

תאריך: 26/10/2014
ת. עברי: ב' בחשון תשע"ה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה מס' 20140008

בתאריך: 21/10/2014 כ"ז בתשרי תשע"ה שעה 19:00

נכחו:

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

נעדרו:

חברים:	רבינוביץ דפנה	- חברת מועצה
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	מורדכי מורן	- 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:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140007 מיום 16/09/2014.

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	הפקעה	הפ/9/69/א13	הפקעת שטחי ציבור בתכנית שה/9/69/א13		מועצה מקומית שהם	שהם	4

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2	בקשה להיתר	20140061	בניה חדשה	גוש : 4129 חלקה : 119 מגרש : 2689ב	דקל גבריאלי	צורן 77, שכונה : רקפות (מ"ה)	5
4	בקשה להיתר	20140060	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 4129 חלקה : 120 מגרש : 2689א	אוחיון יעקב	צורן 79	6
5	בקשה להיתר	20140096	מגורים דו משפחתיים, שינויים ללא תוספת שטח.	גוש : 6855 חלקה : 205 מגרש : 2708ב	שובה משיח	רחוב תרשיש 27, שכונה : שכונה ד'	7
6	בקשה להיתר	20140102	מגורים ב' - קוטגיים טוריים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6850 חלקה : 128 מגרש : 3004	איל אסנת	עמק איילון 65, שכונה : גבעולים (ג')	8
7	בקשה להיתר	20140088	מגורים ב' - מדורגים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6850 חלקה : 113 מגרש : 3522	בר בני	רחוב לכיש 83, שכונה : גבעולים (ג')	9
8	בקשה להיתר	20140043	מגורים ג' - בניה רוויה, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6854 חלקה : 30 מגרש : 4027	דונהאי עדן דליה	רחוב קדם 33, כניסה ה' ד 8, שכונה : יובלים	10
9	בקשה להיתר	20140028	מגורים ג' - בניה רוויה, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6854 חלקה : 43 מגרש : 4017/5	קלייטמן לימור	רחוב עמק איילון 13, שכונה : ורדים (ו')	11
10	בקשה להיתר	20130102	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש : 4129 חלקה : 79 מגרש : 2691ב'	שני שרון קיימת התנגדות	צורן 85, שכונה : רקפות (מ"ה)	12

תקציר נושאים לדיון

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
11	בקשה עקרונית	20140098	מגורים ג'- בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027	דהן שימי	הזוהר 10, שכונה: יובלים (י"ב)	13
12	בקשה עקרונית	20140119	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש: 6851 חלקה: 85 מגרש: 4015/3	פריד אלעד	רחוב עמק איילון 41, שכונה: ורדים (ו)	14

סעיף 1	הפקעה: הפ/69/13א
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014	

שם התכנית: הפקעת שטחי ציבור בתכנית שה/69/13א

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה מקומית שהם

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

שכונה: כרמים (כ"ג)

כתובות

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	101	101	כן
	102	102	כן
	103	103	כן
	104	104	כן
	105	105	כן
	106	106	כן
	107	107	כן
	108	108	כן
	109	109	כן
	110	110	כן
	111	111	כן
	112	112	כן
	113	113	כן
	114	114	כן
	115	115	כן
	201	201	כן
	202	202	כן
	204	204	כן
	205	205	כן
	206	206	כן
	301	301	כן
	302	302	כן

מטרת התכנית

הפקעת שטחי ציבור לפי סעיפים 5,7

החלטות

לאשר ההפקעות לפי סעיפים 5,7.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20140061	תיק בניין: 353268902
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 13/05/2014

בעלי עניין

מבקש

דקל גבריאלי

דקל ענת

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי שלומי

מהנדס

בוחניק אתי

כתובת:

צורן 77, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 120, חלקה: 119 מגרש: 22689

תוכניות:

גז/במ/10/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+2 חניות לא מקורות+פרגולה+בריכת שחייה לשמוש פרטי, בשכונת הרקפות.

2. בקשה להקלות:

- הגבהת רום הגג לגובה 9.7 מ' במקום 9.0 מ'
- הנמכת חצר אנגלית לעומק של 3.10 מ' במקום 1.50 מ'
- הגבהת חלונות במרתף לגובה 1.00 מ' במקום 0.40 מ'
- מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת למרתף
- בריכת שחייה לשמוש פרטי

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות עפ"י הפרוט הבא:

- הגבהת רום הגג לגובה 9.45 מ' (תוספת של 5% מגובה הגג המותר עפ"י הוראות התב"ע), ולא לגובה 9.7 מ' המבוקש.

- הנמכת חצר אנגלית לעומק של 3.10 מ' במקום 1.50 מ'

- הגבהת חלונות במרתף לגובה 1.00 מ' במקום 0.40 מ'

- מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת למרתף

- בריכת שחייה לשמוש פרטי

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

סעיף 4	בקשה להיתר: 20140060	תיק בניין: 353268901
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 13/05/2014

בעלי עניין

מבקש

אוחיון יעקב

אוחיון יונינה

עורך

לוי שלומי

מהנדס

בוחניק אתי

כתובת: צורן 79

גוש וחלקה: גוש: 4129 חלקה: 120 מגרש: 2689א

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+ בריכת שחייה לשימוש פרטי, בשכונת הרקפות.
2. בקשה להקלות:

- הגבהת רום הגג לגובה 9.7 מ' במקום 9.0 מ'
- הנמכת חצר אנגלית לעומק של 3.10 מ' במקום 1.50 מ'
- הגבהת חלונות במרתף לגובה 1.00 מ' במקום 0.40 מ'
- מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת למרתף
- בריכת שחייה לשימוש פרטי

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות עפ"י הפרוט הבא:

- הגבהת רום הגג לגובה 9.45 מ' (תוספת של 5% מגובה הגג המותר עפ"י הוראות התב"ע) ולא לגובה 9.7 מ' המבוקש.
- הנמכת חצר אנגלית לעומק של 3.10 מ' במקום 1.50 מ'
- הגבהת חלונות במרתף לגובה 1.00 מ' במקום 0.40 מ'
- מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת למרתף
- בריכת שחייה לשימוש פרטי

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20140096	תיק בניין: 353270802
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 17/08/2014

בעלי עניין

מבקש

שובה משיח

שובה גלית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

מועלם אליהו

מהנדס

מועלם אליהו

כתובת:

רחוב תרשיש 27, שכונה: שכונה ד'

גוש וחלקה:

גוש: 6855 חלקה: 205 מגרש: 22708

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש:

375.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת בניית מדרגות חיצוניות וכניסה נפרדת למרתף קיים, ללא תוספת שטח, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי), שינוי להיתר מס' 20040045
2. בקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף

החלטות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 6	בקשה להיתר: 20140102	תיק בניין: 353300400
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 26/08/2014

בעלי עניין

מבקש

איל אסנת

איל אלעד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

עמק איילון 65, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 128 מגרש: 3004

תוכניות:

שה/מק/11/69, גז/במ/9/69

יעוד:

שטח מגרש: 11194.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ב- קוטגים טוריים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת מחסן בקומת הקרקע ושינויים בפתחים ביחידת דיור אחת, בבנין טורי בן 6 יח"ד,

במבנן בן 44 יח"ד

2. דיון חוזר לבקשת המבקשים, בנושא תוספת המחסן

החלטות

לאחר סיור בשטח הוחלט לסרב לבקשה לתוספת מחסן (בשנית) מהנימוקים הבאים:

- התוספת המבוקשת משנה באופן משמעותי את קו הרחוב.

- יש לשמור על קו רחוב אחיד, לרבות יצירת מרווח בין הפילרים והמבנים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 7	בקשה להיתר: 20140088	תיק בניין: 353352200
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 15/07/2014

בעלי עניין

מבקש

בר בני

בר קירה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב לכיש 83, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 113 מגרש: 3522

תוכניות:

שה/מק/11/69, גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים ב1 - מדורגים.

שטח מגרש: 1843.17 מ"ר

שימושים:

מגורים ב1- מדורגים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח ופרגולות ביח"ד אחת בקוטג'ים טוריים (10 יח"ד).

החלטות

לאחר סיור בשטח, הוחלט לאשר את הבקשה.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20140043	תיק בניין: 353402700
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 06/04/2014

בעלי עניין

מבקש

דונהאי - עדן אייל

דונהאי עדן דליה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב קדם 33 כניסה ה ד 8, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027

תוכניות:

שה/מק/11/69, גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש:

7528.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביח"ד אחת, בדירה 8, הכוללת: תוספת שטח, בבנין בן 8 יח"ד, במבנן בן 64 יח"ד
2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

החלטות

לאחר סיור בשטח, הועלתה הצעה לאשר את הבקשה בתנאים ונערכה הצבעה:

2 חברי ועדה הצביעו בעד

חבר ועדה אחד נמנע

חבר ועדה אחד התנגד

ההחלטה לאשר את הבקשה בתנאים התקבלה ברוב קולות.

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

סעיף 9	בקשה להיתר: 20140028	תיק בניין: 353401705
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 23/02/2014

בעלי עניין

מבקש

קלייטמן לימור

קלייטמן ליאור

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב עמק איילון 13, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 43 מגרש: 4017/5

תוכניות:

גז/במ/69/9

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 6440.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח עיקרי ושטח שרות+פרגולה, בדירה מס' 3 בקומת קרקע, בבנין בן 8 יח"ד, במבנן בן 51 יח"ד

החלטות

לאחר סיור בשטח הוחלט לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

- התוספת המבוקשת מהווה שינוי משמעותי של אופי המבנן.
- התוספת תקטין את החצר הפנימית המשותפת של כל המבנן ותצל עליה.
- התוספת תחסום את הנצפות, מעבר הרוח והאוויר בין הבנינים.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20130102	תיק בניין: 2025
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 17/09/2013

בעלי עניין

מבקש

רחמים מיכה

שני שרון

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

ריקלין עידית

מהנדס

קרני ירון

כתובת:

צורן 85, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 4129 חלקה: 103 מגרש: 2691ב', חלקה: 79 מגרש: 2691ב'

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכוללת: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+ 2 חניות מקורות+ פרגולה בשכונת הרקפות.
- דיון חוזר לבקשת עורכת הבקשה, בנושא הגבהת הגדרת

מתנגדים

- סופר עמית, בר יוחאי 95 מרום גליל מרום גליל

מהות ההתנגדות

עיקרי ההתנגדות:

- הגדר המוצעת להגבהה יוצרת מעין חומה של מגרש המגרש, לא סביר ארכיטקטונית ואינו תואם את הוראות ורוח התכנית.
- אין הצדקה למתן הקלה בקו בנין

החלטות

הובא בפני חברי הוועדה והוסכם ע"י כל חברי הוועדה לתקן החלטת הוועדה מיום 22/7/14, באופן שהגדרות יהיו בהתאם בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת שהוגשה ונחתמה ע"י כל בעלי הנכס בשורת המגרשים 2691-2689.

סעיף 11	בקשה עקרונית: 20140098	תיק בניין: 353402700
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 17/08/2014

בעלי עניין

מבקש

דהן שימי

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

כתובת:

הזהר 10, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027

תוכניות:

שה/מק/69/11, גז/במ/69/9

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 7528.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת שטח ליח"ד אחת בקומת קרקע, בבנין בן 8, במבנן בן 64 יח"ד

החלטות

לאחר סיור בשטח, הוחלט לאשר את הבקשה העקרונית.

סעיף 12	בקשה עקרונית: 20140119	תיק בניין: 353401503
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140008 תאריך: 21/10/2014		

תאריך פתיחה: 22/10/2014

בעלי עניין

מבקש

פריד אלעד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

כתובת:

רחוב עמק איילון 41, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 85 מגרש: 4015/3, מגרש: 3/4015

תוכניות:

גז/במ/69/9

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

דיון עקרוני בתכנית שינויים הכוללת תוספת שטח ליח"ד אחת בקומת קרקע, בבנין משותף

החלטות

לשוב ולדון לאחר:

- קבלת תקנון בית משותף כולל הצמדות (בתשריט קריא) ונסח טאבו היסטורי מרוכז.
- קבלת חוות דעת משפטית לאחר בדיקת המסמכים הנ"ל.

אלי כהן
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת משנה בישיבתה מס' 20140008 בתאריך 21/10/2014. כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק כי אחד או יותר מהנושאים שעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.