



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 03/05/2016
ת. עברי: כ"ה בניסן תשע"ו

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20160005

בתאריך: 10/05/2016 ב' באייר תשע"ו שעה 17:30

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 |
|-------------|---------------|

אישור פרוטוקולים:

לאשר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20160004 מיום 12/04/2016.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מתאר מקומית	421-0397257	שה/ מק/ 70- גשר מעל כביש 444	גוש: 4965 מחלקה: 29 עד חלקה: 29		שהם	3
2		415-0357590	איתוד וחלוקה של מגרש: 6535 ומגרש: 118- מע"ר דרומי		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	שהם	4
3	תכנית מתאר מקומית	421-0405399	מתסני המועצה	גוש: 6858 מחלקה: 5 עד חלקה: 5		שד עמק איילון	5

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	בקשה להיתר	20160005	מגורים ב- קוטגיים טוריים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 6853 חלקה: 67 מגרש: 3550	ראף גדעון	רחוב תבור 55, שכונה: יעלים (יא')	6
5	בקשה להיתר	20150189	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש: 4129 חלקה: 111 מגרש: 22663	ציאבג רובי	צורן 40	7

בקשה לשימוש חורג

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
6	בקשה לשימוש חורג	20160069	מבני ציבור -----, שימוש חורג	גוש: 6854 חלקה: 34 מגרש: 5320	מועצה מקומית שהם	רחוב מכבים 92, רחוב חרמון 8, רחוב מכבים 96	9
7	בקשה לשימוש חורג	20160070	מבני ציבור -----, שימוש חורג	גוש: 6851 חלקה: 87 מגרש: 5604	מועצה מקומית שהם	רחוב תפן 1, שכונה: ברושים (ב')	10



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 421-0397257
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016	

שם התכנית:

שה/ מק/ 70- גשר מעל כביש 444

שטח תוכנית

1,775,520.00 מ"ר (1775.52 דונם)

בעלי ענין

מהנדס

אבירם אגאי

בעלים

רשות מרקעי ישראל

מודד

לאוניד לייפמן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4965	לא	לא	29	29	לא
4965	לא	לא	41	41	לא
6854	לא	לא	58	58	לא
6854	לא	לא	59	59	לא
6854	לא	לא	60	60	לא
6888	לא	לא	156	156	לא

מטרת דיון

דיון להפקדה

דברי הסבר לתכנית

הארכת זכות דרך לצורך הקמת גשר הולכי רגל ואופניים שיגשר בין הישוב שוהם לבין פארק יער שוהם, מעל כביש 444. התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה להקמת הגשר, כולל השינויים שיידרשו לצרכי ביצוע הגשר, בתחום זכות הדרך של הכביש, וכולל עבודות פיתוח בשני קצות הגשר (בשטח הירוק של המועצה המקומית שוהם שממערב, ובשטח יער קק"ל ממזרח) - הכל בתחום התכנית ולפי נספח הבינוי, ונספחים מנחים נוספים הכלולים בתכנית.

מטרת התכנית

גשר להולכי רגל ואופניים מעל כביש 444 בין היישוב שוהם לבין פארק שוהם / יער קק"ל.

חוות דעת

המלצות

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים בהתאם לדרישות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	תוכנית: 415-0357590
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016	

שם התכנית: איחוד וחלוקה של מגרש: 6535 ומגרש: 118- מע"ר דרומי

שטח תוכנית 9,027.00 מ"ר (9.027 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בכדי להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים הפתוחים מול שטחי מבנים ומוסדות ציבור במע"ר דרומי שהם, על מנת לאפשר הקמת מתחם חירום ותחנת כיבוי אש בכניסה ליישוב.

התכנית כוללת שני מתחמים:

א. איחוד וחלוקה של מגרש 6535 (במקור מאושר יעוד: בניני ציבור), למגרשים 6535 א'- יעוד מוצע שצ"פ. 6535 ב'- נשאר ללא שינוי- מבנים ומוסדות ציבור.

ב. איחוד וחלוקה של מגרש 118 (במקור מאושר יעוד: שצ"פ), למגרשים 118 א'- יעוד מוצע מבנים ומוסדות ציבור. 118 ב'- נשאר ללא שינוי- שצ"פ. 118 ג'- יעוד מוצע מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע אלא משנה את מיקומם בלבד.

התכנית קובעת קווי בניה ושטחי בניה למגרש המיועד להקמת מרכז חירום ולמגרש המיועד עבור הקמת תחנת כיבוי אש.

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של על יעוד קרקע, על מנת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים הפתוחים מול שטחי מבנים ומוסדות ציבור במע"ר דרומי שהם, ובכך לאפשר הקמת מתחם חירום ומתחם עבור תחנת כיבוי אש בכניסה ליישוב.

המלצות

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים בהתאם לדרישות הוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 421-0405399
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016	

שם התכנית: מחסני המועצה

שטח תוכנית: 4,275.00 מ"ר (4.275 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	גז/במ/10/69
שינוי	שה/מק/11/69

בעלי ענין

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

מועצה מקומית שהם

מודד

לביב חלבי

שד עמק איילון, רחבת עדי

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6858	לא	לא	5	5	לא
6864	לא	לא	29	29	לא
6864	לא	לא	35	35	לא
6864	לא	לא	36	36	לא
6864	לא	לא	37	37	לא
6864	לא	לא	64	64	לא

מטרת דיון

דיון להפקדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני של פריסת שטחים ציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של היישוב. התכנית כוללת העברת ייעודי קרקע ממגרש 617 בגוש 6864 חלקה 64 (במקור מאושר ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור) למגרש 8095 בגוש 6858 חלקה 5 (במקור מאושר ייעוד: שצ"פ) והגדלת שטח חום-מבנים ומוסדות ציבור, ע"ח שטח ירוק-שטח ציבורי פתוח לצורך בניית מבנים ומחסנים עבור המועצה ותנועת נוער.

מטרת התכנית

העברת ייעודי קרקע והגדלת שטח חום (מבנים ומוסדות ציבור) על חשבון שטח ירוק (שטח ציבורי פתוח) לצורך בניית מבנים ומחסנים עבור המועצה וכן מועדון נוער.

המלצות

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון תכנית בהתאם לדרישות הוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20160005	תיק בניין: 353355000
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016		

תאריך פתיחה: 20/01/2016

בעלי עניין

מבקש

ראף אנה

ראף גדעון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אוחיון אלה

מהנדס

ראף אנה

כתובת: רחוב תבור 55, שכונה: יעלים (יא')

גוש וחלקה: גוש: 6853 חלקה: 67 מגרש: 3550

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ב-1 - מדורגים. שטח מגרש: 2003.00 מ"ר

שימושים: מגורים ב-1 קוטגיים טוריים תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת עליית גג, ביח"ד אחת, בקוטגיים טוריים
2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

חוות דעת

בדיקת תכנית מיום: 13/4/16

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 35% בכל קומה, 70% בשתי קומות

נותר לניצול לכל יח"ד: 1.06 מ"ר

מבוקש שטח עיקרי עבור מדרגות לעליית הגג: 4.68 מ"ר, תוך קיזוז שטח של 3.78 מ"ר בקומה א', שה"כ שטח עיקרי מבוקש: 0.90 מ"ר.

שטחי שירות מותר: 45.00 מ"ר

מבוקש בקומת הגג שטח שירות: 33.15 מ"ר + 3.78 מ"ר (במסגרת הקלה לניוד שטחים), קיים ממ"ד בשטח 6.88 מ"ר. שה"כ שטח שירות קיים+מוצע: 43.81 מ"ר.

קוי בנין: תואם

מפלס 0.00 ללא שינוי

שינויים בפיתוח: ללא שינוי

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם הבעלים.

מתוך: 10 דיירים חתמו: 10

עפ"י דיווח פקוח מיום: 8.2.2016, הבקשה בוצעה

ההקלה פורסמה בשני עיתונים יומיים, בתאריכים: 22/4/16, 03/5/16. בעיתון המקומי תפורסם ב-05/5/16.

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים, בכפוף לאי קבלת התנגדויות עד תום תקופת ההתנגדויות. במידה ויתקבלו התנגדויות עד המועד הנ"ל, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדה. החייתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150189	תיק בניין: 2102
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016		

תאריך פתיחה: 29/12/2015

בעלי עניין

מבקש

ציאבג רובי

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי שלומי

מהנדס

חן איילה

כתובת:

צורן 40

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 111 מגרש: 22663

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

בניה חדשה

מהות הבקשה

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

- הגבהת רום הגג לגובה 9.5 מ'

- הנמכת חצרות אנגליות לעומק 3.10-

- מדרגות כניסה חיצונית למרתף

- בריכת שחייה לשמוש פרטי

רקע והערות בדיקה

ציאבג רובי - גוש: 4129 חלקה: 111 מגרש: 22663 (נבדק ע"י דרור).
גודל מגרש = 391 מ"ר.

בדיקת תכנית מיום: 31.03.2016.

עפ"י הוראות התב"ע: גז/במ/10/69

שטח עיקרי מותר: 200 מ"ר ליחיד.

מבוקש: 197.61 מ"ר. (יש לתקן החישוב).

מותר חדר על הגג (רק בחלל גג הרעפים) מותר עד 23 מ"ר ברוטו. מבוקש: ללא חדר על הגג.
שטחי שרות מותרים: עד 45 מ"ר שטחי שרות, יותר מחסן עד 8 מ"ר במידה ולא יבנה מרתף.

מבוקש שטחי שרות: ממיד בגודל של 13.00 מ"ר + חדר כביסה בגודל של 10 מ"ר.

במידה ויש מרתף, מותר מרתף בקונטור קומת הקרקע.

מבוקש מרתף בגודל של: 120.84 מ"ר.

מבוקשת הנמכת חצרות אנגליות לעומק של 3.10- במסגרת הקלה.

מבוקשת כניסה חיצונית למרתף במסגרת הקלה.

בהתייחס לכניסה החיצונית:

- אין חריגות בניה.

- אין התנגדות שכנים.

- יש 2 חניות במגרש.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "ש.ה.מ."

המשך בקשה להיתר: 20150189

עפ"י תכנית הפיתוח מפלס $+0.00 = +68.50$ מבוקש: $+68.50$.
קוי בנין: תואמים למותר.

תכנית קרקע מותרת עד: $35\% = 137.55$ מ"ר. מבוקש תואם למותר.
אחוז פנוי לגינון מותר: 30% מבוקש: לפי חישוב - 30.42% .
גובה מכסימלי של המבנה מותר: 9.00 מ'. מבוקש: 9.50 מ', במסגרת הקלה, תואם לגובה שאושר לבית הצמוד.
גג רעפים צריך להיות מינימום 70% משטח הגג, בשיפוע שבין $40\%-50\%$.

בנוסף מבוקשת בריכת שחייה בהליך של הקלה, בשטח של 28.86 מ"ר.

ההקלות פורסמו בתאריכים: $22/3/16$, $25/3/16$. לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 6	בקשה לשימוש חורג: 20160069	תיק בניין: 353532000
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016		

תאריך פתיחה: 20/04/2016

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית שהם

בעל הנכס

מועצה מקומית שהם

עורך

ווטסון גיס

כתובת:

רחוב מכבים 92, רחוב חרמון 8, רחוב מכבים 96, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 34 מגרש: 5320

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד:

בניני ציבור שטח מגרש: 1562.00 מ"ר

שימושים:

----- מבני ציבור תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג לבית כנסת מעל גן ילדים קיים

רקע

עפ"י תכנית שה/מק/11/69 יעוד המגרש למבני ציבור. בתכניות החלות בשוהם: גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/מק/11/69, צוינו שימושים במגרשים המיועדים למבני ציבור, לדוגמא: גן ילדים, מועדון נוער וכו'. במגרש זה צוין שמוש לבית ספר. מאחר ושטח המגרש גדול מהצורך לבית ספר, קידמה המועצה בזמנו שימושים נוספים במגרש. לצורך השלמת תהליך של הקצאת קרקע מול משרד הפנים אנו נדרשים לבצע הליך של שמוש חורג לבית כנסת.

הבקשה לשימוש חורג פורסמה בעיתונים בתאריכים: 21/4/16, 22/4/16. בעיתון המקומי יפורסם ב-05/5/16.

המלצות

לאשר שמוש חורג לבית כנסת לתקופה של 10 שנים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 7	בקשה לשימוש חורג: 20160070	תיק בניין: 353560400
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20160005 תאריך: 10/05/2016		

תאריך פתיחה: 20/04/2016

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית שהם

בעל הנכס

מועצה מקומית שהם

עורך

אדרי' טלי בכר שכטר

כתובת:

רחוב תפן 1, שכונה: ברושים (ב')

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 96 מגרש: 5604, חלקה: 87 מגרש: 5604

תוכניות:

שה/מק/11/69, גז/במ/10/69

יעוד:

מבני חינוך

שטח מגרש: 28739.00 מ"ר

שימושים:

----- מבני ציבור -----

תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג למועדון נוער עובד ולומד

רקע

עפ"י תכנית גז/במ/10/69 יעוד המגרש למבני ציבור. בתכניות החלות בשוהם: גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/מק/11/69, צוינו שימושים במגרשים המיועדים למבני ציבור, לדוגמא: גן ילדים, מועדון נוער וכו'. במגרש זה צוין שמוש לבית ספר. מאחר ושטח המגרש גדול מהצורך לבית ספר, קידמה המועצה בזמנו שימושים נוספים במגרש. לצורך השלמת תהליך של הקצאת קרקע מול משרד הפנים אנו נדרשים לבצע הליך של שמוש חורג למועדון נוער.

הבקשה לשמוש חורג פורסמה בעיתונים בתאריכים: 22/4/16, 21/4/16. בעיתון המקומי יפורסם ב-05/5/16.

המלצות

לאשר שמוש חורג למועדון נוער לתקופה של 10 שנים.