא הבקשה שוב לדיון בוועדה.

החלטות

הוועדה מחליטה לאפשר לצדדים להגיע לפשרה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

במידה ולא תושג פשרה, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20120092	תיק בניין: 353254202
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120008 תאריך: 17/07/2012		

תאריך פתיחה: 10/07/2012

בעלי עניין

מבקש
ביטון פאני

כתובת:

רחוב יסמין 42, שכונה: טללים (ט')

גוש וחלקה:

גוש: 4616 מגרש: 2542ב'

גוש: 6846 חלקה: 60 מגרש: 2542ב

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 461.00

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

אישור עקרוני לבריכת שחייה לשמוש פרטי

החלטות

לאור הנסיבות שהוצגו בפני הוועדה, החליטה הוועדה לאפשר הגשת בקשה להיתר לבריכה לרבות פרסום הקלה הכולל גם הקטנת שטח מגרש מינימלי והעמקת הבריכה.

איתן פטיגרו
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה