

תאריך: 10/06/2015
ת. עברי: כ"ג בסיון תשע"ה

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20150005
בתאריך: 16/06/2015 כ"ט בסיון תשע"ה שעה 19:00

מוזמנים:

חברים:	כהן אלי	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
	פטיגרו איתן	- מ"מ וסגן ראש המועצה
	רבינוביץ דפנה	- חברת מועצה
	פאהן אשר	- חבר מועצה
	לוי יוסי	- חבר מועצה
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	מורדכי מורן	- נציג שרותי כבאות איילון
	הדר נועה	- נציגת משרד הפנים
	אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
	הרוש שלומי	- נציג משטרת ישראל
סגל:	יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
	כהן שי	- יועץ משפטי לוועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה
	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	מתאר	421-0310656	הגדלת שטח בית ספר אבן חן	גוש : 6850 מחלקה : 126 עד חלקה : 126	ועדה מקומית שהם	תפן , שכונה : גבעולים (ג')	3
2		421-0289751	יהב חמיאס	גוש : 5522 מחלקה : 1 עד חלקה : 2	יהב אביעד נכסים בע"מ	רקפת 1 , שכונה : אזור תעשיה צפוני	4

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20150031	מגורים דו משפחתיים , בניה חדשה	גוש : 5909 חלקה : 3 מגרש : 2669 א	סרור אילנית	צורן 14	5
4	בקשה להיתר	20150019	מגורים א'-חד משפחתיים , תוספת למבנה קיים	גוש : 6859 חלקה : 3 מגרש : 1131	כליף איריס	רחוב בזלת 14 , שכונה : רקפות (מ"ד)	7
5	בקשה להיתר	20150018	מגורים ב1- מדורגים , תוספת למבנה קיים	גוש : 6850 חלקה : 117 מגרש : 3526	בן יהודה עוז	רחוב הבשור 42 , שכונה : גבעולים (ג')	9

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
6	בקשה עקרונית	20150097	מגורים ג'- בניה רוויה , בקשה עקרונית.	גוש : 6854 חלקה : 30 מגרש : 4027	יוחנן מיכל ואלון	רחוב הזוהר 16 , שכונה : יובלים (י"ב)	10

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	מתאר: 421-0310656
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150005 תאריך: 16/06/2015	

שם התכנית: הגדלת שטח בית ספר אבן חן

שטח תוכנית 11,670.00 מ"ר (11.67 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית שהם

מודד

ליאוניד לייפמן

כתובות תפן, שכונה: גבעולים (ג')

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6850	לא	לא	126	126	לא
6850	לא	לא	130	130	לא

מטרת התכנית

הגדלת שטח חום(בנייני ציבור) של בית הספר אבן חן על חשבון שטח ירוק (שטח ציבורי פתוח) לצורך בניית שני גני ילדים

חוות דעת

התכנית מגדילה את שטח בית הספר בגלל צרכי בית הספר, על חשבון השטח הציבורי הפתוח הסמוך שהפעילות בו היא ברמה נמוכה.

הגדלת בית הספר נעשתה תוך התחשבות במערכת השבילים. השביל הנוכחי בגן נשאר במקומו ומרחקי קוי הבניין מהבתים עומד בדרישות התכנון המקובלות.

המלצות

לאשר התכנית להפקדה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	תוכנית: 421-0289751
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150005 תאריך: 16/06/2015	

שם התכנית: יהב חמיאס

שטח תוכנית 26,359.00 מ"ר (26.359 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

יהב אביעד נכסים בע"מ

מודד

יאיר שילה

כתובות רקפת 1, שכונה: אזור תעשייה צפוני

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5522		לא	1	2	לא

מטרת התכנית הגדלת השטח המותר לבנייה, הסדרת ייעודי הקרקע, מספר הקומות וגובה המבנים המתוכננים להיבנות המגרש 8/1.

חוות דעת

עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת שטח המותר לבנייה, בהיקף שנקבע בתכנית זו.
- הוספת שימוש למשרדים בשטח המיועד לתעשייה, בהיקף שנקבע בתכנית זו.
- הוספת שימוש למסחר הנלווה לתעסוקה בשטח המיועד לתעשייה, בהיקף שנקבע לתכנית זו.
- שינוי גובה ותוספת קומות של המבנה המיועד למשרדים, כך שהבניין יהיה בעל 6 קומות, וגובהו כולל קירות מסתור ומתקנים אך לא כולל אנטנות, יהיה 160 מ' מעל פני המים.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150031	תיק בניין: 353266901
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150005 תאריך: 16/06/2015		

תאריך פתיחה: 01/03/2015

בעלי עניין

מבקש

סרור שלמה

סרור אילנית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

דהאן רז

מהנדס

תנעמי יובל

כתובת: צורן 14

גוש וחלקה: גוש: 5909 חלקה: 7, חלקה: 3 מגרש: 2669א

תוכניות: גז/במ/69/10

יעוד: מגורים דו-משפחתיים

שימושים: מגורים דו משפחתיים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכוללת: מרתף+2 קומות+בנייה בחלל גג+ 2 חניות לא מקורות+פרגולה+בריכה, בשכונת הרקפות

2. בקשה להקלות:

- הנמכת חצר אנגלית לעומק של 1.90- במקום 1.50-

- הגבהת רום הגג (5%) מגובה 9.00 מ' לגובה 9.45 מ'

- בריכת שחייה לשמוש פרטי

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום 09/6/15

מרתף:

מותר בקונטור קומת הקרקע. מבוקש שטח של 121.78 מ"ר.

מבוקשת במסגרת הקלה הנמכת חצר אנגלית ל-1.90 מ' במקום 1.50 מ'.

קומת קרקע:

מבוקש שטח עיקרי של: 113.76 מ"ר.

שטח חדר כביסה: 3.85 מ"ר.

קומה א':

מבוקש שטח עיקרי של: 85.26 מ"ר.

שטח חדר כביסה: 5.33 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי בשתי קומות: 199.02 מ"ר.

בנוסף מבוקשים שטחי שרות בשתי קומות בשטח של: 9.18 מ"ר.

חדר בחלל הגג:

מותר: 23 מ"ר.

מבוקש: 22.88 מ"ר.

בעבר אושרה תכנית בינוי לפילוס המגרש למפלס 0.00 אחד= 74.50, מבוקש: 74.80 (מותרת סטייה של 30 ס"מ).

קוי בנין: תואמים למותר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20150031

תכנית קרקע מותרת עד : 35% . מבוקש : 31.6% .
 רוחב הפתח להולכי רגל ולחניות מבוקש : 6.5 מ'.
 אחוז פנוי לגינון מותר : 30% , מבוקש : 30.20% .
 אחוז גג רעפים : 70.55%
 גובה מכסימלי של המבנה מותר : 9.0 מ'. **מבוקש בהקלה : 9.45 מ'.**
יש להשלים חתימת שכן בקיר המשותף.

בהתייחס לבריכה, במסגרת הקלה.
 מותר : 40 מ"ר. מבוקש : 32.6 מ"ר.

עפ"י דיווח פיקוח מיום 30/4/14 הבקשה לא בוצעה.

ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריכים : 20/5/15 , 21/5/15 . לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20150019	תיק בניין: 353113100
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150005 תאריך: 16/06/2015		

תאריך פתיחה: 19/02/2015

בעלי עניין

מבקש

כליף איריס

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

יזהר נחום

כתובת:

רחוב בזלת 14, שכונה: רקפות (מ"ד)

גוש וחלקה:

גוש: 6859 חלקה: 116 מגרש: 1131, חלקה: 115 מגרש: 1131, חלקה: 3 מגרש: 1131

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 495.00 מ"ר

שימושים:

מגורים א'- חד משפחתיים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח בקומת המרתף ובקומת קרקע+שינויים בחזיתות+תוספת בריכת שחייה, בבית חד משפחתי
2. בקשה להקלות:
 - בריכת שחייה לשימוש פרטי
 - ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע
3. דיון חוזר

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 29/4/15

מבוקשת: בריכה +הגדלת קומת מרתף+הגדלת קומת קרקע.

במרתף קיימים שרותים+דלת כניסה.

מבוקשת הגדלת מרתף בשטח 104.97 מ"ר בהפרש גבהים של 1.50 מ' מהמרתף הקיים, תוך סגירת הדלת החיצונית למרתף (בגלל שיש שרותים במרתף). סה"כ שטח המרתף מגיע ל: 161.63 מ"ר.

מבוקשת תוספת של 6.34 מ"ר שטח עיקרי בקומת קרקע, במסגרת ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

סה"כ שטח עיקרי בקומת קרקע: 156.24 מ"ר.

(מותר בקומת קרקע שטח עיקרי של 110 מ"ר. בעבר אושרה הקלה לניוד שטחים של 43.26 מ"ר, מקומה א' לקומה קרקע, כלומר עד 153.26 מ"ר).

בקומה א' קיים שטח עיקרי: 63.80 מ"ר.

בנוסף קיים חדר כביסה בשטח של 6.00 מ"ר.

קוי בנין: תואמים למותר.

עפ"י מסמכי הבעלות: הנכס מהווה.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 04/5/15, המרתף והבריכה לא נבנו.

ההקלות לבריכה ולניוד שטחים פורסמו בעיתונים בתאריכים: 24/4/15, 22/4/15, 24/4/15. לא התקבלו התנגדויות.

בדיון קודם שהתקיים ב-12/5/15 הוחלט: "לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת משפטית לגבי גודל המרתף המבוקש".

עפ"י חוות דעת שהתקבלה בתאריך 04/6/15, לא ניתן לאשר הבקשה להגדיל את המרתף בשטח המבוקש מהנימוקים הבאים:

1. עפ"י הוראות התב"ע גז/במ/9/69 שטח עיקרי לקומה מותר: 110 מ"ר.
2. בעבר אושרה הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע עד לשטח של 153.26 מ"ר (ניוד של 43.26 מ"ר).
3. מאחר ובשלב ראשון בוצע ניוד שטחים לקומת קרקע, עד לכדי ניצול מירבי כמעט של תכסית הקרקע, יצירת מרתף בשטח האמור אינה עולה בקנה אחד עם רוח התב"ע, בגלל גודל לא סביר של שמוש בשטחים נלווים למגורים.

המלצות

לשוב ולדון לאחר תיקון התכנית תוך הקטנת שטח המרתף, לשטח מירבי של 110 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150018	תיק בניין: 353352600
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150005 תאריך: 16/06/2015		

תאריך פתיחה: 19/02/2015

בעלי עניין

מבקש

נעמה בן יהודה שלהב

בן יהודה עוז

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב הבשור 42, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 117 מגרש: 3526

תוכניות:

שה/מק/11/69, גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים ב1 - מדורגים.

שטח מגרש:

1730.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ב1- מדורגים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תכנית שינויים ביח"ד אחת הכוללת: תוספת שטח עיקרי + שטח שירות+פרגולה במרפסת קומה א', במבנן בן 10 יח"ד

רקע והערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מתאריך 29/03/2015 הוחלט :

לאשר את הבקשה בכפוף להקטנת התוספת והשאר את אדנית.

המבקשים פנו בבקשה לדיון חוזר על מנת לאפשר להם את תוספת הבניה שביקשו ללא השארת האדנית, בתוך כך הוצגו תמונות של מבנים סמוכים עם ובלי אדנית.

המלצות

לאחר בחינה מחודשת של הבקשה, ניתן לאשר התוספת ללא השארת אדנית. ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20150097	תיק בניין: 353402700
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150005 תאריך: 16/06/2015		

תאריך פתיחה: 03/06/2015

בעלי עניין

מבקש

יוחנן מיכל ואלון

עורך

לוי זמירית

כתובת: רחוב הזוהר 16, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027

תוכניות: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 7528.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת בנייה לדירה מס' 7, בקומה ג' ובקומת חלל הגג, בבניין בן 8 יח"ד

רקע והערות בדיקה

לאחר בחינת הבקשה וההדמיות שהוצגו, עולה כי התוספת המבוקשת אינה פוגמת בחזיתות המבנה ואינה משנה את אופי הבינוי בצורה משמעותית, כמו כן אינה פוגעת בשכונה ובסביבה הקרובה.

המלצות

לאשר את הבקשה העקרונית לתוספת הבנייה המבוקשת, בכפוף להגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות (ככל שקיימות), לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.