

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 19/05/2014
ת. עברי: י"ט אייר, תשע"ד

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20140004 בתאריך: 13/05/2014 י"ג אייר תשע"ד שעה 19:00

נכחו:

חברים:	כהן אלי	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
	פטיגרו איתן	- מ"מ וסגן ראש המועצה
	פאהן אשר	- חבר מועצה
סגל:	יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
	כהן שי	- יועץ משפטי לוועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:	רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
	לוי יוסי	- חבר מועצה
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	רש"פ משנה בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות איילון
	נועה הדר	- נציגת משרד הפנים
	אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
	בכר גיא	- נציג משטרת ישראל
סגל:	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140003 מיום 18/03/2014.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	הפקעה	הפ/401/6/10	הפקעה לפי סעי' 5,7 מגרשים: 19, 20, 21, 103, 105, 107, 108	גוש: 4609 מחלקה: 27 עד חלקה: 27	מועצה מקומית שהם	שהם	3
2	הפקעה	הפ/11/69/11	הפקעה לפי סעי' 5,7 ביעוד חניה ציבורית	גוש: 6860 מחלקה: 57 עד חלקה: 57	מועצה מקומית שהם	תמר 2	4
3	הפקעה	הפ/1/69/9/14	הפקעה לפי סעי' 5,7 של שטחים ציבוריים במע"ר הדרומי	גוש: 6888 מחלקה: 18 עד חלקה: 18	מועצה מקומית שהם		5
4	תכנית בינוי	בינוי יהב חמיאס	תכנית בינוי- יהב חמיאס במגרש 8/1 אזור תעשיה צפוני	גוש: 5522	יהב חמיאס		6

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה להיתר	20130058	מגורים דו משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 6859 חלקה: 19 מגרש: 2459 א'	טימסטיט מרדכי	רחוב הצור 15, , שכונה: רקפות (מ"ד)	7
6	בקשה להיתר	20140037	מגורים דו משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 6845 חלקה: 9 מגרש: 2241 ב	רסובסקי אורי	רחוב הבשור 215, שכונה: גבעולים (ג')	8
7	בקשה להיתר	20140039	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש: 4129 חלקה: 119 מגרש: 22688	בוקבזה רונן	צורן 73	9
8	בקשה להיתר	20130017	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש: 4129 חלקה: 111 מגרש: 22681	צאלי יזום והשקעות בע"מ קיימת התנגדות	צורן 43	10

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

הפקעה: הפ/10/401/6

סעיף 1

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014

שם התכנית: הפקעה לפי סעי' 5,7 מגרשים: 19, 20, 21, 103, 105, 107, 108

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה מקומית שהם

כתובות

שכונה: אזור תעשייה צפוני

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 4609 חלקות במלואן: 28, 29, 30, 31, 32, 56, 60, 61, 62
גוש: 4609 חלקי חלקות: 27, 33, 37, 38, 39, 40, 53, 55, 57, 58, 59, 63, 64, 65, 67
גוש: 5522 חלקי חלקות: 9

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	103	103	כן
	105	105	כן
	107	107	כן
	108	108	כן
	19	19	כן
	20	20	כן
	21	21	כן

מטרת התכנית

הפקעה של שטחי ציבור, לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית מס' שה/10/401 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3831, התשנ"א עמ' 1011.

החלטות

לפרסם הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	הפקעה: הפ/11/69/11
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014	

שם התכנית: הפקעה לפי סעי' 5,7 ביעוד חניה ציבורית

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה מקומית שהם

תמר 2, תמר 6, תמר 10

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6860		לא	57	57	כן
6860		לא	58	58	כן
6860		לא	59	59	כן

מטרת התכנית

הפקעה של שטחי ציבור, לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית מס' שה/מק/11/69 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4550, התשנ"ז עמ' 4742

החלטות

לפרסם הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	הפקעה: הפ/1/69/14
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014	

שם התכנית: הפקעה לפי סעי' 5,7 של שטחים ציבוריים במע"ר הדרומי

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה מקומית שהם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6888	לא	לא	18	18	לא
6888	לא	לא	24	24	לא
6888	לא	לא	25	25	לא
6888	לא	לא	26	26	לא
6888	לא	לא	27	27	לא
6888	לא	לא	30	30	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
102	102	כן	
103	103	כן	
118	118	כן	
121	121	כן	
125	125	כן	
126	126	כן	
127	127	כן	
129	129	כן	
130	130	כן	
6535	6535	כן	

מטרת התכנית

הפקעה של שטחי ציבור, לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית מס' שה/14/9/69' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6068, התש"ע עמ' 2177.

החלטות

לפרסם הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	תכנית בינוי: ייב חמיאס
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014	

שם התכנית: תכנית בינוי- ייב חמיאס במגרש 8/1 אזור תעשייה צפוני

שטח תוכנית 26,359.00 מ"ר (26.359 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

ייב חמיאס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5522		לא			כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
5522	8/1	8/1	כן

מטרת התכנית

תכנית בינוי למגרש 8/1 (באזור תעשייה צפוני)- ייב חמיאס, הכוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בתכסית המבנים: 50% במקום 35%.
2. הקלה במספר קומות: 5 קומות במקום 3 קומות.
3. הקלה בגובה: 20 מ' (מעל מפלס הכניסה הראשית) במקום 12 מ' (לא כולל מתקנים ומבני מערכות על הגג).
4. הקלה באחוזי הגינון: 10% במקום 20%.

החלטות

לאשר את תכנית הבינוי וההקלות המבוקשות.

מובהר כי אין באישור תכנית הבינוי כדי להוות אישור למתן היתר בניה. לצורך כך תוגש בקשה להיתר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20130058	תיק בניין: 353245901
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014		

תאריך פתיחה: 09/06/2013

בעלי עניין

מבקש

טימסטיט מרדכי

טימסטיט שרית

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

ווטסון ג'ס

מהנדס

מדר נתניאל

כתובת:

רחוב הצור 15, שכונה: רקפות (מ"ד)

גוש וחלקה:

גוש: 6859 חלקה: 19 מגרש: 2459 א'

תוכניות:

גז/במ/69/9, שה/מק/69/11

יעוד:

שטח מגרש: 381.00

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

שטח מגרש: 381.00

שינויים עם תוספת שטח.

תאור הבקשה:

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח+ שינויים פנימיים+ שינויים בחזיתות+ שינויים בפיתוח, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. בקשה להקלה להגבהת רום הגג ל-9.5 מ' במקום 9.0 עבור מסתור למתקנים הנדסיים

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה להגבהה.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה להגבהת רום הגג עבור מסתור למתקנים הנדסיים.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20140037	תיק בניין: 353224102
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014		

תאריך פתיחה: 12/03/2014

בעלי עניין

מבקש

רסובסקי אורי

רסובסקי מרב

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

וייץ דורון

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב הבשור 215, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6845 חלקה: 9 מגרש: 2241ב

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 386.00

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: תוספת בניה ושינויים פנימיים

2. הקלה בקו בנין צדדי, המשך קו בנין קיים

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה בקו בנין.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה בקו בנין.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 7	בקשה להיתר: 20140039	תיק בניין: 353268802
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014		

תאריך פתיחה: 23/03/2014

בעלי עניין

מבקש
בוקבזה רונן
בוקבזה רחל
בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל
עורך
כץ אבנר
מהנדס
בוחניק אתי

כתובת: צורן 73

גוש וחלקה: גוש: 4129 חלקה: 119 מגרש: 22688

תוכניות: גז/במ/69/10

יעוד: מגורים דו-משפחתיים

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+ 2 חניות לא מקורות+ פרגולה+ בריכה לשימוש פרטי, בשכונת רקפות
2. בקשה להקלות:
 - הנמכת חצר אנגלית לעומק של 2.30 במקום 1.50 (בסמוך לממ"ד)
 - הקלה בקו בנין צדדי מזרחי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' (נקודתי)
 - בריכת שחייה לשימוש פרטי

המלצות

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

החלטות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 8	בקשה להיתר: 20130017	תיק בניין: 353268102
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140004 תאריך: 13/05/2014		

תאריך פתיחה: 17/02/2013

בעלי עניין

מבקש

צאלי יוזם והשקעות בע"מ

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אזולאי יוסי

כתובת:

צורן 43

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 111 מגרש: 2681ב

גוש: 5909 חלקות: 1,3

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכוללת: מרתף+2 קומות+2 חניות בשכונת הרקפות
- דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

- נוימן ארז וכלנית, הדקל 26 שהם, 76805

מהות ההתנגדות

- נימוקי ההתנגדות:
- מבקשים לישר קו למבנה שלהם בחזית מזרחית- קו המבנה בולט ביחס למבנה שלהם בקומת קרקע ב-1.1 מ', ובקומה א' ב-0.3 מ'.
 - בחלק המזרחי- גובה 0.00 חורג ב-1.37 מ'.
 - אין תאום חזיתות בחזית קדמית ואחורית. פער של 1.3 מ' בתאום גובה החלונות והמעקות.
 - אין תאום של מבנה הגג.
 - הגבהת קיר התמך - פעולה אסורה ומסירה את האחריות שיש לחברה הכלכלית מולם בגין ליקויים עתידיים בקירות התמך.
 - הערות טכניות לגבי התכנית (לא קיים תרשים חזית דרומית, אין מיקום מזגנים, אין ציון מיקום שוחות הביוב בתכנית הפיתוח, אי התאמה במפלס ה-0.00 בין תכנית הפיתוח ותכנית קומת הקרקע).

המלצות

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים. הגיעו מטעם המבקש: אלי אוהב ציון, וכן יוסי אזולאי- עורך הבקשה. הגיעו מטעם המתנגדים: כלנית וארז נוימן.

ארז וכלנית נוימן - המתנגדים

מתגוררים מזה כשלוש שנים בשוהם. בנו יחיד הגובלת בקיר משותף עם המבקש.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המנשך בקשה להיתר: 20130017

לדעתם, החזיתות צריכות להיות זהות ומהוות מבנה אחד. לכן, מאחר והם כבר בנו את ביתם, על המבקש להתאים את ביתו לביתם. עליו לבצע תאום חזיתות בציר האופקי - ללא בליטות מביתם, ובציר האנכי- עליו להתאים את גובה הפתחים לקיים.

אלי אוהב ציון- המבקש
מתגורר בשהם כ-20 שנה.
ביתו הוא בית פינתי והוא אינו רואה בעיה בחזיתות.

יוסי אזולאי- מטעם המבקש
החנייה שבמגרש המבקש הינה במפלס גבוה ממפלס ה-0.00 של ביתו. הם מבקשים להגביה את מפלס ה-0.00 בחדר הפונה לחניה, על מנת למנוע זיהום האוויר מהחניה לחדר. התכנון שהוגש הינו לאחר תאום עם מהנדס המועצה. לענין תאום החזיתות מבקש לציין כי בשכונת רקפות ישנם מס' בתים שאינם זהים. עקרונית: מפלס ה-0.00 בכניסה ומפלס רום הגג, תואמים למפלסים בבית המתנגדים. לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

החלטות
עפ"י נספח הבינוי של שכונת רקפות: "חזית הבנין הפונה לרחוב, תהיה זהה לשתי יחידות הדיור הצמודות. למרות האמור לעיל, תותר חזית אשר לדעת מהנדס הוועדה יוצרת התאמה בין שני חלקי החזית המשותפת".
לאור האמור לעיל, החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה בכפוף לתאום החזית הפונה לרחוב עם מהנדס המועצה.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות.

אלי כהן
יו"ר הוועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה