

תאריך: 08/11/2016  
ת. עברי: ז' במרחשוון תשע"ז

**סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20160009**  
**בתאריך: 15/11/2016 י"ד במרחשוון תשע"ז 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 |
| - ליאור מאיר פיניאן | - נציג שרותי כבאות איילון |
| - הדר נועה          | - נציגת משרד האוצר        |
| - אדר' נירי גדי     | - נציג מ.מ.י.             |
| - ליליה בורוכוב     | - נציגת משרד הבריאות      |
| - הרוש שלומי        | - נציג משטרת ישראל        |

**סגל:**

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| - יעקב ירקוני | - מהנדס הוועדה המקומית      |
| - טל ארז      | - יועץ משפטי לוועדה         |
| - קיסר לאה    | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |

**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 | 20160128 | מגורים א'-חד משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח. | גוש : 6859<br>חלקה : 3<br>מגרש : 1105           | לוי ניר                   | רחוב מכבים 31, שכונה : רקפות (מ"ד)  | 3   |
| 2    | בקשה להיתר | 20160011 | תעשיה , בניה חדשה                            | גוש : 5522<br>חלקה : 1<br>מגרש : 1-4/1          | ב.ס. בייבי סנטר בע"מ      | רחוב שהם                            | 4   |
| 3    | בקשה להיתר | 20160009 | תעשיה , בניה חדשה                            | גוש : 5522<br>חלקה : 1<br>מגרש : 1-4/1          | חסון דור חברה למסחר בע"מ  | רחוב שהם                            | 5   |
| 4    | בקשה להיתר | 20160015 | תעשיה , בניה חדשה                            | גוש : 5522<br>תכ' : גז/401/10                   | חיים רפאל בע"מ            | רחוב שהם                            | 6   |
| 5    | בקשה להיתר | 20160113 | מגורים , בניה חדשה                           | גוש : 4617<br>חלקה : 151<br>מגרש : 408          | אלקטרה השקעות (1998) בע"מ | תירוש 3                             | 7   |
| 6    | בקשה להיתר | 20160177 | שינויים עם תוספת שטח.                        | גוש : 4614<br>מגרש : 2148/ב<br>תכ' : גז/במ/9/69 | בחנא אילן                 | רחוב הירדן 69, שכונה : גבעולים (ג') | 8   |
| 7    | בקשה להיתר | 20160134 | שינויים עם תוספת שטח.                        | גוש : 4124<br>מגרש : 187<br>תכ' : גז/במ/9/69    | זלצר מילה                 | רחוב האודם 48, שכונה : אלוניס (א')  | 9   |

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 1                                                   | בקשה להיתר: 20160128 | תיק בניין: 353110500 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

תאריך פתיחה: 27/07/2016

### בעלי עניין

מבקש

לוי ניר

לוי הדס

בעל הנכס

רשות מרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב מכבים 31, שכונה: רקפות (מ"ד)

גוש וחלקה:

גוש: 6859 חלקה: 3 מגרש: 1105

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 592.00 מ"ר

שימושים:

מגורים א'- חד משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

### מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה בעליית הגג + מדרגות וכניסה חיצונית למרתף + בריכת שחייה לשימוש פרטי + שינויים בחזיתות ובפיתוח בבית חד משפחתי
2. הקלה לכניסה חיצונית למרתף

### רקע והערות בדיקה

הבקשה תואמת לזכויות המותרות.

מבוקשת הקלה לכניסה חיצונית למרתף.

בהתייחס לבקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף:

1. אין כלים סניטריים במרתף.
2. יש שתי חניות במגרש.
3. לא התקבלו התנגדויות.
4. עפ"י דיווח פיקוח מיום 12/9/16 הבקשה לא בוצעה.

ההקלה פורסמה בעיתונים בתאריך: 12.9.16. לא התקבלו התנגדויות.

### המלצות

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 2                                                   | בקשה להיתר: 20160011 | תיק בניין: 353040110 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

**תאריך פתיחה:** 02/02/2016

**בעלי עניין**

**מבקש**

ב.ס. בייבי סנטר בע"מ

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

דב קורן אדריכלים

**מהנדס**

רייכרט מהנדסים יועצים בע"מ דותן רייכרט

**כתובת:**

רחוב שהם

**גוש וחלקה:**

גוש: 5522 חלקה: 1 מגרש: 1-4/1

**תוכניות:**

גז/401/10

**שימושים:**

תעשיה

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

**1. מבנה תעשיה**

**2. בקשה להקלות:**

- הגבהת רום הגג לגובה 12.80 מ' במקום 12.00 מ'

- הקטנת אחוזי גינון מ-20% ל-10%

**רקע והערות בדיקה**

שטח עיקרי מותר: 5,462.80 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש: 5246.93 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע מותר: 3,902.00 מ"ר, שטח השירות המבוקש: 3,733.95 מ"ר.

**קוי בנין:** תואמים למותר

קדמי מותר: 8 מ'.

צידי מותר: 4 מ'.

אחורי מותר: 8 מ'.

מס' קומות מותר: 3 קומות, מס' קומות מבוקשות: 2 קומות (עם גלריות).

**גובה מותר:** 12.00 מ'. **למבנה תעשיה.**

**מבוקשת הקלה למבנה התעשיה:** 12.80 מ'.

**אחוז פנוי לגינון צריך להיות:** 20%.

**מבוקשת הקלה:** ל 10%.

**ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריך:** 09.10.16. **לא התקבלו התנגדויות.**

**המלצות**

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות להגבהת רום הגג והקטנת אחוזי גינון. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי גליון הדרישות.

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 3                                                   | בקשה להיתר: 20160009 | תיק בניין: 353040110 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

**תאריך פתיחה:** 31/01/2016

**בעלי עניין**

**מבקש**

חסון דור חברה למסחר בע"מ

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

דב קורן אדריכלים

**מהנדס**

רייכרט מהנדסים יועצים בע"מ דותן רייכרט

**כתובת:**

רחוב שהם

**גוש וחלקה:**

גוש: 5522 חלקה: 1 מגרש: 1-4/1

**תוכניות:**

גז/401/10

**שימושים:**

תעשייה

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

1. הקמת מבנה תעשייה

2. בקשה להקלות:

- הגבהת רום הגג לגובה 15.80 מ' במקום 12.00 מ'

- הקטנת אחוזי גינון מ-20% ל-10%

**רקע והערות בדיקה**

שטח עיקרי מותר: 5,162.50 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש: 5127.74 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע מותר: 3,687.50 מ"ר, שטח השירות המבוקש: 2,780.58 מ"ר.

קוי בנין: תואם למותר

קדמי מותר: 8 מ'.

צידי מותר: 4 מ'.

אחורי מותר: 8 מ'.

גובה מותר: 12.00 מ'. למבנה תעשייה.

מבוקשת הקלה למבנה התעשייה: 12.80 מ' + 15.80 מ' צלע מזרחית.

אחוז פנוי לגינון צריך להיות: 20%.

מבוקשת הקלה לשטח גינון של 10%.

ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריך: 09.10.16. לא התקבלו התנגדויות.

**המלצות**

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות להגבהת רום הגג והקטנת אחוזי גינון.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי גליון הדרישות.

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 4                                                   | בקשה להיתר: 20160015 | תיק בניין: 353040110 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

**תאריך פתיחה:** 11/02/2016

**בעלי עניין**

**מבקש**

חיים רפאל בע"מ

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

דב קורן אדריכלים

**מהנדס**

רייכרט מהנדסים יועצים בע"מ דותן רייכרט

**כתובת:**

רחוב שהם

**גוש וחלקה:**

גוש: 4608 חלקות: 52, 53, 54, 55

גוש: 5522 חלקה: 2 מגרש: 1-4/1, חלקה: 1 מגרשים: 1-4/2, 1-4/1

**תוכניות:**

10/401/גז

**שימושים:**

תעשיה

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

1. הקמת מבנה תעשיה

2. בקשה להקלות:

- הגבהת רום הגג לגובה 13.50 מ' במקום 12.00 מ'
- הקלה בקו בנין צדדי מ-4.00 מ' ל-2.70 מ', למעלית ומדרגות
- הקטנת אחוזי גינון מ-20% ל-10%

**רקע והערות בדיקה**

שטח עיקרי מותר: 4,587.10 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש: 4457.20 מ"ר.  
שטח שירות מעל הקרקע מותר: 3,276.50 מ"ר, שטח השירות המבוקש: 2,999.02 מ"ר.  
קוי בנין: תואמים למותר למעט ההקלה המבוקשת.  
קדמי מותר: 8 מ'.  
**צידי מותר: 4 מ'. מבוקשת הקלה לקו צידי ל: 2.70 מ'.**  
אחורי מותר: 8 מ'.  
מס' קומות מותר: 3 קומות, מס' קומות מבוקשות: 2 קומות (עם גלריות).  
גובה מותר: 12.00 מ'. למבנה תעשיה.  
מבוקשת הקלה למבנה התעשיה: 13.50 מ'.  
אחוז פנוי לגינון צריך להיות: 20%.  
מבוקשת הקלה באחוזי שטח הגינון ל: 10%.  
ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריך: 09.10.16. לא התקבלו התנגדויות.

**המלצות**

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות: להגבהת רום הגג, הקטנת קו בנין והקטנת אחוזי גינון. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי גליון הדרישות.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 5                                                   | בקשה להיתר: 20160113 | תיק בניין: 353999408 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

תאריך פתיחה: 01/08/2016

### בעלי עניין

#### מבקש

אלקטרה השקעות (1998) בע"מ

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### עורך

ד. גולדווסר

#### מהנדס

קוטאי אורי

### כתובת: תירוש 3

גוש וחלקה: גוש: 4617 חלקה: 155 מגרש: 408, חלקה: 153 מגרש: 408, חלקה: 151 מגרש: 408

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

### מהות הבקשה

- הקמת מבנה מגורים חדש בן 5 קומות+קומה חלקית +מרתף חניה, סה"כ 17 יח"ד, בשכונת כרמים
- בקשה להקלה לתוספת 5% שטחי שירות בשל ביצוע התאמות נגישות, בהתאם לסעיף 151(ב)

### רקע והערות בדיקה

בתאריך 20/9/16 דנה וועדת משנה במספר הקלות במגרש הנ"ל, והחליטה:

- לאשר הבקשה להקלה לתוספת קומה חלקית (קומה שישית) ללא תוספת גובה, בכפוף לתשלום היטל השבחה.
- לאשר הבקשה להקלה בקו בנין צדדי מזרחי ובניה במרחק של 4.70 מ' במקום 5.00 מ' (בחלק מהמבנה), בכפוף לתשלום היטל השבחה.
- לא לאשר הבקשה להקלה לתוספת 5% שטחי שירות לצורך ביצוע התאמות נגישות.

כמו כן הוחלט לשוב ולדון בבקשה להקלה לתוספת 5% שטחי שירות לצורך התאמות נגישות, לאחר שתוגש תכנית חתומה ע"י מורשה נגישות תוך סימון שטחי השרות הנוספים המבוקשים.

בתאריך 09/10/16 התקבלה בקשה חתומה ע"י מורשה נגישות תוך סימון השטחים המבוקשים.

ההקלות פורסמו בעיתונים בתאריך: 09.8.16, 11.8.16. לא התקבלו התנגדויות

### המלצות

תוספת שטחי השירות כפי שמפורטת בבקשה להיתר הינה לטובת הכלל, על מנת לרווח את המעברים, ולהגדיל הלוביים של הקומות. לאור האמור לעיל, אין התנגדות לאשר הגדלת שטחי השירות לצורך שיפור רמת הנגישות בשטחים הציבוריים.

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 6                                                   | בקשה להיתר: 20160177 | תיק בניין: 353214802 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

תאריך פתיחה: 30/10/2016

**בעלי עניין**

מבקש

בחנא אורנה

בחנא אילן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

עורך

צרפתי אופיר

כתובת:

רחוב הירדן 69, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 4614 מגרש: 2148/ב

תוכניות:

גז/במ/69/9

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש:

367.00 מ"ר

**תאור הבקשה:**

שינויים עם תוספת שטח.

**מהות הבקשה**

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה בקומת הקרקע ושינויים בחזיתות ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)
2. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

**רקע והערות בדיקה**

בכל קומה מותר 100 מ"ר.

בסה"כ 200 מ"ר בשתי קומות.

מבוקשת תוספת בניה בקומת קרקע: 101.9 מ"ר. במסגרת בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

מבוקש בקומה א': 93.2 מ"ר.

בסה"כ מגיע השטח ל: 195.1 מ"ר.

עפ"י דיווח פיקוח מיום 30/10/16, הבקשה בתהליך בניה. הוצא צו הפסקה מינהלי.

ההקלה פורסמה בעיתונים בתאריך 06.11.16.

**המלצות**

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי גליון הדרישות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

|                                                          |                      |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| סעיף 7                                                   | בקשה להיתר: 20160134 | תיק בניין: 353018700 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160009 תאריך: 15/11/2016 |                      |                      |

תאריך פתיחה: 06/09/2016

### בעלי עניין

מבקש

זלצר מילה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

מועלם אליהו

אחראי שלד

מועלם אליהו

כתובת:

רחוב האודם 48, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה:

גוש: 4124 מגרש: 187

גוש: 6855 חלקה: 70 מגרש: 187

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש:

452.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

### מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניית שטח עיקרי בקומת הקרקע, בבית חד משפחתי
2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

### רקע והערות בדיקה

מבוקשת תוספת בניה של שטח עיקרי בקומת קרקע.

שטח עיקרי מותר: 100 מ"ר לקומה.

סה"כ 200 מ"ר בשתי קומות.

מבוקש בקומת קרקע: 7.20 מ"ר. סה"כ 119.46 מ"ר - במסגרת ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

שטח שירות מותר: חדר כביסה וחנייה.

שטחי שירות קיים: 29.16 מ"ר (חדר כביסה + חנייה).

קוי בנין: תואמים למותר.

ע"פ דיווח פיקוח מתאריך 12/9/2016

הבקשה לא בוצעה.

ההקלה פורסמה בעיתונים בתאריכים: 19/10/16, 26/10/16. לא התקבלו התנגדויות.

### המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי גליון הדרישות.