

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 23/11/2014
ת. עברי: א' בכסלו תשע"ה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה מס' 20140009

בתאריך: 18/11/2014 כ"ה בחשוון 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
	פרסר הילה	- 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 20140008 מיום 21/10/2014.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

הכנת פרוטוקולים של ישיבות ועדה לתכנון ובניה:

עו"ד שי כהן נתן הסבר לגבי הכנת פרוטוקולים עפ"י הרפורמה.

להלן עיקרי הדברים:

1. בכל ישיבה יש לאשר את פרוטוקול הישיבה הקודמת.
2. הפרוטוקול ישקף את הדיון, לא ניתן להוסיף לפרוטוקול דברים שלא נאמרו בישיבה.
3. יש להוציא שני סוגי פרוטוקולים:
 - פרוטוקול החלטות בתוך שלושה ימים מיום הדיון, הכולל רק את החלטות הוועדה.
 - פרוטוקול ישיבה הכולל את מהלך הדיון וההחלטות.
4. חובה לנמק בהחלטה "לסרב" את הנימוקים לסרוב.

בתוך כך סוכם מס' נושאים על דעת חברי הוועדה:

- לגבי מהלך הדיון: יש לרשום עיקר הדיון, פרוט של "מי אמר מה" יירשם עפ"י בקשה מפורשת.
- לגבי פרוט הצבעה: יש לרשום בהחלטה פרוט הצבעה ללא ציון שמות, פרוט הצבעה לפי שמות יירשם עפ"י בקשה מפורשת.
- לגבי תוספת לסדר יום (לאחר שנשלח לחברי הוועדה)- בהנחה שהדיונים מתקיימים בדרך כלל בימי שלישי- ניתן יהיה להוסיף נושאים לסדר יום, לא יאוחר מסוף יום העבודה ביום חמישי (שלפני הדיון בוועדה).

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית בינוי ופיתוח	ת.בינוי מק/40	תכנית בינוי ופיתוח שח/מק/40	גוש: 4129 מחלקה: 75 עד חלקה: 78	ועדה מקומית - שהם	מכבים	4
2	תשריט חלוקה	תח/401/10-4	תשריט חלוקה למגרש 1-4/1 באזור תעשייה צפוני				5

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20140105	תעשייה, בניה חדשה	גוש: 5522 חלקה: 1 מגרש: 8/1	יהב חמיאס נכסים בע"מ	רקפת 1	6
4	בקשה להיתר	20140061	בניה חדשה	גוש: 4129 חלקה: 119 מגרש: 2689	דקל גבריאל קיימת התנגדות	צורן 77, שכונה: (מ"ה) רקפות	7
5	בקשה להיתר	20140060	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	גוש: 4129 חלקה: 120 מגרש: 2689	אוחיון יעקב קיימת התנגדות	צורן 79	8
6	בקשה להיתר	20140102	מגורים ב- קוטג'ים טוריים, תוספת למבנה קיים	גוש: 6850 חלקה: 128 מגרש: 3004	איל אסנת	עמק איילון 65, שכונה: גבעולים (ג')	9
7	בקשה להיתר	20140104	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	גוש: 4124 מגרש: 2276 תכ': גז/במ/9/69	אוקסנברג ראובן	רחוב יזרעאל 6, שכונה: ברושים (ב')	10
8	בקשה להיתר	20140024	שינויים ללא תוספת שטח.	גוש: 5909 חלקה: 7 מגרש: 101	שלוסברג יוסי	צורן 2, שכונה: (מ"ה) רקפות	11

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
9	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)	13

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	תכנית בינוי ופיתוח: ת.בינוי מק/40
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014	

שם התכנית: תכנית בינוי ופיתוח שה/מק/40

בעלי ענין

יזם/יזמים

ועדה מקומית - שהם

כתובות מכבים

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 4129 חלקות במלואן: 75 - 114, 121, 131

גוש: 4129 חלקי חלקות: 79, 101, 111 - 113, 132

גוש: 5909 חלקי חלקות: 2 - 3

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	2650	2650	
	2651	2651	
	2652	2652	
	2653	2653	
	2654	2654	
	2655	2655	
	2656	2656	
	2657	2657	
	2658	2658	
	2679	2679	
	2680	2680	
	2681	2681	
	2692	2692	
	2693	2693	
	2694	2694	
	7001	7001	

מטרת התכנית

תכנית בינוי ופיתוח בשכונת רקפות (רביעיות)

החלטות

לאשר את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	תשריט חלוקה: תח/401/4
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014	

שם התכנית: תשריט חלוקה למגרש 1-4/1 באזור תעשייה צפוני

מטרת התכנית
תשריט חלוקה של מגרש 1-4/1 לארבעה מגרשים

החלטות

לאשר את התשריט בכפוף לתנאים הבאים:

1. ציון הערה בתשריט כי ידוע ליזמים שבמגרש 4 קיים שיפוע ביחס של 1:3 ולכן במידה ויידרשו עבודות פיתוח ותימוך על מנת לאפשר בינוי במגרש זה, יחולו ההוצאות על היזמים.
2. הגשת כתב שיפוי (שינוסח ע"י היועמ"ש) לגבי היעדר תביעות בגין תנאי מגרש 4, לרבות תנאים שייווצרו כתוצאה מהחלוקה וזכות הדרך.
3. הגשת תכנית בינוי הכוללת: בינוי מוצע, שמושים מבוקשים, קוי בנין, גובה 0.00 וכו', בהתאם להוראות התכנית והייעודים המותרים.
4. חתימת כל בעלי המגרשים על גבי התשריט.
5. חתימת בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל).

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20140105	תיק בניין: 353401081
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014		

תאריך פתיחה: 17/08/2014

בעלי עניין

מבקש

יהב חמיאס נכסים בע"מ

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

זרחי דוד

מהנדס

אבי אילוז- בן אברהם מהנדסים בע"מ

כתובת:

רקפת 1

גוש וחלקה:

גוש: 5522 חלקה: 2, חלקה: 1 מגרש: 8/1

תוכניות:

10/401/גז

יעוד:

תעשיה

שימושים:

תעשיה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבנים חדשים לאחסנה ותפעול, באזור תעשיה צפוני

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים:

1. הסדרת המרתף והתאמתו להוראות התכנית בתאום עם הוועדה.
2. הסדרת הקומה הטכנית העליונה.
3. תיקון התכנית עפ"י הנחיות הוועדה.
4. השלמת הדרישות המפורטות להלן, לאחר הגשת תכנית מתוקנת.
5. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20140061	תיק בניין: 353268902
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014		

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: 2689ב

תוכניות:

גז/במ/69/10

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

2. דיון בהתנגדות שכן

מתנגדים

- סופר אופיר, טפחות טפחות, 14985

מהות ההתנגדות

מבקש לציין כי התגובה המאוחרת לפרסום נובעת משביתת הדואר. עיקרי ההתנגדות:

1. הגבהת רום הגג תפגע משמעותית בנוף הנצפה מהבית לכיוון מערב.
2. מתנגדים לבריכה בגלל בעיות הרעש הצפויות.
3. ליתר ההקלות יסכים במידה ותהיה הסכמה הדדית מצד השכן כלפיהם לאותם סעיפים.

החלטות

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה כולל ההקלות, בכפוף להנמכת גובה הגג לגובה 9.45 מ' ולא לגובה 9.70 מ' כמבוקש.

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20140060	תיק בניין: 353268901
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014		

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 דר- משפחתיים

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות+ 2 חניות לא מקורות+ מעלית+ בריכת שחייה לשמוש פרטי, בשכונת הרקפות.
- 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
- דיון בהתנגדות שכן

מתנגדים

- סופר אופיר, טפחות טפחות, 14985

מהות ההתנגדות

מבקש לציין כי התגובה המאוחרת לפרסום נובעת משביתת הדואר.

עיקרי ההתנגדות:

- הגבהת רום הגג תפגע משמעותית בנוף הנצפה מהבית לכיוון מערב.
- הגדר המבוקשת בגלל הבריכה תיצור מעין חומה של מגרשו, באופן המפריע לשמוש, יוצרת תחושת כלואה, לא סביר ארכיטקטונית ואינו תואם את הוראות ורוח התכנית.
- כמו כן, מתנגדים לבריכה בגלל בעיות הרעש הצפויות.
- ליתר ההקלות יסכים במידה ותהיה הסכמה הדדית מצד השכן כלפיהם לאותם סעיפים.

החלטות

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה כולל ההקלות, בכפוף להנמכת גובה הגג לגובה 9.45 מ' ולא לגובה 9.70 מ' כמבוקש.

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 20140009 תאריך: 18/11/2014		

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

לבקשת יו"ר הוועדה - אלי כהן, תיבדק ע"י היועץ המשפטי האפשרות כיצד ניתן לשוב ולדון בנושא: בוועדת משנה לתכנון ובניה או במליאת התכנון ובניה.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20140104	תיק בניין: 353227601
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014		

תאריך פתיחה: 28/08/2014

בעלי עניין

מבקש

אוקסנברג ראובן

אוקסנברג חנה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב יזרעאל 6, שכונה: ברושים (ב')

גוש וחלקה:

גוש: 4124 מגרש: 2276 א

גוש: 6851 חלקה: 50 מגרש: 2276 א

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 401.50 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת שטח, שינויים בחזיתות ושינויים בפיתוח בבית מגורים דו משפחתי
2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה.

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 8	בקשה להיתר: 20140024	תיק בניין: 353990101
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014		

תאריך פתיחה: 16/02/2014

בעלי עניין

מבקש

רוזנבלט שרון

רוזנבלט דבירי מיכל

סימני אפרת

סימני יהורם

שלוסברג יוסי

שלוסברג דורית

צין צ'נגהואן

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אזולאי יוסי

מהנדס

יוהר נחום

כתובת:

צורן 2, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 5909 חלקה: 7 מגרש: 101

תוכניות:

שה/מק/40

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים א'

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים בשכונת רקפות (רביעיות) הכוללת:

1. תוספת שטח למרפסת לא מקורה בקומה א' + הגבהת חלונות במרתף מ-0.40 מ' ל-0.80 מ' + הגבהת תקרה במרתף ל-2.40 מ' במקום 2.20 מ', ל-4 יח"ד.
2. בקשה להקלה לתוספת כניסה נפרדת למרתף ל-3 יח"ד.

החלטות

1. לאשר הבקשה לתוספת שטח למרפסת לא מקורה בקומה א' + הגבהת חלונות במרתף מ-0.40 מ' ל-0.80 מ' + הגבהת תקרה במרתף ל-2.40 מ' במקום 2.20 מ', ל-4 יח"ד.
 2. לסרב לבקשה לכניסות חיצוניות למרתף בגלל צפיפות יח"ד במגרש (5 יח"ד לדונם), בהתאם להחלטת מליאת התכנון ובניה מיום 25/02/14:
- "... לאפשר כניסה חיצונית למרתף, בדרך של הקלה, רק במבנני מגורים שהצפיפות בהם אינה עולה על 3 יח"ד מגורים לדונם, מכיוון שתוספת כניסות גוררת בהכרח לשימושים המקשים על המרחב הציבורי: קרי מקומות חניה, תוספת מתקני אשפה וכו'".
3. בהכרה: נושא מעמד המרתפים והצורך בהקלה ביחס לגודל חלונות בקומות המרתף וגובה הקומות מצוי בהליכים משפטיים.
 4. ככל שתתן החלטה של ערכאה מוסמכת לפיה יש צורך בהקלה תבחן תחולתה לגבי התיק הנדון.
 4. ההיתר לשינויים שאושרו בסעיף 1 שלעיל, יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20140119	תיק בניין: 353401503
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20140009 תאריך: 18/11/2014		

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: 3/4015, מגרש: 3/4015

תוכניות:

גז/במ/9/69

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

לאשר את הבקשה העקרונית בכפוף:

1. הגשת בקשה להיתר מסודרת, לרבות תתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה, עם קירוי התוספת בגג בטון וביסוס שיאפשר תוספת בניה לכלל הקומות.
2. הדמייה לתוספת בניה לכלל הקומות והסכמת שכנים למיקום התוספת העתידית.
3. אישור בטיחות וכיבוי אש לפתרון לשחרור עשן בחדר המדרגות.

הבקשה להיתר תובא לדיון ברשות רישוי לקביעת תנאים להוצאת ההיתר.

אלי כהן
יו"ר ועדת משנה
לתכנון ובניה
אלי מ. פה"ס
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה