

תאריך: 05/04/2020
ת. עברי: י"א בניסן תש"ף

סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 20200010
בתאריך: 05/04/2020 י"א בניסן תש"ף שעה 12:00

מוזמנים:

חברים:

- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית פטיגרו איתן

סגל:

- מהנדס הוועדה המקומית יעקב ירקוני

- מפקח בניה קלינג פליקס

- יועץ משפטי לוועדה עו"ד רויטל אפלבוים

- מנהלת מחלקת רישוי בניה קיסר לאה

- בודקת תכניות שגית יוסף

- מבקר המועצה פוגל תמיר

מוזמנים:

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20200146	מבני ציבור -----, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6852 חלקה : 8 מגרש : 5101	מועצה מקומית שהם	רחוב עמק איילון 34, הקשת 2, הקשת 4, רחוב	3
2	בקשה להיתר	20200012	שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6854 חלקה : 32 מגרש : 4024	שוהם יוסף	רחוב הזוהר 15 דירה 8, שכונה : יובלים (י"ב)	4
3	בקשה להיתר	20200124	מגורים א'-חד משפחתיים, שינויים ללא תוספת שטח.	גוש : 6855 חלקה : 39 מגרש : 289	נינה בשן	רחוב לשם 32, שכונה : אלונים (א')	6
4	בקשה להיתר	20190330	מגורים דו משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6850 חלקה : 100 מגרש : 22260	הברמן נאוה	רחוב הבשור 97, שכונה : גבעולים (ג')	7
5	בקשה להיתר	20190461	שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6855 חלקה : 198 מגרש : 446	כהן רונן	רחוב האודם 6, שכונה : אלונים (א')	9
6	בקשה להיתר	20200157	מגורים א', שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 4616 חלקה : 63 מגרש : 612	תומר אוחיון	זמורה 27 כניסה א, שכונה : כרמים (כ"ג)	11
7	בקשה להיתר	20200123	מגורים דו משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6846 חלקה : 21 מגרש : 2501 א	רבינוביץ פרדי	רחוב נורית 74, שכונה : טללים (ט')	13

סעיף 1	בקשה להיתר: 20200146	תיק בניין: 353510100
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 30/03/2020

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית שהם

בעל הנכס

מועצה מקומית שהם

עורך

אדר' טלי בכר שכטר

מהנדס

נמירובסקי איליה

כתובת:

רחוב עמק איילון 34, הקשת 2, הקשת 4, רחוב הקשת 6, מכבים 93, מכבים 95, רחוב עמק איילון 32, שכונה: חמניות (ח')

גוש וחלקה:

גוש: 6852 חלקה: 8 מגרש: 5101, חלקה: 9 מגרש: 5101

תוכניות:

שה/מק/11/69, גז/במ/10/69

יעוד:

ציבורי שטח מגרש: 24187.00 מ"ר

שימושים:

----- מבני ציבור ----- **תאור הבקשה:** שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תוספת כיתות לימוד ומרחב למידה בבניה קלה, כולל עבודות פיתוח בהיקף התוספת המבוקשת, בבית ספר צוקים

חוות דעת

מבוקשת תוספת 4 כיתות ומרחב למידה בבניה קלה, כולל עבודות פיתוח בהיקף התוספת המבוקשת, לבי"ס צוקים

סעיף 2	בקשה להיתר: 20200012	תיק בניין: 353402400
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 02/02/2020

בעלי עניין

מבקש

שוהם יוסף

שוהם אורית

בעל הנכס

שוהם יוסף

שוהם אורית

עורך

לוי זמירית

אחראי שלד

וייץ דורון

כתובת:

רחוב הזוהר 15 דירה 8, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 32 מגרש: 4024, חלקה: 33 מגרש: 4024

תוכניות:

גז/במ/9, שח/מק/11/69

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 6754.00 מ"ר

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס 20160258 הכוללת: תוספת מדרגות לחלל הגג+הפיכת חלק משטח שרות בחלל הגג הקיים לשטח עיקרי + שינויים פנימיים בקומה ג', בדירה מס' 8, בבנין בן 8 יח"ד מתוך מבנן בן 56 יח"ד - לאחר ביצוע.

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 26.3.2020

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

בהיתר קודם הוגדר חלל הגג כשטח שירות 34.99 מ"ר.

בבקשה מבקשים להפוך חלק משטח השירות לשטח עיקרי 15.96 מ"ר

שטח עיקרי נותר לניצול לכל יח"ד: 34.15 מ"ר מבוקש במפלס +11.88: 15.96 מ"ר.

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם בעלים.

מתוך: 8 דיירים בבנין חתמו: 7 (87%)

ליתר הדיירים נשלח ד.ר. בתאריך: 14.1.2020

לפי דוח פיקוח מיום 20.2.2020: חלל הגג והמדרגות בנויות לפי הבקשה.

חלל גג כולל חדר שינה ומקלחת- מבוצע.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20200012

סעיף 3	בקשה להיתר: 20200124	תיק בניין: 353028900
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 17/03/2020

בעלי עניין

מבקש

נינה בשן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אלישיב ברוך

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב לשם 32, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה:

גוש: 6855 חלקה: 39 מגרש: 289

תוכניות:

גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

יעוד:

מגורים א' - חד משפחתיים.

שימושים:

מגורים א'- חד משפחתיים

שטח מגרש:

480.00 מ"ר

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר מס' 20180103 הכוללת סגירת פתחים ופתיחת חלון לדלת, בבית חד משפחתי, לאחר ביצוע

חוות דעת

מבוקשים שינויים בפתחים בקומת קרקע וא'.

ללא שינוי בשטחים.

שינוי בפתחים הינו לכיוון המעלון וכן חזית דרומית.

המבקשים בשן הינם חוכרים.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20190330	תיק בניין: 353226002
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 02/07/2019

בעלי עניין

מבקש

הברמן בני

הברמן נאוה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ארזי יקי

מהנדס

ויזל צבי

כתובת:

רחוב הבשור 97, שכונה: גבעולים (ג')

גוש וחלקה:

גוש: 6850 חלקה: 100 מגרש: 22260

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש:

381.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 950053 ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי), הכוללת: תוספת חלל גג, תוספת חניה, סגירת מרפסת כשטח שירות, הקמת מצללות ואישור מבנה פילר בדיעבד.

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 5.3.2020

עפ"י הוראות התב"ע: 9/גז

שטח עיקרי מותר: 100 מ"ר לקומה, 200 מ"ר ל-2 הקומות.

לא מבוקשים שינויים בשטחים בקומת קרקע.

מבוקש בקומה א': 10.92 מ"ר- הפיכה ממרפסת לשטח עיקרי. 12.09 מ"ר המרה משטח עיקרי לשטח שירות (מחסן)

סה"כ קיים + מבוקש בקומה א' 97.25 מ"ר.

שטח בחלל הגג מותר: 35 מ"ר.

מבוקש: 35 מ"ר.

שטחי שירות:

מבוקש בקומת קרקע: חניה מקורה 15 מ"ר, בליטות 4.02 מ"ר (קיים), ממ"ד 7.50 מ"ר (קיים)

סה"כ שטח שירות בקומת קרקע: 22.50 מ"ר.

שטח שירות בקומה א': קיים: 4.12 מ"ר ח.כביסה. מבוקש מחסן: 12.09 מ"ר המרה משטח עיקרי.

סה"כ שטחי שירות קיים + מוצע: 40.75 מ"ר.

מבוקשת פרגולה בקומת קרקע בשטח: 26.12 מ"ר.

קוי בנין: תואמים למותר.

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם חוכרים.

שינויים בפיתוח: מבוקשים שינוי בפילרים.

מבוקשת חניה לא מקורה נוספת

יש חתימת שכן דו.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20190330

עפ"י דיווח פקוח מיום : 25.3.2018 הבקשה בוצעה.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20190461	תיק בניין: 353044600
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 03/10/2019

בעלי עניין

מבקש

כהן רונן

דיין כהן טל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת: רחוב האודם 6, שכונה: אלונים (א')

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 198 מגרש: 446

תוכניות: גז/במ/9/69

יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים. שטח מגרש: 521.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 950265 הכוללת: תוספת מרתף, תוספת שטח עיקרי בקומה א', הגבהת גג הרעפים הקיים, שינויים בחזיתות, שינויים בגדרות, שינויים בפילרים ובפיתוח - לאחר בצוע

רקע והערות בדיקה

היטל השבחה בגין שטח/שה 1000 שולם בבקשה מס 20180470

בדיקת תכנית מיום: 1.4.2020

עפ"י הוראות התב"ע: גז/9

שטח עיקרי מותר: 110 מ"ר לקומה, 220 מ"ר ל2 הקומות.

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע: 8.48 מ"ר. סה"כ קיים+ מוצע: 117.02 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש בקומה א': 12.14 מ"ר. סה"כ קיים+ מוצע: 85.43 מ"ר.

סה"כ קיים+ מוצע שטח עיקרי: 202.45 מ"ר.

שטחי שירות:

ח. כביסה- לגריעה 5.67-, בליטות לגריעה 2.89-

ממ"ד: קיים 7.50 מ"ר+ מבוקש עדכון הממ"ד: 5.50 מ"ר. סה"כ 13 מ"ר ממ"ד.

מבוקש מרתף בשטח של 42.02 מ"ר.

מבוקשת חנייה מקורה בשטח של 14.98 מ"ר

קוי בנין: בתוספת המוצעת קוי הבניין תואמים למותר.

- יש חריגה קיימת בהיתר קודם, מקו הבנין בקומת קרקע בצד מערב.

-בצד מזרח יש חריגה מגבול המגרש- במקום מבוקשים שינויים בגדרות. יש חתימות שכנים גובלים (חלקה 199 מגרש 445, חלקה 168 מגרש 447, חלקה 197 מגרש 594).

עפ"י מסמכי הבעלות: המבקשים הינם בעלים.

המשך בקשה להיתר : 20190461

שינויים בפיתוח : מבוקשים- בוצעו בפועל עפ"י מפת המדידה.
* מבוקשת דלת נוספת לכניסה לבית מצד מזרח.

עפ"י דיווח פקוח מיום : 1.3.2020
תואם לבקשה 20190461
מרתף בנוי ללא היתר בניה
עליית הגג בנוי ללא היתר בניה
פרגולות לא מסומנות בבקשה, קיימות בשטח לפי מפה מצבית

סעיף 6	בקשה להיתר: 20200157	תיק בניין: 353999612
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 01/04/2020

בעלי עניין

מבקש

אוחיון בת אל

תומר אוחיון

בעל הנכס

אוחיון בת אל

תומר אוחיון

עורך

לוי זמירית

מהנדס

רבפוגל אורי

כתובת:

זמורה 27 כניסה א, שכונה: כרמים (כ"ג)

גוש וחלקה:

גוש: 4616 חלקה: 63 מגרש: 612, חלקה: 91 מגרש: 612, חלקה: 104 מגרש: 612

שימושים:

מגורים א' תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר 20180505 במהלך בניה הכוללת: תוספת שטחים בעליית הגג בבית חצי מדו משפחתי.

רקע והערות בדיקה

גוש: 4616 חלקה: 63 **מגרש: 612** (מגרש שכן צמוד 611 - קיבל היתר)

בדיקת תכנית שינויים מהיתר 20180505 מיום 31.03.2020

עפ"י הוראות התב"ע: שה\69\13א

שטח עיקרי מותר 180 מ"ר ליחיד.

חדר על הגג (רק בחלל גג הרעפים) מותר לפי שה/1000: 35 מ"ר בכפוף לתשלום היטל השבחה.

שטחי שירות מותרים: 21 מ"ר שטחי שירות+ חניה מקורה, בנוסף יותר מחסן עד 8 מ"ר במידה ולא יבנה מרתף.

במידה ויש מרתף, מותר מרתף בגודל של 60 מ"ר קיים 5 מרתף בשטח 59.86 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים: 177.80 מ"ר.

אין שינוי בשטחים של המרתף, קומת הקרקע וקומה א'.

מבוקשת בניה בעליית הגג (ע"פ שה/1000) בשטח 21.40 מ"ר

בתאריך 30/05/2019 שולם ע"י תומר אוחיון 65987 ש"ח במעמד העברה לטאבו.

לא מבוקשים שטחי שירות.

עפ"י תכנית הפיתוח מפלס +0.00 = 100.80 קיים 100.80.

קוי בנין:

קידמי לכיוון דרום מותר 5 מ' - מוצע: 5 מ'.

צדדי לכיוון מזרח - מותר 4 מ' - מוצע: 4 מ'.

צדדי לכיוון מערב קיר משותף עם מגרש 611

אחורי לכיוון צפון 3 מ' - מבוקש 3 מ'.

אחוז פנוי לגינון מותר: 15% מבוקש: 15.11%



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20200157

גובה מכסימלי של המבנה מותר : 9.5 מ'. מבוקש 8.7 מ'
גג רעפים צריך להיות מינימום 70% משטח קומה א' בשיפוע שבין 40%-50%.
קיים : 70.25% בשיפוע 40%

סעיף 7	בקשה להיתר: 20200123	תיק בניין: 353250101
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 20200010 תאריך: 05/04/2020		

תאריך פתיחה: 17/03/2020

בעלי עניין

מבקש

מאירוביץ' דביר

מאירוביץ' חן

רבינוביץ' פרדי

רבינוביץ' מיכל מיסה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

ויץ דורון

כתובת:

רחוב נורית 74, שכונה: טללים (ט')

גוש וחלקה:

גוש: 6846 חלקה: 21 מגרש: 2501א

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 390.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס 950554 הכוללת: תוספת שטח עיקרי ושרות בקומת קרקע ובקומה א', שינויים בפתחים ושינויים בפיתוח במחצית מבית דו משפחתי

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 02/4/20

עפ"י הוראות התב"ע: 10/גז

שטח עיקרי מותר: 200 מ"ר 25 הקומות.

מבוקש בקומת קרקע: 3.10 - מ"ר הפחתה.

מבוקש בקומה א': 9.28 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע: 192.32 מ"ר. (מדרגות מחושות להורדה + תוספת שטח עיקרי בכיוון דרום)

שטחי שירות מותר: 45 מ"ר.

מבוקש בקומת קרקע עדכון ממ"ד: +3.26 מ"ר. סה"כ ממ"ד 10.76 מ"ר. מבוקשת אחסנה 5.72 מ"ר, בליטות מבוקשות 4.50 מ"ר.

ממוקש ביטול קירוי חניה.

מבוקש בקומה א': ח.כביסה 6.56 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע: 27.54 מ"ר.

מבוקשת פרגולה בקומת קרקע בשטח: 38.05 מ"ר.

מרפסת מבוקשת: 34.40 מ"ר.

קוי בנין: תואמים למותר.

עפ"י מסמכי הבעלות: רבינוביץ' פרדי ומיכל הינם חוכרים. הערת אזהרה ע"ש מאירוביץ' דביר וחן.

שינויים בפיתוח: מבוקשים: שינוי מיקום חניה מחניות טוריות 25 חניות צמודות, שינוי פילרים.

יש חתימת שכן דו

עפ"י דיווח פקוח מיום: 30.3.2020 הבקשה לא בוצעה. אין חריגות בניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20200123