

תאריך: 22/11/2015
ת. עברי: י' בכסלו תשע"ו

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20150010
בתאריך: 29/11/2015 י"ז בכסלו תשע"ו שעה 18:00

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

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150078	מגורים א'-חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6856 חלקה : 73 מגרש : 93	כהן מיה	רחוב ענבר 3, שכונה אלונים (א')	3
2	בקשה להיתר	20150140	מגורים ג'-בניה רוויה, הגדלת מרפסת	גוש : 6854 חלקה : 32 מגרש : 4025	מלכין ורד קיימת התנגדות	הזוהר 25 דירה 3, שכונה : יובלים (י"ב)	5
3	בקשה להיתר	20150151	מגורים ג'-בניה רוויה, בניה חדשה	גוש : 4617 חלקה : 125 מגרש : 403	כהן הראל	שהם	7

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	בקשה עקרונית	20150169	מגורים ג'-בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש : 408	גנגינה רוני	תירוש	8

בקשה לשימוש חורג

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה לשימוש חורג	20150155	מגורים דו משפחתיים, שימוש חורג	גוש : 4129 חלקה : 77 מגרש : 106	אדר עירית	מכבים 9 כניסה א, מכבים 9 כניסה ב, מכבים 11 כניסה	9

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150078	תיק בניין: 353009300
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150010 תאריך: 29/11/2015		

תאריך פתיחה: 28/04/2015

בעלי עניין

מבקש

כהן מיה

כהן יוסי

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

עופר גבריאלי נסטור אדריכלים

מהנדס

עופר גבריאלי נסטור אדריכלים

כתובת: רחוב ענבר 3, שכונה אלונים (א')

גוש וחלקה: גוש: 6856 חלקה: 73 מגרש: 93

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים. שטח מגרש: 589.00 מ"ר

שימושים: מגורים א'- חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספות בניה בקומת כניסה וקומה א', תוספת מרתף הכולל ממ"ד, בבית חד משפחתי
2. בקשה להקלות:
 - כניסה חיצונית למרתף
 - ניוש שטחים מקומה א' לקומת קרקע

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 06/9/15

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 110 מ"ר בכל קומה, 220 מ"ר בשתי קומות.

בקומת קרקע- מבוקשת תוספת בניה של: 40.22 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ שטח עיקרי בק. קרקע, קיים+מוצע מגיע ל: 118.48. במסגרת הקלה לניוד זכויות מקומה א', בקומה א' - מבוקשים שינויים.

סה"כ שטח עיקרי בקומה א': 100.66 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בשתי קומות: 219.16 מ"ר.

מבוקשת תוספת מרתף בשטח של 120.41 מ"ר - בקונטור קומת הקרקע. יש להקטין המרתף לגודל של 110 מ"ר. כמו כן

מבוקשת כניסה חיצונית למרתף במסגרת הקלה.

בנוסף מבוקש חדר כביסה בשטח של 5.52 מ"ר+פרגולה לחניה בשטח של 50 מ"ר+פרגולה ביציאה מהסלון בשטח של 55 מ"ר.

קוי בנין: תואמים למותר.

נשלח ד.ר. לשכנים בתאריך: 13/10/15.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 22.6.2015 הבקשה לא בוצעה

בהתייחס לכניסה חיצונית למרתף:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20150078

- לא קיים מטבח, חדר אמבטיה, שירותים במרתף
- יש 2 חניות במגרש

ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריכים: 13/8/15, 16/7/15, 17/7/15.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150140	תיק בניין: 353402500
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150010 תאריך: 29/11/2015		

תאריך פתיחה: 06/09/2015

בעלי עניין

מבקש

מלכין ורד

מלכין עודד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

הזהר 25 דירה 3, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 32 מגרש: 4025

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 5822.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: הגדלת מרפסת

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביח"ד אחת בקומה א', הכוללת: תוספת מרפסת, בבנין בן 8 יח"ד, מתוך מבני בן 40 יח"ד
2. דיון בהתנגדות שכנים

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 07/09/15

עפ"י הוראות התב"ע: גז/במ/69/10

מבוקשת תוספת מרפסת בשטח של: 14.08 מ"ר מעל תוספת מאושרת בהיתר בקומת קרקע.

הבקשה מוגשת לאחר שהמבקשים החליטו לסגת מבקשתם הקודמת להרחיב את דירתם עפ"י קונטור הדירה בקומת קרקע.

עפ"י מסמכי הבעלות: הנכס בבעלות המבקשים.

בהתייחס לחתימות שכנים: ע"פ הנחיית היועמ"ש, מאחר והשכנים חתמו על הבקשה הקודמת לתוספת בניה, נשלחו הודעות

בדואר רשום לבעלי הנכס באותו בניין + תכנית, ביום 14.10.2015.

- בתאריכים 20.10.2015 ו- 28.10.2015 התקבלו שני מכתב התנגדות מאת שחר ליאת וגדעון (הדיריים שגרים מתחת לדירת המבקשים).

המתנגדים דורשים הצגת פתרון לניקוז המרפסת + הסדרת הפיצוי הכספי מאת משפחת מלכין, כמו כן טוענים שאין מספיק חתימות לאישור הבקשה.

התייחסות להתנגדות:

1. יש לדרוש הצגת פתרון לניקוז צמ"ג.

2. יש לתקן סימון קונטור המרפסת המבוקשת.

3. הוועדה אינה עוסקת בהיבטים כספיים ופיצויים.

4. בבקשה הקודמת לתוספת הבניה חתמו 7 דיירים מתוך 8 דיירים (87%), כולל משפחת שחר . לבקשה הקודמת משפחת שחר שלחה מכתב השגות לגבי נושא כספי ולכן לא זומנו לשיבה.

מתנגדים

- גדעון וליאת שחר , הזוהר 25 דירה 1 שהם, 6080363

מהות ההתנגדות

1. דורשים הצגת פתרון לניקוז צמ"ג.
2. יש לתקן סימון קונטור המרפסת המבוקשת.
3. הסדרת הפיצוי הכספי מאת משפחת מלכין.
4. הבקשה למרפסת נסמכת על חתימות שכנים לבקשה הקודמת שבה חתמה דיירת של דירה מס' 2, במקום בעל הנכס. ואין 75% חתימות שכנים.
5. הם חתמו על הבקשה המקורית לתוספת הבניה, אך הסירו את חתימתם ולא זומנו לוועדה.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150151	תיק בניין: 353990403
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150010 תאריך: 29/11/2015		

תאריך פתיחה: 14/10/2015

בעלי עניין

מבקש

כהן הראל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

צרפתי אופיר

מהנדס

טואג דורון

כתובת: שהם

גוש וחלקה: גוש: 4617 חלקה: 128, 131, חלקה: 125 מגרש: 403

תוכניות: שה/13/9/69א

יעוד: מגורים ג'

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1 הקמת מבנה מגורים בן 19 יח"ד

2. בקשה להקלה עקרונית לתוספת 2 יח"ד (19 יח"ד במקום 17 יח"ד)

רקע והערות בדיקה

עפ"י הוראות תכנית שה/13/9/69א, מותר במגרש זה 17 יח"ד.
הוגשה בקשה עקרונית ל-19 יח"ד במסגרת הקלה לתוספת 2 יח"ד.
הבקשה מובאת לאישור עקרוני לאישור ההקלה לפני פרסומה.

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20150169	תיק בניין: 353999408
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150010 תאריך: 29/11/2015		

תאריך פתיחה: 22/11/2015

בעלי עניין

מבקש

גנגינה רוני

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גולדוסר אדריכלים בע"מ

כתובת:

תירוש

גוש וחלקה:

מגרש: 408

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת מבנה מגורים בן 19 יח"ד

2. בקשה להקלה עקרונית לתוספת 2 יח"ד (19 יח"ד במקום 17 יח"ד)

רקע והערות בדיקה

עפ"י הוראות תכנית שה/13/9/69, מותר במגרש זה 17 יח"ד.
הוגשה בקשה עקרונית ל-19 יח"ד במסגרת הקלה לתוספת 2 יח"ד.
הבקשה מובאת לאישור עקרוני לאישור ההקלה לפני פרסומה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה לשימוש חורג: 20150155	תיק בניין: 353990106
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150010 תאריך: 29/11/2015		

תאריך פתיחה: 25/10/2015

בעלי עניין

מבקש

פרנקו שי

אדר עירית

מויסה דקל

לוי דוד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שכטר שי

מהנדס

נחום יזהר

כתובת: מכבים 9 כניסה א, מכבים 9 כניסה ב, מכבים 11 כניסה א, מכבים 11 כניסה ב, שכונה: ברושים (ב')

גוש וחלקה: גוש: 4129 חלקה: 77 מגרש: 106

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

שמוש חורג לכניסה חיצונית למרתף לדירה מס' 2- משפחת לוי דוד, במבנה רביעיות, בשכונת רקפות

רקע והערות בדיקה

- בתאריך 25/2/14 החליטה מליאת התכנון ובנייה: לאפשר כניסה חיצונית למרתף, בדרך של הקלה, רק במבני מגורים שהצפיפות בהם אינה עולה על 3 יחידות מגורים לדונם, מכיוון שתוספת כניסות גוררת בהכרח לשמושים שמקשים על המרחב הציבורי: קרי מקומות חנייה, תוספת מתקני אשפה וכו'.
- מבוקשת כניסה חיצונית למרתף לדירת מגורים (מס' 2) במבנה בן 4 יחיד (רביעיות), בשכונת רקפות, במסגרת שימוש חורג עבור בן משפחה נכה (שאינו מתגורר בדירה).
- במידה ותאושר הבקשה, יש להגביל את השימוש החורג לתקופה של חמש שנים.
- טופס 4 יותנה בתנאים המפורטים להלן:
- שינוי כתובת בן המשפחה הנכה לכתובת המדוברת.
 - בתום תקופת השימוש החורג (ניתן להאריך השימוש החורג בהתאם להוראות החוק), תבוטל ההקלה ותבוצע התאמה להוראות התכנית, דהיינו, ביטול הכניסה החיצונית למרתף.
 - התחייבות המבקש כי לא תהיה לו כל טענה/תביעה, כנגד המועצה/הוועדה בגין ביטול הכניסה למרתף.
- הבקשה לשימוש חורג פורסמה בעיתונים בתאריכים: 29/10/15, 30/10/15, 05/11/15. לא התקבלו התנגדויות.