



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 08/12/2016
ת.ע.ר.י.: ח' בכסלו תשע"ז

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20160011

בתאריך: 20/12/2016 כ' בכסלו 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 |
| - אדרי נירי גדי | - נציג מ.מ.ג. |
| - 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 |
|-------------|---------------|

אישור פרוטוקולים:

לאשר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20160009 מיום 15/11/2016.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1		הפ/תמ"ל 1007	הפקעות לפי תכנית תמ"ל 1007		הוועדה המקומית לתכנון ובניה		3
2		הפ/פ 37	הפקעות לפי תכנית שח/37		ועדה מקומית לתכנון ולבניה		7

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20160015	תעשיה , בניה חדשה	גוש : 5522 תכ" : גז/401/10	חיים רפאל בע"מ	רחוב שהם	8

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	בקשה עקרונית	20160298	שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6854 חלקה : 28 מגרש : 4028/3	ברמי אבי	רחוב מכבים 84 , שכונה : יובלים (י"ב)	9



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	תוכנית: הפ/תמ"ל 1007
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20160011 תאריך: 20/12/2016	

שם התכנית: הפקעות לפי תכנית תמ"ל 1007

בעלי ענין

יזם/יזמים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת דיון

דיון להפקעה לפי סעי' 5,7.

מטרת התכנית

הפקעה של שטחי ציבור, לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית מס' תמ"ל 1007 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7299, התשע"ו עמ' 8453.

רקע והערות בדיקה

בתאריך 07/07/16 פורסמה תכנית תמ"ל 1007 (שכונה כ"א) בילקוט פרסומים 7299, למתן תוקף. לאור אישור התכנית, יש להפקיע את השטחים הציבוריים לפי סעי' 5,7 (הבעלות על המקרקעין היא של רשות הפיתוח ומדינת ישראל), בהתאם לרשימה המפורטת להלן:

יעוד	מגרש	גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
מבנים ומוסדות ציבור	400	4964		38, 29, 28
	401	4964		29
	402	4964		29
	403	4964		29
	404	4964		29
	405	4964		38
	406	4964		38
	407	4964		38
	408	4964		38
	409	4964		38
	410	4964		38



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית: הכתמים 1007

	411	4964		38
	412	4964		38, 28
	413	4964		38
	414	4964		38
	415	4964		38
שצ"פ	670	4964		45, 38
	671	4964		, 28, 45, 38
		5909		, 61, 65
	672	4964		38
	673	5909		64, 63
	674	4964		16, 43, 29, 28, 38
		5909		61, 65
	675	4964	41	16
		5909		61
	676	4964		16, 43
	677	4964		16, 43
	678	4964		29, 43, 16
	679	4964		43, 16
	680	4964		38
	681	4964		38
	682	4964		38
	683	4964		38
	684	4964		38
	685	4964		29, 28, 38
	686	4964		29
	687	4964		38
שצ"פ	688	4964		38



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית : חפ"תמ"ל 1007

	689	4964		43,29,28,38
	691	5909		61
	692	5909		61
		6859		156
	693	4965		33
	701	4964		38
ספורט ונופש	690	4964		38
נחל/תעלה/ מאגר מים	740	4964		28,38
	741	4964		29
		5909		65,61
	742	4964	41	16
		5909		61
	743	4964		43,16
דרך מאושרת	820	4965		41,40
		4964		16,42
דרך מוצעת	830	4964		45,16,43,29,28,38
		5909		64
	831	5909		61
	832	4965		36,33
דרך ו/או טיפול נופי	850	4964		29
	851	4964		38
	852	4964		38
	853	4964		29
	854	4964	41	
		5909		61
	855	5909		61



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית המעמיל 1007

	856	4965	24	36,33
	857	4965		33
	858	4965		36,33
	859	4965		33
חניון	870	4964		29
	871	4964		38
	872	4964		38
	873	4964		38
	874	4964		38

המלצות

לאשר ההפקעות לפי סעי' 5,7.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	תוכנית: הפ/37
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160011 תאריך: 20/12/2016	

שם התכנית: הפקעות לפי תכנית שה/37

בעלי ענין

יוזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

מטרת דיון

דיון להפקעה לפי סעי' 5,7.

מטרת התכנית

הפקעה של שטחי ציבור, לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית מס' שה/37, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5879, מיום 09.12.16 התשס"ט עמ' 1036.

רקע והערות בדיקה

בתאריך 09.12.08 פורסמה למתן תוקף תכנית שה/37 (בשכונת סחלבים).
לאור אישור התכנית, יש להפקיע את השטחים הציבוריים לפי סעי' 5,7 (הבעלות על המקרקעין היא של רשות הפיתוח),
בהתאם לרשימה המפורטת להלן:

גוש: 6848

חלקות בשלמות: 63, 64, 73, 75 (לשעבר חלקות 1 ו-3 בגוש 6848)

ייעוד: שצ"פ

המלצות

לאשר ההפקעות לפי סעי' 5,7.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20160015	תיק בניין: 353040110
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20160011 תאריך: 20/12/2016		

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

בתאריך 15/11/16 דנה ועדת משנה בבקשה כולל ההקלות והחליטה לאשר ההקלות: להגבהת רום הגג לגובה 13.50 מ', להקלה בקו בנין צדדי בשיעור של 10% בלבד, מ-4.00 מ' ל-3.60 מ' (ולא כפי שהתבקש 2.70 מ') ולהקטנת אחוזי גינון ל-10% בכפוף לתשלום היטל השבחה.

בתאריך 04/12/16 התקבלה תכנית ללא פתחים בקטע בו מבוקש קו בנין 2.70 מ', חתומה ע"י השכן הגובל.

עפ"י סעיף 2 (ב)(6) בפרק סטייה ניכרת, בניה מעבר לקו בנין שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש תיחשב סטייה ניכרת, למעט: "בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש".

המלצות

לאור האמור בסעיף 2 (ב)(6) בפרק "סטייה ניכרת" ניתן לאשר הבקשה להקלה בקו בנין ל-2.70 מ' בקטע המבנה שללא פתחים. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי גליון הדרישות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20160298	תיק בניין: 353402803
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160011 תאריך: 20/12/2016		

תאריך פתיחה: 06/12/2016

בעלי עניין

מבקש

ברמי אבי

עורך

לוי זמירית

כתובת: רחוב מכבים 84, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 28 מגרש: 4028/3

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 5629.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה והגדלת מרפסת בקומה א, בבנין בן 11 יח"ד, במבנן בן 54 יח"ד

רקע והערות בדיקה

מבוקשת תוספת בניה מעל תוספת (אזולאי אסף וארד אור) שאושרה בשנת 2010 ללא הליך של בקשה עקרונית. הבקשה עומדת בתנאים הנדרשים, כולל תוספת הגדלת המרפסת, אין הפרעה/ פגיעה במרחב הציבורי, בחזיתות המבנה.

המלצות

ניתן לאשר הבקשה העקרונית לתוספת בניה והגדלת מרפסת בקומה א' בכפוף להגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.