

תאריך: 10/02/2016
ת. עברי: א' באדר תשע"ו

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20160001
בתאריך: 08/02/2016 כ"ט בשבט תשע"ו שעה 18:00

נכחו:

חברים:

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

- | | |
|---------------|-----------------------|
| - פטיגרו איתן | - מ"מ וסגן ראש המועצה |
|---------------|-----------------------|

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. |
| - ליליה בורוכוב | - נציגת משרד הבריאות |
| - הרוש שלומי | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

- | | |
|------------|------------------------|
| - תאר אמיר | - מנהל היחידה הסביבתית |
|------------|------------------------|

מוזמנים:

- | | |
|-------------|---------------|
| - פוגל תמיר | - מבקר המועצה |
|-------------|---------------|

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 20150012 מיום 29/12/2015.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

יו"ר הועדה בירך את חבר המועצה אלי יפרח בהיכנסו לתפקיד חבר הוועדה, במקום אשר פאהן, ואיחל לו בהצלחה.

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150161	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6850 חלקה : 52 מגרש : 2206 א	סוויסה יהודית	רחוב לכיש 17, שכונה גבעולים (ג')	4
2	בקשה להיתר	20150167	מגורים א'-חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6855 חלקה : 87 מגרש : 268	דואק אבנר	רחוב לשם 13, שכונה : אלונים (א')	5
3	בקשה להיתר	20150151	מגורים ג'-בניה רוויה, בניה חדשה	גוש : 4617 חלקה : 125 מגרש : 403	כהן הראל	שהם	6
4	בקשה להיתר	20130054	מגורים ג'-בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6854 חלקה : 26 מגרש : 4031/6	בזק אברהם קיימת התנגדות	רחוב הסלע 13	7

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה עקרונית	20150186	בקשה עקרונית.	גוש : 6849 חלקה : 55 מגרש : 204	חזנוולד רחל	מצפה 13 דירה 9, שכונה : חמניות (ח')	9
6	בקשה עקרונית	20160003	מגורים ג'-בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש : 6851 חלקה : 85 מגרש : 4015/2	פרישמן	רחוב עמוק איילון 43, שכונה ורדים (ו)	10
7	בקשה עקרונית	20160004	מגורים ג'-בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש : 6854 חלקה : 31 מגרש : 4026	חדד אבי	רחוב מכבים 86 כניסה ג, שכונה : יובלים (י"ב)	11

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150161	תיק בניין: 353220601
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 04/11/2015

בעלי עניין

מבקש

סוויסה יהודית

סוויסה שלמה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ריקלין עידית

מהנדס

קצור אריה

כתובת:

רחוב לכיש 17, שכונה גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 52 מגרש: 2206א

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 ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)
2. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

המלצות

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

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה להיתר.

החלטות

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

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150167	תיק בניין: 353026800
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 15/11/2015

בעלי עניין

מבקש

דואק אבנר

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי אורית

כתובת: רחוב לשם 13, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 87 מגרש: 268

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים. שטח מגרש: 534.00 מ"ר

שימושים: מגורים א'- חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה + מעלית לנגישות לנכה + ביטול מדרגות עלייה לחלל הגג, בבית חד משפחתי

2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים.

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

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה להיתר.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים.

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

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150151	תיק בניין: 353990403
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 14/10/2015

בעלי עניין

מבקש

כהן הראל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

צרפתי אופיר

מהנדס

טואג דורון

כתובת: שהם

גוש וחלקה: גוש: 4617 חלקה: 128, 131, חלקה: 125 מגרש: 403

תוכניות: שה/13/9/69 א

יעוד: מגורים ג'

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקלה לתוספת קומה חלקית, בבנין בן 5 קומות.

המלצות

לאשר הבקשה להקלה לתוספת הקומה החלקית (שאינה כוללת תוספת בגובה המבנה), בהיותה תואמת לבינוי בשכונה. הבקשה להיתר תובא לדיון ברשות רישוי לקביעת התנאים לאישורה.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה להקלה.

החלטות

לאשר את ההקלה לתוספת הקומה החלקית (שאינה כוללת תוספת בגובה המבנה), בהיותה תואמת לבינוי בשכונה. הבקשה תובא לדיון ברשות רישוי לקביעת התנאים לאישורה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20130054	תיק בניין: 353403106
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 04/06/2013

בעלי עניין

מבקש

בזק אסתר

בזק אברהם

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

גרנביץ אוהד

מהנדס

שחר צבי

כתובת: רחוב הסלע 13

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 26 מגרש: 4031/6

תוכניות: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

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

מהות הבקשה

תכנית שינויים ביח"ד אחת בקומת קרקע, הכוללת: תוספת שטח עיקרי של 11.17 מ"ר בחלל פנימי בין בניינים+שינויים פנימיים, בבנין בן 8 יח"ד, מתוך מבנן בן 72 יח"ד.

מתנגדים

- יפית רגיואן, הסלע 13 דירה 5 שהם, סלולרי 050-2222145

מהות ההתנגדות

- בנייה ללא היתר וללא יסודות, לא מאפשר לממש זכויות בנכס עבורם שולם בעת חתימה על חוזה רכישה.
- מעוניינת לנצל זכויות בנייה ולבנות כחוק, בבנייה על עמודים לגובה, ללא בניית יסודות הדבר לא יתאפשר.
- גריעת זכויות ללא פיצוי.
- מהווה פגיעה בערך הנכס.
- הבנייה נעשתה ללא התחשבות בצרכים עתידיים וקובעת הגבלות על הנכס שלי.

- לוסטר שושי ושלמה, סלולרי 054-5399536

מהות ההתנגדות

1. הבנייה הלא חוקית מבטלת את זכותם של שאר הדיירים לבנות לגובה.
2. בתם לילך לוטינגר שוכרת את הדירה השייכת למשפחת מיכל ומרדכי יקותיאל וייתכן שביום מן הימים תרצה לרוכשה. הבנייה הלא חוקית נעשתה בחריגה גסה המגיעה לחלקה של משפחת יקותיאל.

- מיכל ומרדכי יקותיאל באמצעות עו"ד מיכל וולדיגר, הסלע 13 שהם, 6080363

המלצות

ניתן לבצע התוספת האמורה, לאור הצגת הפתרון ההנדסי, תוך מתן מענה לנושאים הבאים:

1. יש להשלים ההיתכנות לעיגון לתוספת לקיר שבקצה מסתור הכביסה.
2. יש למצוא פתרון יעיל לנושא ביקורת של מי גשמים.

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

עקב בקשת המתנגדים לדחות את הדיון בבקשה, על מנת לאפשר להם:

1. ללמוד את חוות הדעת של המהנדס שהועברה אליהם.
2. להגיש חוות דעת שניה.

אנו דוחים את הדיון בבקשה שבנדון, שהיה אמור להתקיים היום.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הסביר כי עקב בקשת המתנגדים לדחות את הדיון בבקשה, על מנת לאפשר להם :
1. ללמוד את חוות הדעת של המהנדס שהועברה אליהם.
2. להגיש חוות דעת שניה.
אנו דוחים את הדיון בבקשה שבנדון, שהיה אמור להתקיים היום.

החלטות

לדחות את הדיון לבקשת המתנגדים, על מנת לאפשר להם :
1. ללמוד את חוות הדעת של המהנדס שהועברה אליהם.
2. להגיש חוות דעת שניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20150186	תיק בניין: 353020421
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 23/12/2015

בעלי עניין

מבקש

חזנוולד רחל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

סהר ישרים

כתובת: מצפה 13 דירה 9, שכונה: חמניות (ח')

גוש וחלקה: גוש: 6849 חלקה: 55 מגרש: 204

תוכניות: שטח/מק/11/69

יעוד: שטח מגרש: 3631.00 מ"ר

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית להגדלת מרפסת בקומה שניה לדירה מס' 9, בבנין בן 20 יח"ד, במבנן בן 40 יח"ד

המלצות

יש לתכנן מרפסת שתעמוד בהגדרה של גזוטרטא ולא תהווה תוספת שטח, ולבצע הפרדה של אדנית, בין הקיר למרפסת.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה העקרונית.

החלטות

הבקשה העקרונית אושרה בכפוף לתנאים הבאים:

1. הגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.
2. הסכמת שכנים למיקום ולביצוע תוספות זהות ע"י כלל השכנים.
3. תכנון המרפסת באופן שתעמוד בהגדרה של גזוטרטא ולא תהווה תוספת שטח, תוך ביצוע הפרדה ע"י אדנית, בין הקיר למרפסת המבוקשת.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20160003	תיק בניין: 353401502
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 12/01/2016

בעלי עניין

מבקש

פרישמן

עורך

נחמה וינברג

כתובת: רחוב עמק איילון 43, שכונה ורדים (ו)

גוש וחלקה: גוש: 6851 חלקה: 85 מגרש: 4015/2

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 לדירה מס' 1, בבנין בן 14 יח"ד, במבנן בן 86 יח"ד

המלצות

- התוספת המבוקשת פונה לכיוון שביל (לא בחזית הרחוב).
- אישור התוספת המבוקשת מותנה בהסכמה ובביצוע תוספות זהות ע"י כלל השכנים, בכפוף לאישור יועץ בטיחות וכיבוי אש (בהתייחס לסגירת החלונות בחדר המדרגות).

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה העקרונית.

החלטות

הבקשה העקרונית אושרה בכפוף לתנאים הבאים:

1. הגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.
2. הסכמת שכנים למיקום ולביצוע תוספות זהות ע"י כלל השכנים.
3. אישור יועץ בטיחות וכיבוי אש (בהתייחס לסגירת החלונות בחדר המדרגות).

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20160004	תיק בניין: 353402600
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20160001 תאריך: 08/02/2016		

תאריך פתיחה: 12/01/2016

בעלי עניין

מבקש

חדד אבי

חדד מזל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אלדד יונתן

כתובת: רחוב מכבים 86 כניסה ג, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 31 מגרש: 4026

תוכניות: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 8362.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת בניה בקומת קרקע, במבנן בן 78 יח"ד

המלצות

לאשר את הבקשה ובתנאי כי המרווח בין התוספת המבוקשת לבין תוספת עתידית בבנין הסמוך, לא יפחת מ- 5 מ', וזאת עפ"י מדיניות הוועדה שנקבעה בעבר.

מהלך דיון

מהנדס המועצה הציג את הבקשה העקרונית.

החלטות

הועלתה להצבעה הצעה לאשר את הבקשה העקרונית.

שלושה חברי מועצה הצביעו בעד.

חבר מועצה אחד התנגד.

הבקשה העקרונית אושרה ברוב קולות, בכפוף לתנאים הבאים:

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

2. הסכמת שכנים למיקום ולמתכונת התוספת העתידית.

3. שמירה על מרווח של 5 מ' (לפחות) בין התוספת המבוקשת לבין תוספת עתידית בבנין הסמוך, וזאת עפ"י מדיניות הוועדה שנקבעה בעבר.

אלי כהן
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה