



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 12/06/2017
ת. עברי: י"ח בסיוון תשע"ז

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20170006 בתאריך: 20/06/2017 כ"ו בסיוון תשע"ז שעה 17:45

		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	
- פרחי אפרת	- נציגת משרד האוצר	
- אדרי 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	
- בקנשטיין דורון	- מנהל אגף איכות הסביבה	
		מוזמנים:
- פוגל תמיר	- מבקר המועצה	

אישור פרוטוקולים:

לאשר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20170005 מיום 16/05/2017.

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20160139		גוש : 6851 חלקה : 37 מגרש : 1056	דדון מיכל	רחוב החושן 15, שכונה : ברושים (ב')	3
2	בקשה להיתר	20170209	---- מבני ציבור -----, תוספת למבנה קיים	גוש : 6850 חלקה : 127 מגרש : 5313-2	מועצה מקומית שהם	רחוב תפן 2	5
3	בקשה להיתר	20170181	שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6856 חלקה : 49 מגרש : 61	שרגיל דורית	רחוב ענבר 20, שכונה : אלונים (א')	6
4	בקשה להיתר	20170138	שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6855 חלקה : 186 מגרש : 543	אלטמן יעקב	רחוב תרשיש 14, שכונה : אלונים (א')	8

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה עקרונית	20150117	מגורים ג- בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש : 6854 חלקה : 32 מגרש : 4024	סלע עופר ועדה	רחוב הזוהר 15, שכונה : יובלים (י"ב)	10
6	בקשה עקרונית	20170261	בקשה עקרונית.	גוש : 6851 חלקה : 85 מגרש : 4015/1	גורפינקל עמליה	רחוב עמק איילון 45, רחוב האודס 70, שכונה : ורדים	11



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20160139	תיק בניין: 353105600
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170006 תאריך: 20/06/2017		

תאריך פתיחה: 06/09/2016

בעלי עניין

מבקש

דדון יעקב

דדון מיכל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

עורך

זולטק קרן

אחראי שלד

גבראל עופר

כתובת:

רחוב החושן 15, שכונה: ברושים (ב')

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 37 מגרש: 1056

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים מהיתר מס' 950160, הכוללת: שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, שינויים בפיתוח, בריכת שחייה, כניסה חיצונית למרתף, הריסת הכלים הסניטריים במרתף, בבית חד משפחתי קיים
2. בקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 01.6.2017
מבוקשת הקלה לכניסה חיצונית למרתף. הכלים הסניטריים במרתף סומנו להריסה.

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 110 מ"ר בכל קומה, 220 מ"ר בשתי קומות.

מבוקש בקומת קרקע: -0.88.

סה"כ קיים + מוצע קומת קרקע: 98.43 מ"ר

מבוקש בקומה א': 3.17 מ"ר -

סה"כ קיים ומוצע קומה א' 99.84 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 198.27 מ"ר

שטח שרות:

קיים מרתף הכולל ממ"ד בשטח כולל של 54.28 מ"ר.

קיים חניה מקורה קיימת: 15.00 מ"ר

גריעת חדר כביסה קיים 3.25 מ"ר -

מבוקשת בריכת שחייה בשטח 39.44 מ"ר, שטח מגרש 481 מ"ר. הבריכה ממוקמת ע"פ ההנחיות.

יש חתימת שכן להגבהת הגדר באזור הבריכה.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 12.9.2016, הבקשה לא בוצעה

הבקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף פורסמה בעיתונים בתאריכים: 09.3.17, 10.3.17, 16.3.2017



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר: 20160139

לא נתקבלו התנגדויות.

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לכניסה חיצונית למרתף.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170209	תיק בניין: 353531302
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20170006 תאריך: 20/06/2017		

תאריך פתיחה: 14/05/2017

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית שהם

בעל הנכס

מועצה מקומית שהם

עורך

אדרי טלי בכר שכטר

מהנדס

א.ל. הנדסה - איליה

כתובת:

רחוב תפן 2

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 127 מגרש: 2-5313

תוכניות:

שה/מק/24, שה/מק/30

יעוד:

בניני ציבור

שימושים:

---- מבני ציבור -----

תוספת למבנה קיים

תאור הבקשה:

מהות הבקשה

תכנית בינוי ובקשה להיתר להגדלת מועדון הגימלאים

רקע

עפ"י הוראות התב"ע, זכויות הבניה הן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בתאריך 19/02/2008 הוצא היתר בניה למועדון גימלאים, כעת מבוקשת תוספת בניה בגודל של : 207 מ"ר. סה"כ שטח מועדון הגימלאים : 590 מ"ר (שטח עיקרי+שטח שירות).

התוספת היא לצורך הרחבת בית הגימלאי בגלל גידול בפעילות, נדרשת תוספת שטח לקיום : חוגי אמנות, פיסול ויצירה, כמו כן נדרשים : תוספת של מטבחון, אולם התכנסות, שרותים וממ"ד. קוי הבנין לא משתנים, התוספת אינה משנה את הקרבה של המבנה לבתים הגובלים ואין ביטול של חניות.

התכנית פורסמה לידיעת הציבור בעיתונים, בתאריכים : 25/5/17, 26/5/17, 29/5/17. לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

לאשר הבקשה .

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20170181	תיק בניין: 353006100
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170006 תאריך: 20/06/2017		

תאריך פתיחה: 18/04/2017

בעלי עניין

מבקש
שרגיל דורית
שרגיל עידו
בעל הנכס
מינהל מקרקעי ישראל
עורך
לוי זמירית
מהנדס
קלצל גרגורי

כתובת: רחוב ענבר 20, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה: גוש: 6856 חלקה: 49 מגרש: 61

גוש: 6865 חלקה: 20 מגרש: 61

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 504.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים להיתר מס' 20050066 הכוללת: תוספת שטח בקומת קרקע + שינויים בחזיתות ובפיתוח בבית קיים חד משפחתי, לאחר ביצוע.
2. הקלה של 10% בקו בנין צדדי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 11.5.17
עפ"י הוראות התב"ע: גז/9
שטח עיקרי מותר: 110 מ"ר לקומה, 220 מ"ר ל2 הקומות.
מבוקש תוספת בניה בקומת קרקע.
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומת קרקע: 109.75 מ"ר.
קומה א' ללא שינוי: 44.64 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי בשתי הקומות: 160.25 מ"ר.
שטחי שירות מותר: מרתף, חניה מקורה, ח.כביסה.
מבוקש בקומת קרקע: 7.96 מ"ר חדר כביסה.

מבוקשת הקלה בקו בנין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם חוכרים.
עפ"י דיווח פקוח מיום: 4.5.17 הבקשה בוצעה.

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי פורסמה בתאריכים 18.5.17, 24.5.17. לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה בקו בנין.
להיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שחם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20170138	תיק בניין: 353054300
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170006 תאריך: 20/06/2017		

תאריך פתיחה: 03/05/2017

בעלי עניין

מבקש

אלטמן יעקב

אלטמן ורדית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וינץ דורון

כתובת:

רחוב תרשיש 14, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה:

גוש: 6855 חלקה: 186 מגרש: 543

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 553.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים להיתר מס' 20060103 הכוללת: שינוי ביעודים בקומת קרקע, תוספת בניה בחלל הגג, בבית חד משפחתי קיים
2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 5.6.17

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 110 מ"ר לקומה, 220 מ"ר ב2 הקומות.

בקומת קרקע שינוי ביעוד מחדר כביסה לעיקרי. סה"כ קיים + מוצע קרקע: 111.65 מ"ר, במסגרת הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

סה"כ קיים בקומה א: 108.06 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע ב2 הקומות: 219.71 מ"ר.

שטחי שירות מותר: מרתף בקונטור קומת קרקע, חדר כביסה, חניה.

חניה מקורה 30 מ"ר - קיים לפי היתר קודם.

חדר כביסה בשטח של 5.44 מ"ר.

שטח בחלל הגג מותר: 35 מ"ר.

מבוקש: 34.95 מ"ר.

קוי בנין: תואמים למותר.

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם חוכרים.

שינויים בפיתוח: מבוקש שינוי בפילרים.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 14.5.17 הבקשה לא בוצעה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר: 20170138

הבקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע פורסמה בעיתונים בתאריכים: 28/3/17, 29/3/17.
לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

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

עמוד 9



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20150117	תיק בניין: 353402400
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20170006 תאריך: 20/06/2017		

תאריך פתיחה: 08/07/2015

בעלי עניין

מבקש

סלע עופר ועדה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

כתובת: רחוב הזוהר 15, שכונה: יובלים (י"ב)

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

תוכניות: גז/במ/9, שה/מק/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 6754.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג' - בניה רוויה. תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

1. בקשה עקרונית לסגירת מרפסת בקומה ג', ביח"ד אחת, בבנין בן 8 יח"ד, במבנן בן 56 יח"ד
2. עדכון חברי הוועדה בדבר החלטת ועדת ערר

רקע והערות בדיקה

בתאריך 13/10/15 נדונה הבקשה בוועדת משנה שדחתה את הבקשה מהנימוקים הבאים:
התוספת המבוקשת משנה את אופי הבינוי ומוסיפה חדר בצורה שנראית לא שייכת למבנה, גם בשלב הראשון לכשתבוצע התוספת המבוקשת וגם בשלב הסופי לכשתושלמנה תוספות דומות בבנין.
הפונים פנו לוועדת ערר שהחליטה: " כי אדריכל הוועדה יבהיר לאדריכלית הבקשה מה בדיוק צריכה לכלול בקשתה בהתאם להחלטת המדיניות".
התקיימה פגישה עם עורכת הבקשה והבקשה תוקנה עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
החלטת ועדת הערר מובאת לידיעת חברי הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20170261	תיק בניין: 353401501
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170006 תאריך: 20/06/2017		

תאריך פתיחה: 12/06/2017

בעלי עניין

מבקש

גורפינקל עמליה

כהן לאה

כהן יוסף

מגן אבינועם

מגן תמר

גורפינקל איתן

דויד מאיר

דויד נעמי

עורך

וינברג נחמה

כתובת:

רחוב עמק איילון 45, רחוב האודם 70, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 85 מגרש: 4015/1

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 9847.00 מ"ר

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת חדרים + מרפסות זיזיות, בקומות א,ב,ג,ד

רקע והערות בדיקה

מבוקשת בקשה עקרונית לתוספת חדרים בקומות א,ב,ג,ד ותוספת מרפסות זיזיות בקומות ב,ג.

המלצות

התוספת המבוקשת משתלבת עם הבנין הקיים.

ניתן לאשר הבקשה העקרונית בכפוף להגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.