

תאריך: 15/12/2015  
ת. עברי: ג' בטבת תשע"ו

**סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20150011**  
**בתאריך: 22/12/2015 י' בטבת תשע"ו שעה 18:30**

**מוזמנים:**

**חברים:**

- |                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| - כהן אלי       | - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה |
| - פטיגרו איתן   | - מ"מ וסגן ראש המועצה         |
| - רבינוביץ דפנה | - חברת מועצה                  |
| - פאהן אשר      | - סגן ראש המועצה              |
| - 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 | 20150127 | מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה    | גוש : 4964<br>חלקה : 1526<br>מגרש : א2683 | סנטריקס מערכות בע"מ (שכטר זאב) | צורן 55 | 3   |
| 2    | בקשה להיתר | 20150100 | מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה    | גוש : 5909<br>חלקה : 1<br>מגרש : א2684    | משולם דוד                      | צורן 59 | 5   |
| 5    | בקשה להיתר | 20150151 | מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה | גוש : 4617<br>חלקה : 125<br>מגרש : 403    | כהן הראל                       | שהם     | 9   |

**בקשה עקרונית**

| סעיף | סוג ישות     | מס' ישות | תיאור ישות                       | גו"ח                                     | בעל עניין                              | כתובת                                        | עמ' |
|------|--------------|----------|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----|
| 3    | בקשה עקרונית | 20150162 | תוספת למבנה קיים                 | גוש : 6854<br>חלקה : 26<br>מגרש : 4031/1 | בן יהודה                               | רחוב הסלע 9<br>כניסה א, שכונה : יובלים (י"ב) | 7   |
| 4    | בקשה עקרונית | 20150169 | מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה | מגרש : 408                               | גנגינה רוני- רנאור<br>חברה לבניין בע"מ | תירוש                                        | 8   |

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 1                                                   | בקשה להיתר: 20150127 | תיק בניין: 353268301 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150011 תאריך: 22/12/2015 |                      |                      |

**תאריך פתיחה:** 23/08/2015

**בעלי עניין**

**מבקש**

סנטריקס מערכות בע"מ (שכטר זאב)

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

מיטל ענבר

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**כתובת:** צורן 55

**גוש וחלקה:** גוש: 4964 חלקה: 1526 מגרש: 2683א

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

**מהות הבקשה**

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+ פרגולה בשכונת הרקפות.  
2. בקשה להקלות:

- הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-37%
- העמקת חצרות אנגליות מעומק של 1.50 - לעומק של 2.80-
- בקשה לג'קוזי בחצר

**רקע והערות בדיקה**

בדיקת תכנית מיום 06/12/15.

עפ"י הוראות התב"ע: גז/במ/10/69

מבוקשת הקמת יחיד הכוללת: מרתף ושתי קומות+ עלית גג.

שטח עיקרי מותר בשתי קומות: 200 מ"ר ליחיד.

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע: 132.71 מ"ר+13 מ"ר ממ"ד. סה"כ 145.71 מ"ר. מבוקשת תכסית של 37% תכסית במסגרת הקלה (במקום 35%).

שטח עיקרי מבוקש בקומה א': 66.55 מ"ר+9.81 מ"ר חדר כביסה.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בשתי קומות 199.26 מ"ר.

מבוקש מרתף בשטח של 136.28 מ"ר + 34.6%.

מבוקשת הקלה לעומק חצר אנגלית לעומק של 2.80- במקום 1.50 -

בנוסף מבוקש ג'קוזי בחצר במסגרת הקלה, בקוטר 1.92 מ' (מצ"ב תשריט), ללא חדר מכוניות.

עפ"י תכנית הפיתוח מפלס +0.00 = 67.50 , מבוקש: +67.80.

קוי בנין:

קידמי מותר 5 מ' - מוצע: יותר מ-5 מ'

צדדי מותר 3 מ' - מוצע: 3 מ'.

אחורי מותר 3 מ' - מוצע: יותר מ-3 מ'.

מידת הפתח של החניות והשביל הצמוד אליהן- 6.50 מ' - מחייב. מבוקש: תואם למותר.

תכסית קרקע מותרת עד: 35% = 137.55 מ"ר. מבוקשת: 37% = 145.71 מ"ר.

אחוז פנוי לגינון מותר: 30% מבוקש: 31%.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20150127

גובה מכסימלי של המבנה מותר : 9.00 מ'. מבוקש : 9.00 מ'.  
גג רעפים צריך להיות מינימום 70% משטח הגג, בשיפוע שבין 40%-50%.  
מבוקש : 70.48%, בשיפוע של: 40% .

**ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריכים : 24/11/15 , 27/11/15. לא התקבלו התנגדויות.**

### המלצות

לאשר את הבקשה כולל ההקלות.  
להיתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות ותשלום היטל השבחה

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 2                                                   | בקשה להיתר: 20150100 | תיק בניין: 353268401 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150011 תאריך: 22/12/2015 |                      |                      |

תאריך פתיחה: 23/06/2015

בעלי עניין

מבקש

משולם דוד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בריק יבגני

מהנדס

מעדי מואב

כתובת: צורן 59

גוש וחלקה: גוש: 5909 חלקה: 1 מגרש: 2684א

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+שתי חניות לא מקורות+פרגולה+ בריכת שחייה לשימוש פרטי, בשכונת הרקפות.

2. בקשה להקלות:

- בריכת שחייה לשימוש פרטי

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

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום 29/11/15

מרתף:

מותר בקונטור קומת הקרקע. מבוקש שטח של 101.73 מ"ר.

מבוקשים חלונות לשימושים נלווים בגובה 90 ס"מ.

חצר אנגלית מבוקשת בעומק של 1.50 מ' וברוחב 1.20 מ'.

קומת קרקע:

מבוקש שטח עיקרי של: 112.69 מ"ר.

קומה א':

מבוקש שטח עיקרי של: 87.27 מ"ר.

שטח חדר כביסה: 10.00 מ"ר+ממ"ד 13.09 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר בשתי קומות: 200 מ"ר, מבוקש: 199.96 מ"ר.

חדר בחלל הגג:

מותר: 23 מ"ר.

מבוקש: 22.97 מ"ר.

בתאריך 12/3/13 אושרה תכנית בינוי לפילוס המגרש למפלס 0.00 אחד=67.50, מבוקש: 67.80 (מותרת סטייה של 30 ס"מ) - מפלס זהה לשכן בקיר המשותף (אריק שמיר).

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20150100

קוי בנין : תואמים למותר, למעט קו בנין צדדי בו מבוקש קו בנין (נקודתי) של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' במסגרת הקלה.

תכסית קרקע מותרת עד : 35% . מבוקש : 30% .  
**רוחב הפתח להולכי רגל ולחניות מבוקש : 6.55 מ' (במקום 6.50 מ').**  
 אחוז פנוי לגינון מותר : 30% , מבוקש : 30.41% .  
 אחוז גג רעפים : 70%  
 גובה מכסימלי של המבנה מותר : 9.0 מ'. מבוקש : 9.00 מ'.  
 יש חתימת שכן בקיר המשותף.

בהתייחס לבריכה, במסגרת הקלה.  
 מותר : 40 מ"ר. מבוקש : 32.15 מ"ר.

עפ"י דיווח פיקוח מיום 13/7/15 הבקשה לא בוצעה.

**ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריכים : 29/7/15 , 30/7/15 . לא התקבלו התנגדויות.**

### המלצות

לאשר את הבקשה כולל ההקלות.  
 ההיתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות ותשלום היטל השבחה.

|                                                          |                        |                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| סעיף 3                                                   | בקשה עקרונית: 20150162 | תיק בניין: 353403101 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150011 תאריך: 22/12/2015 |                        |                      |

תאריך פתיחה: 04/11/2015

בעלי עניין

מבקש  
בן יהודה  
שיטרת

כתובת: רחוב הסלע 9 כניסה א , שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 26 מגרש: 4031/1

תוכניות: גז/במ/10/69, גז/במ/10/69 ;

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה עקרונית להרחבת מרפסות בקומות א' ו ב'

רקע והערות בדיקה

מבוקשת הרחבת מרפסות בקומות א,ב, תוך השארת אדנית .

|                                                          |                        |                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| סעיף 4                                                   | בקשה עקרונית: 20150169 | תיק בניין: 353999408 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150011 תאריך: 22/12/2015 |                        |                      |

תאריך פתיחה: 22/11/2015

בעלי עניין

מבקש

גנגינה רוני- רנאור חברה לבניין בע"מ

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 הובאה לאישור עקרוני לאישור ההקלה לפני פרסומה.

בדיון שהתקיים בתאריך 29/11/15, החליטה הוועדה:

הוועדה תשוב ותדון בבקשה העקרונית להקלה לתוספת 2 יח"ד, לאחר לימוד הנושא וקיום דיון פנימי במהלך חודש דצמבר, עם כל חברי הוועדה

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 5                                                   | בקשה להיתר: 20150151 | תיק בניין: 353990403 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20150011 תאריך: 22/12/2015 |                      |                      |

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: 131, 128, 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 הובאה לאישור עקרוני לאישור ההקלה לפני פרסומה.

בדיון שהתקיים בתאריך 29/11/15, החליטה הוועדה:

הוועדה תשוב ותדון בבקשה העקרונית להקלה לתוספת 2 יח"ד, לאחר לימוד הנושא וקיום דיון פנימי במהלך חודש דצמבר,

עם כל חברי הוועדה