



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 03/09/2015
ת. עברי: י"ט באלול תשע"ה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה מס' 20150008

בתאריך: 01/09/2015 י"ז באלול תשע"ה שעה 18:15

נכחו:

חברים:

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:

כהן אלי - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
רבינוביץ דפנה - חברת מועצה

נציגים:

אדרי ורד - נציגת המשרד לאיכה"ס
מורדכי מורן - נציג שרותי כבאות איילון
הדר נועה - נציגת משרד הפנים
אדרי נירי גדי - נציג מ.מ.י.
ציציק סופיה - נציגת משרד הבריאות
הרוש שלומי - נציג משטרת ישראל

סגל:

תאר אמיר - מנהל היחידה הסביבתית

מוזמנים:

פוגל תמיר - מבקר המועצה

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20150007 מיום 21/07/2015.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

בחירת יו"ר לישיבה (בשל עיכוב יו"ר הוועדה בישיבה אחרת).

החלטה:

למנות את איתן פטיגרו ליו"ר הישיבה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150119	מגורים א-חד משפחתיים, בריכת שחייה	גוש: 6851 חלקה: 36 מגרש: 1055	עסיס לימור	רחוב החושן 13, שכונה ברושים (ג')	4
2	בקשה להיתר	20150098	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	גוש: 6845 חלקה: 54 מגרש: 2180 ב	אמואל ערן	רחוב לכיש 162, שכונה גבעולים (ג')	5
3	בקשה להיתר	20150120	מגורים ג'-בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027	יוחנן מיכל	רחוב הזוהר 16, דירה 7, שכונה: יובלים (י"ב)	6
4	בקשה להיתר	20150099	מגורים ג'-בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש: 6860 חלקה: 40 מגרש: 6003	איטח דודי	רחוב תמר 15 ד 10, שכונה הדסים (ה')	7
5	בקשה להיתר	20150090	תעשיה, שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 4609 חלקה: 45 תכ': 10/401/א	שופרסל	רחוב ברוש 4, שכונה שהם	8
6	בקשה להיתר	20140131	בניה חדשה	גוש: 4129 חלקה: 119 מגרש: 2686 א	טובי יעקב	צורן 67	9

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
7	בקשה עקרונית	20150135	מגורים ג'-בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש: 6854 חלקה: 37 מגרש: 4019	אביב רחמים	רחוב עמק איילון 20 כניסה 2, שכונה ורדים (ו)	10
8	בקשה עקרונית	20150134	מגורים ג'-בניה רוויה, בקשה עקרונית.	מגרש: 18 תכ': גז/במ/9/69	יהב אהרון	רחוב עמק איילון 22 כניסה 1, שכונה: ורדים (ו)	11
9	בקשה עקרונית	20150138	מגורים ג'-בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש: 6852 חלקה: 5 מגרש: 4013/2	פישמן נדב וגלית	רחוב הקשת 8, רחוב הקשת 8, שכונה חמניות (ח')	12



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150119	תיק בניין: 353105500
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 26/07/2015

בעלי עניין

מבקש

עסיס אבי

עסיס לימור

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

רחוב החושן 13, שכונה ברושים (ב')

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 36 מגרש: 1055

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים אי - חד משפחתיים.

שטח מגרש: 481.00 מ"ר

שימושים:

מגורים אי- חד משפחתיים

תאור הבקשה: בריכת שחיה

מהות הבקשה

בריכת שחייה מתועשת לשימוש פרטי, במגרש של בית חד משפחתי קיים

החלטות

לאשר הבקשה לבריכת שחייה לשימוש פרטי.

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150098	תיק בניין: 353218002
פרוטוקול החלטות לשיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 17/06/2015

בעלי עניין

מבקש

אמויאל ערן

אמויאל יפעת

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב לכיש 162, שכונה גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6845 חלקה: 54 מגרש: 2180/ב

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש:

352.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' ושינוי בשטח שירות ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד זכויות.

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150120	תיק בניין: 353402700
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 26/07/2015

בעלי עניין

מבקש
יוחנן מיכל
יוחנן אלון
בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל
עורך
לוי זמירית
מהנדס
וייץ דורון

כתובת: רחוב הזוהר 16 דירה 7, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027

תוכניות: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 7528.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח עיקרי+שטח שירות+שינויים פנימיים, בדירה מספר 7, בבנין בן 8 יח"ד, מתוך מבנין בן 64 יח"ד
2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

החלטות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20150099	תיק בניין: 353600300
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 17/06/2015

בעלי עניין

מבקש

איטח דודי

איטח ימית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

אדרי מרדכי

כתובת:

רחוב תמר 15 ד' 10, שכונה הדסים (ה')

גוש וחלקה:

גוש: 6860 חלקה: 40 מגרש: 6003

שימושים:

מגורים ג' - בניה רוויה

תוספת למבנה קיים תאור הבקשה:

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביח"ד אחת הכוללת: תוספת שטח עיקרי בחלל הגג + שינויים פנימיים, בדירה מס' 10, בבנין בן 10 יח"ד, מתוך מבני בן 20 יח"ד.
2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג
3. דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

- סגל לילך ומנחם, תמר 15 דירה 6 שהם, 60850

מהות ההתנגדות

לאחר בחינה שנעשתה ע"י המתנגד, הוא מבקש לוודא כי:

1. יינתן פתרון לאופן הגישה לקולטים כולל כל צנרת המים המגיעה אליהם הנמצאת על ומתחת גג הרעפים (הקולטים אינם מסומנים בתוכנית) - פתרון זה יאושר על ידי מהנדס בניה ויועץ צנרת מקצועי ולאישור שביעות רצון הדיירים הנוגעים לדבר ובאחריות מלאה של משפחת איטח, הפתרון יבוצע על ידי איש מקצוע ייעודי בלבד עוד לפני התחלת בנייה.
2. יינתן פתרון למעבר צנרת המים החמים היוורדים מדודי השמש דרך כל הדירות אשר הגישה אליהן לא תהיה אפשרית עקב הליך הבניה, טיפול בצנרת זו עם שינוי התוואי יהיה טעון אישור של הדיירים מדירות 6 ו 8 ובאחריות ביצוע מלאה של משפחת איטח עוד לפני התחלת בנייה ויבוצע על ידי קבלן מוסמך בלבד.
3. מבקש להיות נוכח ומזומן לדיון שיתקיים בוועדה לצורך פתרונות אלו כולל מתן פתרון על ידי יועץ מקצועי בתחום זה.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה להיתר לאחר מילוי התנאים המפורטים להלן:

1. חתימות כל בעלי הזכויות במגרש.
2. הגשת תקנון הבית המשותף.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150090	תיק בניין: 353401009
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 30/04/2015

בעלי עניין

מבקש

שופרסל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

הוק דורון

מהנדס

שירן יוסי

כתובת:

רחוב ברוש 4, שכונה שהם

גוש וחלקה:

גוש: 4609 חלקה: 55, 57, 63, חלקה: 54 מגרש: 9, חלקה: 53, חלקה: 52, חלקה: 51, חלקה: 49, חלקה: 48, חלקה: 47, חלקה: 45

גוש: 5522 חלקות: 1, 2, 3

תוכניות:

גז/401/10

יעוד:

תעשייה

שימושים:

תעשייה

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת בניה בקומת קרקע ובקומת מרתף ושינויים פנימיים במבנה מרלוג שופרסל
2. בקשה להקלה בגובה ביתן השומר מגובה 2.60 מ' לגובה 4.60 מ'.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה בגובה.

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 6	בקשה להיתר: 20140131	תיק בניין: 353268601
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 04/12/2014

בעלי עניין

מבקש

טובי יעקב

טובי גלית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אמסלם עמנואל

כתובת: צורן 67

גוש וחלקה: גוש: 4129 חלקה: 119 מגרש: 2686 א

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכוללת: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+בריכת שחייה לשמוש פרטי
2. בקשה להקלות:
 - הקלה של 10% בקו בנין צדדי (מערבי) ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ'
 - בריכת שחייה לשמוש פרטי

החלטות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שחם"

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20150135	תיק בניין: 353401916
פרוטוקול החלטות לשיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 27/08/2015

בעלי עניין

מבקש

אביב רחמים

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אלישיב ברוך

כתובת: רחוב עמק איילון 20 כניסה 2, שכונה ורדים (ו)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 37 מגרש: 4019

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

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

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת בניה בקומה ג', ליח"ד אחת, בבנין בן 8 יח"ד, במבנן בן 29 יח"ד

החלטות

לאשר את הבקשה העקרונית בכפוף לתנאים הבאים:

הגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.
תאום אדריכלי וחומרי הגמר, עם מהנדס המועצה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 8	בקשה עקרונית: 20150134	תיק בניין: 353401918
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 27/08/2015

בעלי עניין

מבקש

יהב אחרון

עורך

יהב אחרון

מהנדס

יהב אחרון

כתובת: רחוב עמק איילון 22 כניסה 1, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה: מגרש: 18

גוש: 4124 מגרש: 4019/

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

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

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת שתי מרפסת והגדלת חלל חדר המגורים, ביח"ד אחת, בבנין בן 6 יח"ד, במבנן בן 29 יח"ד

החלטות

לסרב לבקשה מהנימוקים המפורטים להלן:

תוספת הבניה המבוקשת הינה בקומה א', לא כבנייה המשכית מקומות קרקע.

הבקשה אינה תואמת את מדיניות הוועדה הקובעת כי הבנייה תיעשה או בדרוג מקומת המסד ועד לקומה האחרונה, או

לחילופין בכל העמודה כמקשה אחת.

הפתרון המוצע משנה באופן מהותי את אופי החזיתות והבינוי ואף עלול לפגוע בקומה התחתונה והסמוכה לה, בהיבטים של

הצללה, איוורור וכו'.

הוועדה תדון בבקשה בשנית, במידה ותוגש תכנית משותפת לכלל הדיירים ובכלל זה לדיירים בקומה התחתונה, והסכמה

של הדיירים לבנייה באותה מתכונת.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20150138	תיק בניין: 353401302
פרוטוקול החלטות לישיבת ועדת משנה מספר 20150008 תאריך: 01/09/2015		

תאריך פתיחה: 01/09/2015

בעלי עניין

מבקש

פישמן נדב וגלית

עורך

לוי זמירית

כתובת:

רחוב הקשת 8, רחוב הקשת 8, שכונה חמניות (ח')

גוש וחלקה:

גוש: 6852 חלקה: 5 מגרש: 4013/2

תוכניות:

גז/במ/9/69, מק/שח/11/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 11017.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת בניה בקומה א', ליח"ד אחת, בבנין בן 16 יח"ד, במבנן בן 92 יח"ד

החלטות

לאשר את הבקשה העקרונית בכפוף לתנאים הבאים:

הגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.

אלי כהן
יו"ר הועדה הישיבה
איתן פליישר

יעקב טרקוני
מהנדס המועצה

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת משנה בישיבתה מס' 20150008 בתאריך 01/09/2015. 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.