

תאריך: 08/03/2016
ת. עברי: כ"ח באדר תשע"ו

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20160003
בתאריך: 15/03/2016 ה' באדר 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 |
| - יפרח אלי | - 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. |
| - ליליה בורוכוב | - 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 |
|-------------|---------------|

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150190	מגורים דו משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 4615 מגרש : 2102/ב תכ' : גז/במ/9/69	רם גנית קיימת התנגדות	רחוב תפן 8, שכונה גבעולים (ג')	3
2	בקשה להיתר	20160007	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6854 חלקה : 33 מגרש : 4024	גורפינקל חיים	רחוב הזוהר 9 דירה 7, שכונה : יובלים (י"ב)	5
3	בקשה להיתר	20150038	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6851 חלקה : 50 מגרש : 2276	צוקר פאולה	רחוב יזרעאל 4, שכונה ברושים (ב')	6
4	בקשה להיתר	20130054	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6854 חלקה : 26 מגרש : 4031/6	בזק אברהם קיימת התנגדות	רחוב הסלע 13	8

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה עקרונית	20160028	מגורים ג'- בניה רוויה, פתיחת פתח	גוש : 6852 חלקה : 6 מגרש : 4023/6	דולב יורם	רחוב חרמון 9, רחוב מכבים 100, שכונה : יובלים	10
6	בקשה עקרונית	20160029	מגורים ג'- בניה רוויה, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6854 חלקה : 39 מגרש : 4022/9	סגל ניקול ואהוד	רחוב מכבים 75 כניסה 1, שכונה : ורדים (ו)	11
7	בקשה עקרונית	20160027		גוש : 6854 חלקה : 38 מגרש : 4021/1	דקל	רחוב עמק איילון 14, שכונה : ורדים (ו)	12

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150190	תיק בניין: 353210202
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 30/12/2015

בעלי עניין

מבקש
רם צביקה
רם גנית

בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל

עורך
אפרת חנה

מהנדס
חן אילה

כתובת: רחוב תפן 8, שכונה גבעולים (ג')

גוש וחלקה: גוש: 4615 מגרש: 2102/ב

גוש: 6850 חלקה: 20 מגרש: 2102/ב

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים דו-משפחתיים שטח מגרש: 356.00 מ"ר

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת שטח ותוספת בניה בחלל הגג, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי
2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 25.2.2016

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 100 מ"ר בכל קומה, 200 מ"ר בשתי קומות

נותר לניצול: 23.95 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע: 8.28 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש בקומה א': 0.42 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש בעליית הגג: 16.17 מ"ר - במסגרת הקלה לניוד זכויות

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 199.92 מ"ר.

שטחי שירות מותר: 30.00 מ"ר + 15.00 מ"ר חנייה

מבוקש בקומה קרקע: 6.86 מ"ר (תוספת לממ"ד 5.14 מ"ר + ביטול אחסנה 12.00 מ"ר) + חנייה מקורה 15.00 מ"ר.

מבוקש בקומה א': חדר כביסה: 10.00 מ"ר + אחסנה 7.00 מ"ר.

שטח שירות סה"כ קיים + מוצע 44.64 מ"ר - כולל חנייה מקורה

עפ"י מסמכי הבעלות: הבעלים הינם סחייק מאיר ושושנה.
יש הערת אזהרה ע"ש המבקשים.

יש חתימות שכנים גובלים, לרבות חתימת שכן בקיר המשותף.

המשך בקשה להיתר : 20150190

עפ"י דיווח פקוח מיום: 23.2.2016 הבקשה לא בוצעה

ההקלה פורסמה בעיתונים בתאריכים: 05/02/16, 10/02/16. אין התנגדויות.

המלצות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20160007	תיק בניין: 353402400
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 24/01/2016

בעלי עניין

מבקש

גורפינקל חיים

גורפינקל אסיה

עורך

לוי זמירית

מהנדס

הרוש חיים ליאור

כתובת:

רחוב הזוהר 9 דירה 7, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 33 מגרש: 4024, חלקה: 32 מגרש: 4024

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 6754.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

שטח מגרש: 6754.00 מ"ר
תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביח"ד אחת, הכוללת: תוספת שטח עיקרי בעליית הגג + מדרגות עלייה לחלל הגג, בבנין בן 8 יח"ד, מתוך מבני בן 56 יח"ד
2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 24.1.2016

עפ"י הוראות התב"ע: 35% בכל קומה, 3 קומות

נותר לניצול לכל יח"ד: 34.15 מ"ר

מבוקש בחלל הגג: 4.04 מ"ר תוספת שירותים- במסגרת הקלה לניוד זכויות

שטחי שירות:

מבוקש בחלל הגג גריעת 6.20 - מ"ר (שטח מדרגות 2.16-מ"ר + גריעת שטח שירותים 4.04 -מ"ר לטובת שטח עיקרי)

בנוסף מבוקשת יציאה לשטח גג המשותף.

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים גורפינקל חיים ובעלים.

מתוך: 8 דיירים חתמו:

ד.ר. ליתר הדיירים במבני נשלח ב-26/02/16.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 23/02/16 הבקשה לא בוצעה.

ההקלה פורסמה בעיתונים: 26/02/16. עד כה לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים.

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150038	תיק בניין: 353227602
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 24/03/2015

בעלי עניין

מבקש

צוקר מנחם

צוקר פאולה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בנדק אלון

מהנדס

הבר זאב

כתובת:

רחוב יזרעאל 4, שכונה ברושים (ב')

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 50 מגרש: 22276

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 401.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת בנייה של חדר רחצה, תוספת מחסן ושינוי בחלוקת החדרים, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)
2. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום 01.12.2015

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 100 מ"ר בכל קומה, 200 מ"ר בשתי קומות.

נותר לניצול: 3.69 מ"ר בקומת קרקע. בקומה א' לא נותר שטח לניצול.

קיים+מוצע בקומת קרקע מגיע ל: 127.77 מ"ר, מבוקש במסגרת הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקרקע.

קיים+מוצע בקומה א' מגיע ל: 72.13 מ"ר.

סה"כ קיים+מוצע: 199.90 מ"ר

שטחי שירות מותר: מרתף+ח. כביסה 10 מ"ר+חניה 15.00 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: הגדלת חדר כביסה ב- 0.55 מ"ר+ חדר כביסה נוסף: 5.94 מ"ר- סה"כ 2 חדרי כביסה, בשטח כולל: 10.00 מ"ר

מבוקשת רמפת עלייה לדירה, במסגרת תוספת שטחי שירות להתאמת נגישות לנכים.

מבוקשות פרגולות בקומת קרקע בשטח כולל: 32.92 מ"ר

מחסן ופלישת דק לשטח ציבורי, מסומנים להריסה.

קוי בנין: תואמים

עפ"י מסמכי הבעלות: הבעלים- שמעון פרץ. המבקשים רכשו את הנכס- הציגו הסכם מכר.

שינויים בפיתוח: מבוקשת רמפה.

יש חתימת שכן בקיר המשותף.
עפ"י דיווח פקוח מיום: 14.4.2015 הבקשה בוצעה. + פורקה הגדר בגבול המגרש הצפוני (מבוקשת גדר בנויה חדשה).
נשלח ד.ר. 1.2.2016 לשכנים הגובלים.
ההקלה פורסמה בתאריכים: 02/02/16 , 03/02/16. לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20130054	תיק בניין: 353403106
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 04/06/2013

בעלי עניין

מבקש

בזק אסתר

בזק אברהם

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

גרנביץ אוהד

מהנדס

שחר צבי

כתובת:

רחוב הסלע 13

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 26 מגרש: 4031/6

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

תכנית שינויים ביח"ד אחת בקומת קרקע, הכוללת: תוספת שטח עיקרי של 11.17 מ"ר בחלל פנימי בין בניינים + שינויים פנימיים, בבנין בן 8 יח"ד, מתוך מבנין בן 72 יח"ד.

רקע והערות בדיקה

מבוקש אישור בדיעבד לסגירת פטיו פנימי.

שטח עיקרי נותר לניצול לכל יח"ד: 41.57 מ"ר, מבוקש בקומת קרקע: 11.17 מ"ר,

עפ"י מסמכי הבעלות: הזכויות מהווות בהסכם חכירה ע"ש המבקשים.

מתוך: 8 דיירים. חתמו: 5 (62.5%), השכנים שלא חתמו, הגישו מכתב התנגדות.

בתאריך 18/8/13 התקבל מכתב בקשה מעו"ד רות נצר בשם המבקשים לדון בבקשה למרות שאין 75% חתימות שכנים.

מתוך 8 דיירים בבנין צמוד (הסלע 13 א') חתמו 8 (100%).

ליתר הדיירים במבנין נשלח ד.ר. בתאריך: 16/06/2013

עפ"י דיווח פקוח מיום: 26/6/13 הבקשה בוצעה ונשלח מכתב התראה.

בתאריך 10/6/13 התקבל מכתב התנגדות ממשפחת מיכל ומרדכי יקותיאל (בדירה שמעליהם).

בתאריך 23/6/13 התקבל מכתב התנגדות מיפית רג'ואן (קומה ב' מעל משפחת יקותיאל).

בתאריך 03/7/13 התקבל מכתב התנגדות ממשפחת לוסטר שושי ושלמה (בדירה צמודה).

בתאריך 16/9/14 נדונה הבקשה ולאחר שמיעת המתנגדים הוחלט כדלקמן:

הוועדה דנה בבקשה ובהתנגדויות שהובאו בפניה ע"י הצדדים, ולאחר שקבלה סקירה ממהנדס הוועדה, הוחלט לדחות את הבקשה להיתר.

נימוקי הוועדה:

1. במקום בוצעה בנייה ללא היתר

2. מדובר בבית משותף בן 4 קומות ו-8 דיירים, המחייב תיאום.

3. ניצול זכויות הבנייה צריך להביא בחשבון את אפשרויות הניצול של בעלי הדירות המצויות מעל קומת המבקשים

באותה חזית מבחינה הנדסית והיבטים אחרים.

4. הבקשה הוגשה מבלי שהושגו החתימות הנדרשות.
5. הועדה מבקשת לקבל תכנית מתואמת ומוסכמת עם בעלי הדירות האחרים, תוך התחשבות בהיבטים תכנוניים כוללים לרבות אוורור הדירות, אור, ניקוזים, קונסטרוקציה וגמישות בביצוע, לרבות תיאום ביצוע משותף.

בתאריך 01/12/15 הוגשה תכנית ולאחריה הוגשו חישובים סטטיים.
הפתרון שהוצע כולל:

1. רצפת בטון מזוינת בעובי 20 ס"מ.
2. הרצפה אמורה להיות מעוגנת למבנה הקיים בארבעה מישורי חפיפה. כאשר שני מישורים הם ללא תמיכה.
3. אופן העיגון הוא באמצעות קוצים מברזל בנין המוחודרים עם דבק אפוקסי.

הפתרון הועבר לבדיקת היתכנות, למהנדס מטעם הועדה שעפ"י חוות דעתו:

1. מבחינה הנדסית הפתרון המוצע לאופן הרחבת המבנה הוא פתרון מקובל ומקצועי בהתחשב במבנה הקיים.
2. יש לוודא כי המהנדס התייחס בחישוביו לעיגון התוספת לקיר שבקצה מסתור הכביסה.
3. יש למצוא פתרון יעיל לנושא הביקורת של בור מי הגשמים.

מתנגדים

- יפית רגיואן, הסלע 13 דירה 5 שהם

מהות ההתנגדות

- בנייה ללא היתר וללא יסודות, לא מאפשר לממש זכויות בנכס עבורם שולם בעת חתימה על חוזה רכישה.
- מעוניינת לנצל זכויות בנייה ולבנות כחוק, בבנייה על עמודים לגובה, ללא בניית יסודות הדבר לא יתאפשר.
- גריעת זכויות ללא פיצוי.
- מהווה פגיעה בערך הנכס.
- הבנייה נעשתה ללא התחשבות בצרכים עתידיים וקובעת הגבלות על הנכס שלי.

- לוסטר שושי ושלמה, הסלע 13 דירה 2 שהם, 6080363

מהות ההתנגדות

1. הבניה הלא חוקית מבטלת את זכותם של שאר הדיירים לבנות לגובה.
2. בתם לילך לוטינגר שוכרת את הדירה השייכת למשפחת מיכל ומרדכי יקותיאל וייתכן שביום מן הימים תרצה לרוכשה. הבניה הלא חוקית נעשתה בחריגה גסה המגיעה לחלקה של משפחת יקותיאל.

- מיכל ומרדכי יקותיאל באמצעות עו"ד מיכל וולדיגר, הסלע 13 שהם, 6080363

המלצות

ניתן לבצע התוספת האמורה, לאור הצגת הפתרון ההנדסי, תוך מתן מענה לנושאים הבאים:

1. יש להשלים ההיתכנות לעיגון לתוספת לקיר שבקצה מסתור הכביסה.
2. יש למצוא פתרון יעיל לנושא ביקורת של מי גשמים.

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20160028	תיק בניין: 353402306
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 02/03/2016

בעלי עניין

מבקש
דולב יורם

עורך
לוי זמירית

כתובת: רחוב חרמון 9, רחוב מכבים 100, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6852 חלקה: 6 מגרש: 4023/6

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה תאור הבקשה: פתיחת פתח

מהות הבקשה

בקשה עקרונית להגדלת פתחים לדירה מס' 3, בבית משותף

רקע והערות בדיקה

מבוקשת הגדלת פתחים בדירה מס' 3 בקומת קרקע, בבנין משותף, להכנסת אור טבעי לבית:
- הגדלת ויטרינה בחדר מגורים.
- הגדלת רוחב חלון מטבח.

המלצות

הבקשה להגדלת פתחים בקומת קרקע נבחנה לאור אופי הבינוי שדירות הגן נבדלות מהדירות העליונות הבנויות בהסטה. במקרה זה יש אפשרות לשינוי הפתחים, מאחר והדבר אינו משנה את אופי החזיתות של הבית המשותף כולו. הקומות העליונות הם אלה שיוצרים את החזית לרחוב.

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20160029	תיק בניין: 353402209
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 01/03/2016

בעלי עניין

מבקש

סגל ניקול ואהוד

עורך

סגל גרי

כתובת: רחוב מכבים 75 כניסה 1, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 39 מגרש: 4022/9

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית להעתקת ויטרינה, לדירה מס' 9, בבית משותף

רקע והערות בדיקה

מבוקשת העתקת ויטרינה בחדר המגורים עד לקצה קו המבנה, בדירה מס' 9, בקומה ב', בבית משותף.

המלצות

ניתן לאשר הבקשה העקרונית מאחר ואינה משנה את גודל הפתח וחזית המבנה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20160027	תיק בניין: 353402101
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160003 תאריך: 15/03/2016		

תאריך פתיחה: 01/03/2016

בעלי עניין

מבקש
דקל

עורך
לוי זמירית

כתובת: רחוב עמק איילון 14, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 38 מגרש: 4021/1

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 5312.00 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה עקרונית הכוללת תוספת בניה בקומה ב' ובחלל הגג, ללא שינוי בגיאומטריה הגג, לדירה בבית משותף

רקע והערות בדיקה

מבוקשת תוספת בניה בקומה ב', הכוללת הגדלת חדר המגורים ובניה בחלל הגג, בבית משותף.

המלצות

ניתן לאשר הבקשה העקרונית מאחר ואינה משנה את חזית המבנה ואת גיאומטריה הגג.