

תאריך: 23/01/2014
ת. עברי: כ"ב שבט, תשע"ד

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007
בתאריך: 27/08/2013 כ"א אלול תשע"ג שעה 19:00

נכחו:

חברים:	פטיגרו איתן	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
	בונצל יצחק	- חבר מועצה
	חמצני קובי	- חבר מועצה
סגל:	חאמד סלאם-עו"ד	- יועצת משפטית לועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:	יפרח אלי	- סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה לתו"ב
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	רש"פ משנה בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות איילון
	נועה הדר	- נציגת משרד הפנים
	אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
	אמיר איציק	- נציג משטרת ישראל
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
סגל:	יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
	ברקאי עדית	- יועצת סביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה

אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130006 מיום 09/07/2013.

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1		תח/18/10/401	תשריט חלוקה למגרש 18		מעלה שוהם בע"מ		3
2	תכנית מפורטת	שה/מק/9/10/401	מגרש 9 באזור תעשייה צפוני-שופרסל	גוש : מחלקה : עד חלקה : 47: 49:	ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		4

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20130051	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6854 חלקה : 27 מגרש : 4030/2	מובשוביץ חגית	רחוב הסלע 7 כניסה ב	6
4	בקשה להיתר	20130053	מגורים דו משפחתיים, שינויים ללא תוספת שטח.	גוש : 4129 חלקה : 117 מגרש : א2660	זיסוביץ ליטל ורן	רחוב צורן 54, שכונה : רקפות (מ"ה)	7
5	בקשה להיתר	20130088	מגורים א'- חד משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 6856 חלקה : 34 מגרש : 11	רובננקו דן	מרגלית 64	8
6	בקשה להיתר	20130092	דרך, מבנה לתקשורת סולולרי	גוש : 4964 חלקה : 18 תכ' :	פרטנר תקשורת בע"מ	כביש 453	9

סעיף 1	תוכנית בניין עיר: תח/18/10/401
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007 תאריך: 27/08/2013	

שם התכנית: תשריט חלוקה למגרש 18
שטח תוכנית 18,504.00 מ"ר (18.5040 דונם)
בעלי ענין
יזם/יוזם
 מעלה שוהם בע"מ
בעלים
 מינהל מקרקעי ישראל
מודד
 עדי מדידות

מטרת התכנית
 תשריט חלוקת מגרש 18 באזור התעשיה הצפוני

המלצות
 לאשר את התשריט בכפוף לחתימת מינהל.

החלטות
 לאשר את התשריט בכפוף להגשת תכנית בקנה מידה 1:1000 וחתימת מינהל מקרקעי ישראל.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	תכנית מפורטת: שה/מק/401/9
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007 תאריך: 27/08/2013	

שם התכנית: מגרש 9 באזור תעשייה צפוני- שופרסל

שטח תוכנית 71,793.00 מ"ר (71.7930 דונם)

מספר תכנית	יחס
10/401/גז	שינוי/כפיפות
2/4/תמא	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
4609	9	9	
5522			

מטרת דיון

קבלת החלטה על הגשת ערר למועצה הארצית.

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 מוגשת תכנית זו שמטרתה החלפת שטחים בין שטח לתעשייה 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 לתעשייה 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 62א(א)(1).
- שינוי קו הבנין הקבוע בתכנית. סעיף 62א(א)(4).
- כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147. סעיף 62א(א)(9).

מהלך דיון

התכנית הוצגה בפני חברי הוועדה וניתנו הסברים לגביה ע"י היועצת המשפטית ומרכזת הוועדה. הוועדה המקומית יזמה את התכנית לשינוי גיאומטרי של המגרש, לשיפור תפקוד המגרש באזור התעשיה. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית בטענה כי לפי תמ"מ 21/3 המקרקעין מיועדים לבתי עלמין. לדעתנו מיקום בתי העלמין נקבע כבר בתכנית תמ"מ 40/3 ובתכנית מפורטת נוספת, על כן, התכנית המוצעת שנמצאת בלב אזור התעשיה המאושר, אינה משנה את המצב בתכנוני.

החלטות

הוועדה מאשרת הגשת הערר למועצה הארצית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20130051	תיק בניין: 353403002
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007 תאריך: 27/08/2013		

תאריך פתיחה: 26/05/2013

בעלי עניין

מבקש

מובשוביץ אושרית

מובשוביץ חגית

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב הסלע 7 כניסה ב

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 27 מגרש: 4030/2

תוכניות:

גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ב-2 יח"ד 3,4 בקומה א', הכוללת: הגדלת מרפסות קיימות (לכיוון צפון מזרח), בבנין בן 8 יח"ד, מתוך מבנין בן 64 יח"ד

2. בקשה להקלה בקו בנין צדדי ובניה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.50 מ'

המלצות

המגרש אינו רגולרי בחלקו הדרומי, ומסתיים בצורה קשתית שאינה מאפשרת היצמדות לקו הבנין. הבקשה להקלה היא נקודתית, המגרש גובל ב-צ.פ. וההקלה אינה מפריעה לסביבה, לכן מומלץ לאשר הבקשה. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

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

סעיף 4	בקשה להיתר: 20130053	תיק בניין: 353266001
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007 תאריך: 27/08/2013		

תאריך פתיחה: 02/06/2013

בעלי עניין

מבקש

זיסוביץ ליטל ורן

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

לוגסי אברהם

מהנדס

לוגסי אברהם

כתובת:

רחוב צורן 54, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 117 מגרש: 2660א

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים להיתר מס' 20110160, הכוללת: הגבהת רום הגג ושינוי חומר ציפוי הגג, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. בקשה להקלות:

- הגבהת רום הגג לגובה 11.38 מ' במקום 9.00 מ'

- תוספת קומה חלקית

- שינוי חומר הגג לציפוי אלומיניום במקום גג רעפים

המלצות

לאשר הבקשה בחלקה ללא שינוי חומר הגג.

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

החלטות

לאשר הבקשה להקלות ברום הגג ותוספת הקומה, ללא שינוי חומר הגג.

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

סעיף 5	בקשה להיתר: 20130088	תיק בניין: 353001100
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007 תאריך: 27/08/2013		

תאריך פתיחה: 18/08/2013

בעלי עניין

מבקש

רובנקו דן

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

ישראלביץ דן

מהנדס

שאול מייל

כתובת:

מרגלית 64

גוש וחלקה:

גוש: 4615 מגרש: 11

גוש: 6856 חלקה: 34 מגרש: 11

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

ציבורי פתוח

שימושים:

מגורים א'- חד משפחתיים

מהות הבקשה

1. הקמת 2 יח"ד (דו משפחתי) הכוללות: קומת מרתף+2 קומות+ג'קוזי נייד

2. בקשה להקלות:

- כניסה חיצונית נפרדת למרתף לשתי יח"ד
- שינוי בינוי: הקמת שתי יח"ד במקביל אחת לשניה במקום אחת אחרי השניה
- הקלה של 10% בקוי בנין צדדי מערבי ומזרחי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
- ניווד זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע
- הקלה בגובה חצרות אנגליות עד למפלס רצפת המרתף 2.60 - במקום 1.50-
- הקלה בגובה חלונות במרתף 2.10 מ' במקום 0.40 מ'

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות המפורטות במהות הבקשה.

ההיתר יוצא בכפוף לבדיקת חבות בתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20130092	תיק בניין: 353496418
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130007 תאריך: 27/08/2013		

תאריך פתיחה: 22/05/2013

בעלי עניין

מבקש

פרטנר תקשורת בע"מ

פלאפון תקשורת בע"מ

בעל הנכס

מדינת ישראל

עורך

ברן רביב בע"מ ע"י לוי יעקב

מהנדס

ברן רביב בע"מ ע"י כהן רן

כתובת: כביש 453

גוש וחלקה: גוש: 4964 חלקה: 18

תוכניות: שה/מק/11/69

יעוד: דרך בינעירונית

שימושים: דרך

תאור הבקשה: מבנה לתקשורת סולולרי

מהות הבקשה

החלפת עמוד תאורה נתיבי ישראל קיים לעמוד תאורה חדש+ 8 אנטנות תקשורת RF + 4 אנטנות MW + 2 ארונות ציוד תקשורת פרטנר מבוקשים+ 8 אנטנות תקשורת RF + 2 אנטנות MW + 2 ארונות ציוד תקשורת פלאפון מבוקשים, בכביש 453

המלצות

לא לאשר הבקשה במיקום המבוקש.
מדורם למיקום המבוקש נמצא שטח נרחב של הבסיס הצבאי בית נבאללה. מן הראוי היה כי חברות פרטנר ופלאפון היו מבצעות סקר מקיף למיקום אפקטיבי בעל שטח כיסוי נדרש שלא יהווה מפגע עתידי לשכונת כ"א שעתידה להיבנות.

החלטות

לסרב לבקשה במיקום המבוקש.

מדורם למיקום המבוקש נמצא שטח נרחב של הבסיס הצבאי בית נבאללה. מן הראוי היה כי חברות פרטנר ופלאפון היו מבצעות סקר מקיף למיקום אפקטיבי בעל שטח כיסוי נדרש שלא יהווה מפגע עתידי לשכונת כ"א שעתידה להיבנות.

אלי כהן
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה