

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

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009

בתאריך: 04/09/2012 י"ז אלול תשע"ב שעה 19:00

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

נעדרו:

חברים:	מזרחי משה	- חבר מועצה
	רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
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' 20120007 מיום 17/7/12

החלטה

לאשר

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1		ת.בינוי-אביסרור	ת. בינוי- אביסרור בשכונת כרמים	גוש : 4617 מחלקה : 44 עד חלקה : 44	אביסרור משה ובניו בע"מ קיימת התנגדות		5
2	תשריט חלוקה	תח/5/10/401	תשריט חלוקה מגרשים 5,7 בא.ת. צפוני	גוש : 4608 מחלקה : 52 עד חלקה : 55	ועדה מקומית - שהם	שהם	8
3	תכנית מפורטת	שה/מק/9/10/401	מגרש 9 באזור תעשייה צפוני	גוש : מחלקה : 47 עד חלקה : 49	ועדה מקומית לתכנון ולבניה		9
4	תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום	תצ"ר 44 יח"ד	תכנית לצרכי רישום- 44 יח"ד ומרכז מסחרי בסחלבים	גוש : 6848 מחלקה : 3 עד חלקה : 3	קבוצת רכישה שה/37		10
5	תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום	תצ"ר רקפות	תכנית לצרכי רישום בשכונת רקפות	גוש : 4129 מחלקה : 75 עד חלקה : 79	מינהל מקרקעי ישראל		11
6	תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום	תצ"ר רח' תרשיש	תכנית לצרכי רישום ברחוב תרשיש	גוש : 6855 מחלקה : 251 עד חלקה : 251	מינהל מקרקעי ישראל		12

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
7	בקשה להיתר	20110111	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 6855 חלקה : 215 מגרש : 3031	קבוצת רכישה אייל פרוכטר ואחרים	רחוב האודם 1	13
8	בקשה להיתר	20110112	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 6855 חלקה : 215 מגרש : 3032	קבוצת רכישה אייל פרוכטר ואחרים	רחוב האודם 1	14
9	בקשה להיתר	20120042	מגורים א'-חד משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6855 חלקה : 190 מגרש : 539	רז אייל	רחוב תרשיש 22, שכונה : אלונים (א')	15
10	בקשה להיתר	20110185	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 5909 חלקה : 7 מגרש : 2673ב	מנצור גיא	צורך 15, שכונה : רקפות (מ"ה)	16
11	בקשה להיתר	20120094	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 4129 חלקה : 111 מגרש : 2663א	כהן אילן ומירב	צורך 42, שכונה : רקפות (מ"ה)	17

סעיף 1	תוכנית בניין עיר: ת.בינוי-אביסרור
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012	

שם התכנית: ת. בינוי- אביסרור בשכונת כרמים

שטח תוכנית 5,236.00 מ"ר (5.24 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אביסרור משה ובניו בע"מ

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4617		לא	44	44	לא
4617		לא	90	92	לא
4617		לא	94	94	לא
6848		לא	1	1	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
4902	4902	4902	כן
4904	4904	4904	כן

מטרת התכנית

תכנית בינוי למגרשים 4902, 4904 בשכונת כרמים.

התכנית כוללת בקשה להקלות הבאות:

- איחוד מגרשים 4902, 4904

- תוספת יחידת דיור אחת: 64 יחידות דיור במקום 63 יחידות דיור

- תוספת קומה: סה"כ 5 קומות במקום 4 קומות+חדר על הגג

- הקלה של 10% בקו בנין צדדי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

- הקלה של 40% בקו בנין קדמי לגזוזטראות (3.00 מ' במקום 5.00 מ').

מתנגדים

- טליאס שמואל ושרה

- ברק דותן וחדוה

- ניר דורון

- אורי דהן

- יפעת לוי

מהות ההתנגדות

עיקרי ההתנגדות של כל המתנגדים:

1. בנית בנינים גבוהים בכניסה לשוב תפגע בחזות הכניסה הירוקה שקיימת היום עם בנינים נמוכים.
2. פגיעה בערך הנכס שלהם ע"י הסתרת הנוף.
3. פגיעה בזרימת האוויר בגלל צפיפות הבנינים.
4. לדעתם, צריך להמשיך ולהקפיד על שוהם ירוקה ולא עם גושי בטון גדולים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : ת. בינוי-אביסרור

המלצות

- בהתייחס למכתב ההתנגדות :
1. בהתייחס לגובה המבנים : עפ"י הוראות התב"ע מותרות 4 קומות בגובה מכסימלי של 17.5 מ'. בתכנית הבינוי שהוגשה מבוקשת הקלה לתוספת קומה - סה"כ 5 קומות במקום 4, אך ללא תוספת גובה (הגובה המבוקש הוא 17.50 מ' בהתאם להוראות התב"ע).
- בהתייחס לצפיפות : הבינוי תואם לתכנית הבינוי (המנחה) בתכנית שבתוקף (שה/13/9/69).

לזמן את עורך התכנית להציג את התכנית.
לזמן את המתנגדים.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.
מטעם המבקשים הגיעו : אביסרור שי ויורם ועורך התכנית אדר' אברהם אילן.
מטעם המתנגדים הגיעו : אורי דהן וחדווה ברק שהציגו עצמם כנציגי המתנגדים.

אדר' אברהם אילן- עורך התכנית

הציג את תכנית הבינוי.

מבוקש להקים בשני מגרשים : 4 בנינים - סה"כ 64 יח"ד .
מבקשים את ההקלות הבאות :

1. איחוד מגרשים 4902 ו-4904, מהנימוקים הבאים :

עפ"י הוראות התב"ע התקפה, השטח המותר במרתף בכל אחד מהמגרשים, אינו מאפשר התקנת 2 מקומות חנייה לכל יח"ד.

בשלב ראשון מבקשים להגיש בקשה למגרש אחד בלבד, ובתוך כך מבקשים לאחד את המגרשים על מנת שניתן יהיה לנצל את השטחים המותרים במרתף בשני המגרשים - במגרש אחד, ולאפשר בכך התקנת 2 מקומות חניה לכל יח"ד. בשלב שני הם יגישו בקשה להיתר למגרש השני עפ"י הזכויות בתכנית החדשה הנמצאת בהליכי אישור.

2. תוספת יחידת דיור אחת : 64 יח"ד במקום 63 יח"ד, וזאת על מנת להגדיל את מספר הדירות של 4 חדרים במחיר זול יותר.

3. תוספת קומה, 5 קומות במקום 4 קומות+חדר על הגג : עפ"י הוראות התב"ע מותרת הקמת קומה חמישית חלקית לחדרי יציאה לגג או למטרת בניית דירות בקומות 4/5 במתכונת "דופלקס".
מבקשים לבנות 5 קומות, ללא דירות "דופלקס".

מובהר כי גובה הבנינים נותר ללא שינוי מההוראות התב"ע- 17.5 מ', כך שמבחינה נופית אין שינוי בהוראות.

4. הקלה של 10% בקו בנין צדדי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ', במגרש 4902. מדובר בקו בנין בין שני המגרשים של היזם (מגרש 4902, 4904). בכל מקרה המירווח בין הבנין במגרש 4902 והבנין במגרש 4904 יהיה כ-9 מ'.

5. הקלה של 40% בקו בנין לגזוזטראות (3.00 מ' במקום 5.00 מ')- הבליטה המבוקשת הינה רק בחלק מהמרפסות, בקשה שמקובלת בכל הערים.

אורי דהן וחדווה ברק- נציגי המתנגדים

הם נציגי התושבים שרכשו בתים כקבוצת רכישה בשכונת סחלבים (44 יח"ד) והם ידעו שהבניה שאמורה להיבנות מולם היא בניה נמוכה.

עפ"י הפרסומים של חברת אביסרור, הם הבינו שמדובר בהגבהת הבנין כפועל יוצא מתוספת הגובה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : ת.בינוי-אביסרור

איתן פטיגרו- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
בהתייחס לבקשת היזם ולאור ההתנגדות שהוצגה חשוב לחדד כי היזם אינו מבקש הגבהת המבנה, בונה בהתאם לתב"ע, ההקלה המבוקשת מתייחסת לתוספת קומה תוך וויתור על אפשרות בנית דירות דופלקס.
מרבית החניות הינן בחניון תת קרקעי ואין חריגה במפלס ה-0.00 שלו ובגובה הבנינים המותר עפ"י התב"ע.
אורי דהן וחדווה ברק- נציגי המתנגדים
במידה ואין חריגה בגובה אין להם בעיה.

החלטות

לאשר את תכנית הבינוי כולל ההקלות בכפוף לתשלום היטל השבחה.

סעיף 2	תשריט חלוקה: תח/5/10/401
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012	

שם התכנית: תשריט חלוקה מגרשים 5,7 בא.ת. צפוני

שטח תוכנית 57,312.00 מ"ר (57.31 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית - שהם

מודד

עדי מדידות

כתובות שהם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4608		לא	52	55	לא
4609		לא	42	48	לא
5522		לא	1	1	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	5	5	
	7	7	

מטרת התכנית

תשריט חלוקת מגרשים 5,7 באזור תעשייה צפוני לצורך שיווק.

החלטות

לאשר את תשריט החלוקה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	תכנית מפורטת: שה/מק/401/9
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012	

שם התכנית: מגרש 9 באזור תעשייה צפוני
שטח תוכנית: 71,793.00 מ"ר (71.79 דונם)

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

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

בעלים

מועצה מקומית שהם

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

דב סטולרו-עדי מדידות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
			47	49	לא
			51	53	לא
			55	55	לא
			57	57	לא
			63	63	לא
			64	64	לא
4609	לא		54	54	כן
5522			1	3	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
4609	9	9	
5522			

מטרת התכנית

הסדרת מגרש 9 לתעשייה, והסדרת שטח לדרך גובלת מדרום וממערב, באזור תעשייה צפוני

החלטות

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים עפ"י הנחית אגף הנדסה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום: תצ"ר 44 יח"ד
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012	

שם התכנית: תכנית לצרכי רישום- 44 יח"ד ומרכז מסחרי בסחלבים

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתכנית	שה/37

בעלי עניין

יזם/יוזם

קבוצת רכישה שה/37

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

עדי מדידות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6848	לא	לא	3	3	לא
6848	לא	לא	35	35	לא
6848	לא	לא	38	38	לא
6848	לא	לא	41	42	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	210	210	כן
6848	10	13	כן

מטרת התכנית

תכנית לצרכי רישום של קבוצת הרכישה בשכונת סחלבים, במגרשים-10, 13, 210.

החלטות

לאשר התצ"ר בכפוף למילוי גיליון דרישות והערות טכניות.

סעיף 5 תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום: תצ"ר רקפות

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012

שם התכנית: תכנית לצרכי רישום בשכונת רקפות

מספר תכנית	יחס
שה/מק/11/69	בהתאם לתכנית
שה/מק/40	בהתאם לתכנית
שה/מק/50	בהתאם לתכנית

בעלי ענין

יזם/יוזם

מינהל מקרקעי ישראל

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

עדי מדידות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4129	לא	לא	75	79	לא
4129	לא	לא	101	101	לא
4129	לא	לא	103	103	לא
4129	לא	לא	110	121	לא
4129	לא	לא	131	132	לא
5909	לא	לא	9	9	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	003	004	כן
	101	112	כן
	201	204	כן
	301	301	כן
	5345	5346	כן
	92	92	כן
5909	2660	2691	כן

מטרת התכנית

תכנית לצרכי רישום שכונת רקפות.

החלטות

לאשר התצ"ר בכפוף למילוי גיליון דרישות והערות טכניות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 6	תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום: תצ"ר רח' תרשיש
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012	

שם התכנית: תכנית לצרכי רישום ברחוב תרשיש

שטח תוכנית 15,817.00 מ"ר (15.82 דונם)

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתכנית	שה/מק/69/11

בעלי ענין

יזם/יוזם

מינהל מקרקעי ישראל

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

גטניו ושות'

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בחלקה	עד חלקה	בשלמות
6855	לא	251	251	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	2576	2579	כן
	5203	5203	כן
	6324	6324	כן
	7006	7006	כן
	8096	8098	לא
6855	2704	2709	כן

מטרת התכנית

תכנית לצרכי רישום מגרשים ברח' תרשיש.

החלטות

לאשר התצ"ר בכפוף למילוי גיליון דרישות והערות טכניות.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20110111	תיק בניין: 353303101
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012		

תאריך פתיחה: 12/07/2011

בעלי עניין

מבקש

קבוצת רכישה אייל פרוכטר ואחרים

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

כץ אבנר

מהנדס

מצוק מהנדסים ע"י שלמה וגמן

כתובת:

רחוב האודם 1

גוש וחלקה:

גוש: 6855 חלקה: 215 מגרש: 3031

תוכניות:

שה/951/10/69

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת 7 יח"ד (3 מבנים דו משפחתיים ומבנה אחד חד משפחתי)

2. בקשה להארכת החלטה מיום 08/8/11

החלטות

לאשר הארכת החלטה מיום 08/8/11 לשנה נוספת, באותם תנאים.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20110112	תיק בניין: 353303102
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012		

תאריך פתיחה: 12/07/2011

בעלי עניין

מבקש

קבוצת רכישה אייל פרוכטר ואחרים

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

כץ אבנר

מהנדס

מצוק מהנדסים ע"י שלמה וגמן

כתובת: רחוב האודם 1

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 215 מגרש: 3032

תוכניות: שה/951/10/69

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת 8 יח"ד (4 מבנים דו משפחתיים)

2. הארכת החלטה מיום 08/8/11

החלטות

לאשר הארכת החלטה מיום 08/8/11 לשנה נוספת, באותם תנאים.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20120042	תיק בניין: 353053900
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012		

תאריך פתיחה: 22/03/2012

בעלי עניין

מבקש

רז אייל

יבין רז ריקי

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

פורטנוי איגור

מהנדס

ליברמן שמואל

כתובת:

רחוב תרשיש 22, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה:

גוש: 6855 חלקה: 190 מגרש: 539

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 555.00

שימושים:

מגורים א'- חד משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה בבית חד משפחתי

2. הקלה בקו בנין צדדי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לקו בנין

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

החלטות

לאשר את הבקשה כולל ההקלה בקו בנין.

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

סעיף 10	בקשה להיתר: 20110185	תיק בניין: 353267302
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012		

תאריך פתיחה: 25/12/2011

בעלי עניין

מבקש

מנצור גיא

מנצור שני

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

כץ אבנר

מהנדס

שרעבי ישיב

כתובת:

צורן 15, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 5909 חלקה: 7 מגרש: 2673ב

גוש: 6859 חלקה: 3 מגרש: 2673ב

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) הכולל: 2 קומות+ממ"ד+ 2 חניות לא מקורות+פרגולה+גדרות, בשכונת רקפות
2. בקשה להקלות:
 - הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-37%
 - הגבהת חלונות בשטח שרות לגובה 1.00 מ' לא צמודי תקרה, במקום 0.40 מ' צמודי תקרה

המלצות

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

החלטות

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

סעיף 11	בקשה להיתר: 20120094	תיק בניין: 353266301
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120009 תאריך: 04/09/2012		

תאריך פתיחה: 15/07/2012

בעלי עניין

מבקש

כהן אילן ומירב

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

לוי שלומי

מהנדס

חן איילה

כתובת:

צורן 42, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 119 מגרש: 2663 א', חלקה: 113 מגרש: 2663 א', חלקה: 111 מגרש: 2663 א

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+2 משטחי חניה+ פרגולות, בשכונת הרקפות.
2. בקשה להקלות:
- הגבהת רום הגג ל-9.5 מ'.
- הנמכת חצר אנגלית עד לעומק 3.10 במקום 1.50 מ'.
- הגבהת 3 חלונות במרתף ל-2.20- לא ניתן לאשר (ניתן לאשר עד 1.00 מ').

המלצות

לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לאי קבלת התנגדויות עד תום תקופת הפרסום. במידה ויתקבלו התנגדויות בתוך התקופה הנ"ל, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדה. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ולמילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לאי קבלת התנגדויות עד תום תקופת הפרסום. במידה ויתקבלו התנגדויות בתוך התקופה הנ"ל, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדה. מודגש כי גובה החלונות שאושר במרתף הוא עד 1.00 מ'. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ולמילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20120094

איתן פטיגרו
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה