



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 11/07/2017

ת.ע.ר.מ.: י"ז בתמוז תשע"ז

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20170007

בתאריך: 18/07/2017 כ"ד בתמוז תשע"ז 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 |
| - 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 |
| - גלאון יובל עו"ד | - 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 20170006 מיום 26/06/2017.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שחם"

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו' ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20170143	שינויים עם תוספת שטח, פיתוח שטח	גוש: 6850 חלקה: 23 מגרש: 2105ב	פלד אברהם	רחוב חבל 15, שכונה: גבעולים (ג')	3
2	בקשה להיתר	20170141	תוספת מרתף, קירוי חניה, פיתוח שטח	גוש: 6850 חלקה: 23 מגרש: 2105א	ז'אנו יצחק	רחוב חבל 17, שכונה: גבעולים (ג')	5

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו' ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה עקרונית	20170261	בקשה עקרונית.	גוש: 6851 חלקה: 85 מגרש: 4015/1	גורפינקל עמליה	רחוב עמק איילון 45, רחוב האודם 70, שכונה: ורדים	7
4	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)	8
5	בקשה עקרונית	20170180	בקשה עקרונית.	גוש: 6854 חלקה: 44 מגרש: 4016/1	נחמיה רבקה	רחוב עמק איילון 29, שכונה: ורדים (ו)	9



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20170143	תיק בניין: 353210502
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20170007 תאריך: 18/07/2017		

תאריך פתיחה: 03/05/2017

בעלי עניין

מבקש

פלד אברהם

פלד רונית

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב חבל 15, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 23 מגרש: 2105

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש:

354.00 מ"ר

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח, פיתוח שטח

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: מדרגות + כניסה נפרדת למרתף, שינויים בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח בבית חצי מדו משפחתי. - לאחר ביצוע.
2. בקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף קיים.

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 9.7.17.

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 100 מ"ר לקומה, 200 מ"ר ב2 הקומות.

מבוקש בקומת קרקע: 0.60 מ"ר. קיים + מוצע: 99.96 מ"ר.

מבוקש בקומה א': 0.10 מ"ר. קיים + מוצע בקומה א': 97.97 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע: 197.93 מ"ר.

קיים מרתף בשטח של: 76.88 מ"ר. מבוקשת במסגרת הקלה כניסה חיצונית למרתף קיים.

בהתייחס לכניסה חיצונית למרתף:

לא קיימים כלים סניטרים.

יש שתי חניות.

אין התנגדות שכנים (גם השכן שבקיר המשותף מבקש כניסה חיצונית למרתף).

קוי בנין: תואמים למותר.

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם חוכרים.

יש חתימת שכן דו.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 25.5.17 הבקשה בוצעה



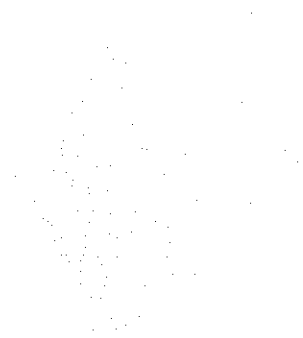
הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20170143

ההקלה לכניסה חיצונית למרתף פורסמה בעיתונים בתאריכים: 29.3.17, 19.4.17. לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

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





הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170141	תיק בניין: 353210501
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170007 תאריך: 18/07/2017		

תאריך פתיחה: 03/05/2017

בעלי עניין

מבקש

זיאנו יצחק

זיאנו מזל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב חבל 17, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 23 מגרש: 2105א

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש:

353.00 מ"ר

תאור הבקשה:

תוספת מרתף, קירוי חניה, פיתוח שטח

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת מרתף + כניסה נפרדת, שינויים בפתחים, חניה מקורה ושינויים בפיתוח בבית חצי מדו משפחתי. -לאחר ביצוע.
2. בקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף.

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 9.7.17

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 100 מ"ר בכל קומה, 200 מ"ר ב2 הקומות.

מבוקש בקומת קרקע: 1.19- מ"ר. עדכון חישוב. סה"כ קיים + מוצע: 89.02 מ"ר.

מבוקש בקומה א: 8.05 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע: 96.80 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע: 185.82 מ"ר.

מבוקש מרתף בשטח של 64.12 מ"ר + כניסה חיצונית למרתף במסגרת הקלה.

מבוקשת חניה מקורה, 16.04 מ"ר.

סה"כ שטח שרות קיים + מוצע: 23.54 מ"ר (ממ"ד+חניה).

קוי בנין: תואמים למותר.

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם חוכרים.

יש חתימת שכן דו.

עפ"י דיווח פקוח מיום: 14.5.17: הבקשה בוצעה

בהתייחס לכניסה חיצונית למרתף:

לא קיימים כלים סניטרים.

יש שתי חניות.

אין התנגדות שכנים (גם השכן שבקיר המשותף מבקש כניסה חיצונית למרתף).



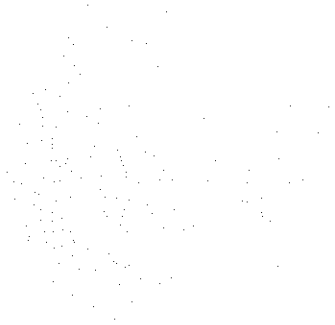
הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20170141

הבקשה להקלה פורסמה בעיתונים : 29.3.17, 5.4.14 לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

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





הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20170261	תיק בניין: 353401501
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170007 תאריך: 18/07/2017		

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.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20150117	תיק בניין: 353402400
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170007 תאריך: 18/07/2017		

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, שח/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 5	בקשה עקרונית: 20170180	תיק בניין: 353401601
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20170007 תאריך: 18/07/2017		

תאריך פתיחה: 18/04/2017

בעלי עניין

מבקש

נחמיה רבקה

עורך

יעקב יניב

כתובת: רחוב עמק איילון 29, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 44 מגרש: 4016/1

תוכניות: גז/במ/69/9

יעוד: מגורים ג' שטח מגרש: 7473.00 מ"ר

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת שטח בקומת קרקע, לדירה מס' 1

חוות דעת

מבוקשת בקשה עקרונית לתוספת בקומת קרקע

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.