

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2019003

בתאריך: 27/01/2019 כ"א בשבט תשע"ט שעה 17:00

חברים:	שלום בן משה	- יו"ר הועדה המקומית
	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	בן טובים משה	- חבר ועדה
	הערה: רז שגיא נכח במקום בן טובים משה	

נציגים: יונתן יריחימוביץ - נציג לשכת התכנון משרד הפנים

סגל:	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	אריה גלברג	- מהנדס הועדה
	אדרי' משה אלטרמן	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	תחיה גל	- יועץ
	לדני מיכל	- מנהלת תפעול
	נעמה מעודה	- מזכירה
	הדס ברקה	- יועץ
	אמיר רוטהברט	- יועץ

נעדרו:

נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	מתני שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה

סגל:

שלמה שילה	- מנכ"ל
רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
ניר אבנון	- מבקר
אחרק אהובה	- מזכירת הועדה
ענבר גרשי	- בודקת תכניות

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
1	תכנית מתאר מקומית	418-0492835	ראש העין D- רנ/מק/275/ב	גוש : 5499 מחלקה: 11: עד חלקה: 11:	עיריית ראש-העין	ראש העין	3
2	תכנית מפורטת	418-0651109	רנ/ מק/ 321 - גן לאומי מגדל צדק - שינוי לתכנית רנ/ 11/	גוש : 5497 מחלקה: 3: עד חלקה: 3:	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים	ראש העין , שכונה : גן לאומי מגדל צדק	4
3	תכנית מפורטת	418-0630723	רנ/ מק/ 322 - שינוי לתכנית רנ/ 150 - איחוד וחלוקה	גוש : 4252 מחלקה: 124: עד חלקה: 124:	עיריית ראש העין	ראש העין	5
4	תכנית מפורטת	418-0631051	תוספת יח"ד ברחוב רש"י 91/2 רנ/ מק/ 316	גוש : 5508 מחלקה: 60: עד חלקה: 60:	אלון עמרם	רש"י 91 , שכונה : הרקפות -ראש העין הותיקה	6
5	תכנית מפורטת	418-0579433	אזור תעסוקה צפוני ראש העין	גוש : 4274 מחלקה: 23: עד חלקה: 23:	עיריית ראש העין	ראש העין	8
6	תכנית מתאר מקומית	418-0528687	לב השכונה - מתחם E	גוש : 5504 מחלקה: 13: עד חלקה: 13:	ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין , שכונה : מתחם E	10
7	תכנית מפורטת	418-0625368	שינוי יעוד ממגורים וגן לאומי לשטח בעל ייעודים מעורבים	גוש : 5497 מחלקה: 56: עד חלקה: 56:	ראש העין עירייה	ראש העין , שכונה : מגדל צדק	12
8	תכנית מפורטת	418-0624288	שינוי קווי בניין ברחוב הדרור 42 רנ/מק/311	גוש : 5019 מחלקה: 46: עד חלקה: 46:	יחיאל סער	הדרור 42 , שכונה : גבעת הסלעים	13

שם התכנית: ראש העין D- רנ/מק/275/ב
סוג סעיף: דיון לצורך אישור
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 209,958.00 מ"ר (209.958 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/275/א	שינוי

בעלי ענין

המבקש

עיריית ראש-העין

בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5499	לא	לא	11	11	לא
5503	לא	לא	6	6	לא
5504	לא	לא	3	3	לא
5504	לא	לא	13	13	לא
5505	לא	לא	1	1	לא

1 גרסת תשריט התכנית:

1 גרסת הוראות התכנית:

מטרת התכנית

שיפור והתאמת תכנון בשכונה D

הערות בדיקה - תאריך: 21/01/2019

התכנית עומדת בפני אישור תוקף. תוקנו הערות מחלקת תכנון והערות ההתנגדות של מהנדס העיר. המלצה לאשר את התכנית.

החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.

תכנית מפורטת: 418-0651109	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך: 27/01/2019	

שם התכנית: רנ/מק/321 - גן לאומי מגדל צדק - שינוי לתכנית רנ/11 ג
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,695,000 מ"ר (1695 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/11 ג	שינוי

בעלי ענין

המבקש

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

כתובות

שכונה: גן לאומי מגדל צדק

גושים וחלקות לתוכנית:

- גוש: 5497 חלקות במלואן: 10, 12
- גוש: 5497 חלקי חלקות: 3, 8, 11, 14, 43
- גוש: 5498 חלקות במלואן: 4, 5, 6, 9, 10
- גוש: 5498 חלקי חלקות: 3, 7, 8, 11, 76
- גוש: 5499 חלקי חלקות: 4, 8
- גוש: 5501 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5
- גוש: 5501 חלקי חלקות: 1, 6, 9, 13, 14, 16
- גוש: 5502 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 6, 9, 10, 18, 19
- גוש: 5502 חלקי חלקות: 4, 5, 7, 8, 11, 17, 20
- גוש: 5503 חלקות במלואן: 8
- גוש: 5503 חלקי חלקות: 1, 2

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי הוראות בינוי

הערות בדיקה - תאריך: 20/01/2019

לטיפול בהערות יועמ"ש מתאריך 17.01.19:

1. יש לבטל שלביות בתכנית ולנייד את הזכויות בתב"ע + קביעת הוראות ניוד להמשך.
2. ניוד זכויות בין ייעודי קרקע, לא יותר מ- 50%.

החלטות

החלטה לשוב ולדון

יש לבצע תיקונים הבאים:

1. תיקון התכנית בהתאם להערות יועמ"ש מיום 17.1.19
2. יש להציג תרשים של מבנה השרות כולל השימושים המבוקשים.
3. יש להציג נושא ניוד הזכויות + קביעת הזכויות במצב המוצע.
4. שימוש בייעוד מתכנית מאושרת, רק באישור מנהל התכנון (הערת רפרנט המחוזית).

סעיף 3	תכנית מפורטת: 418-0630723
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך: 27/01/2019	

שם התכנית: רנ/ מק/ 322 - שינוי לתכנית רנ/ 150 - איחוד וחלוקה במגרש 102
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 32,460.00 מ"ר (32.46 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	רנ/150

בעלי ענין

המבקש

עיריית ראש העין

בעל הקרקע

עיריית ראש העין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4252	לא	לא	124	124	לא
4252	לא	לא	146	146	לא
4252	לא	לא	153	153	לא
8877	לא	לא	19	19	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	102	102		רנ/150
2	61	61		רנ/150

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה

הערות בדיקה - תאריך: 17/01/2019

המלצה להפקדה בכפוף לתיקון הערות מחלקת תכנון ויועמ"ש:

- יש לבחון את שטחי המגרשים המוקצים לשטחים שבסעיף 3.2 לתקנון
- יש לבדוק את נושא הזכויות של מגרשים 101-102 (האם הם נעדרי זכויות לחלוטין).
- יש לקלוט רדיוסי מגן, בהתאם לצורך.

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים בכפוף להערות יועמ"ש מיום 17.1.19

סעיף 4	תכנית מפורטת: 418-0631051
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך: 27/01/2019	

שם התכנית: תוספת יח"ד ברחוב רש"י 91/2 רנ/מק/ 316
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 250.00 מ"ר (0.25 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/2000	שינוי
אפ/2000	שינוי
ממ/830	שינוי
אפ/171	שינוי

בעלי ענין

המבקש

יעקב יהודה
אלון עמרם
גל יהודה

בעל הקרקע

יעקב יהודה
גל יהודה
מיכל קנימח
אבשלום קנימח

רש"י 91, שכונה: הרקפות -ראש העין הותיקה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5508	לא	לא	60	60	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור וניצול ההקלות המותרות בחוק.
- קביעת קווי בניין.

הערות בדיקה - תאריך: 23/01/2019

- תכניות נמסרו ליועץ תנועה.
- בוצעו תיקונים בהוראות התכנית בהתאם לדרישת מחלקת תכנון ויועמ"ש.

הערות בדיקה - תאריך: 20/01/2019

- המלצה להפקדה בתנאים:
- אישור יועץ תחבורה.
 - טיפול בהערות מחלקת תכנון.

הערות בדיקה - תאריך: 17/01/2019

בהמשך למכינה שהתקיימה בעירייה בתאריך 17.01.19, להלן הערות יועמ"ש ומחלקת תכנון לטיפולך הדחוף:

1. יש לבחון נושא חניה בתחום המגרש או כל פתרון חניה מקובל, מול יועץ תחבורה.
2. שטחי שירות יוגבלו למקסימום 45 מ"ר ליחיד.
3. שטח מרתף 50 מ"ר (יש למחוק את הערה 3).
4. יש לעדכן את סעיף עיקרי הוראות התכנית.

החלטות

לאשר התכנית להפקדה לאחר ובכפוף לאישור יועץ חניה לפתרונות חניה בתחום המגרש, ובכפוף להערות מחלקת תכנון ויועמ"ש מיום 17.1.19

יש לוודא את היקף שטחי השירות העיליים: 57 מ"ר לכל היותר לשתי יחידות דיור.
נוסח מסמכי התכנית יועברו לאישור היועמ"ש טרם ההפקדה.

גליון דרישות

- כתב שיפוי

פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך: 27/01/2019

שם התכנית: אזור תעסוקה צפוני ראש העין
סוג סעיף: דיון לצורך המלצה להפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 203,171.00 מ"ר (203.171 דונם)

מספר תכנית	יחס
3414/ק	שינוי
רנ/9/א	שינוי
2000/אפ	שינוי
רנ/מק/56/א	שינוי
ממ/830	שינוי
מח/116/א	שינוי

בעלי ענין

המבקש

עיריית ראש העין

בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 4274 חלקות במלואן : 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36
 גוש : 4274 חלקי חלקות : 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36
 גוש : 5018 חלקי חלקות : 137, 164
 גוש : 8865 חלקות במלואן : 50
 גוש : 8865 חלקי חלקות : 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 26, 47
 גוש : 8866 חלקות במלואן : 27, 28, 31, 32, 38
 גוש : 8866 חלקי חלקות : 23, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 55

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

הקמת אזור תעסוקה חדש, לרבות הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים וכן תוספת יח"ד וזכויות בניה לשטחי מגורים נושקים.

הערות בדיקה - תאריך: 20/01/2019

הערות יומע"ש לתכנית מ- 20.01.19 :

1. התכנית מציינת (סעיף 1.4) כי ניתן להוציא היתרים מכוחה. קביעה זו נכונה (אם בכלל) רק ככל שהדברים אמורים בשטחים הציבוריים ובדרכים, ולא ביחס למגרשים ביעוד תעסוקה. חייבים להכניס הוראות מתאימות בעניין זה בתקנון התכנית.
2. עוד קובעת התכנית (סעיף 1.4) כי היא תכנית איחוד וחלוקה "ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית". מאידך - סעיף 2.2 קובע כי על מטרות התכנית מצוי "איחוד וחלוקה.. ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית". הכוונה כנראה היא לשטחים הציבוריים ולדרכים בלבד, ולא למגרשי התעסוקה.
3. כך או כך - אין כל זכר לטבלאות הקצאה ואיזון, כשם שאין זכר לצורך באישור עתידי של תכנית איחוד וחלוקה (בסמכות הוועדה המקומית) ביחס למגרשי התעסוקה, וכתנאי לקבלת היתרים.
4. למיטב הידיעה - קיימות בעלויות רבות של תושבים מכפר קאסם בתחום התכנית. אין לזה זכר בתקנון התכנית (ו/או בטבלת הקצאה מתאימה).

5. טבלת הזכויות : ביחס למגרשי התעסוקה נקבע מפתח של שטחים עיליים בהיקף של 400% (!) (320% עיקרי ו- 80% שירות). להבנתי - מדובר בהיקף לא סביר של זכויות בנייה ושל אופי בינוי (8 קומות), וודאי ביחס לאלה המוכרים לנו מתכנית רנ/150 או בתכנית המרכזים הלוגיסטיים של כפר קאסם.
6. סעיף 6.1 הוראת ההפקעה - לתקן את הניסוח : "השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, או שיוקנו לה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק".
7. בתכנית נכללו מגרשי המגורים ברחוב יהושוע בן נון. יש לסנכרן תכנית זו עם תכנית נפרדת שהופקדה למוטרה זו בלבד (או לבטלה כליל).

החלטות

החלטה לשוב ולדון בתנאים :

1. סנכרון התכנית עם תכנית מופקדת בסמכות וועדה מקומית במגרשי המגורים ברחוב יהושוע בן נון.
2. הוספת סעיף המגביל את זכויות הבנייה במגרשי המגורים ברחוב יהושוע בן נון, עקב ביטול ההפקעה.
3. תיקון הערות יועמ"ש מיום 20/01/2019

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך: 27/01/2019

שם התכנית: לב השכונה - מתחם E

סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

ועדה מקומית

שטח התוכנית: 201,147.00 מ"ר (201.147 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/300/א	שינוי

בעלי ענין

המבקש

ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין

כתובות: שכונה: מתחם E

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 5504 חלקי חלקות: 13

גוש: 5505 חלקי חלקות: 1

גוש: 24201 חלקי חלקות: 1

גוש: 24205 חלקי חלקות: 1, 9, 10, 14

תכנית	שלמות מגרש	עד מגרש	ממגרש	גוש
רנ/300/א		340	340	1
רנ/300/א		354	350	2
רנ/300/א		369	356	3
רנ/300/א		407	406	4
רנ/300/א		409	409	5
רנ/300/א		506	501	6
רנ/300/א		522	518	7
רנ/300/א		526	524	8
רנ/300/א		551	550	9
רנ/300/א		601	600	10
רנ/300/א		900	900	11
רנ/300/א		913	913	12
רנ/300/א		917	917	13
רנ/300/א		921	921	14
רנ/300/א		923	923	15

1 גרסת תשריט התכנית:

1 גרסת הוראות התכנית:

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה.

הערות בדיקה - תאריך: 05/03/2018

מובא לדיון כעת, בעקבות בקשה של חברי ועדה לדיון במליאה לפי סעיף 18. (ז) לחוק תכנון ובניה.

הערות בדיקה - תאריך: 06/11/2017

מובא לדיון כעת, בעקבות בקשה של חברי ועדה לדיון במליאה לפי סעיף 18.18 (ז) לחוק תכנון ובניה. בוועדה מס' 2017002 בתאריך 16.11.17 הוחלט : לשוב ולדון.

הערות בדיקה - תאריך: 12/09/2017

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2018006 מתאריך 29/04/2018 הוחלט : החלטה לשוב ולדון

המלצה:

להפקיד את התכנית בכפוף למילוי הערות בדיקה של מח' התכנון.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2017014 מתאריך 25/09/2017 הוחלט :

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר בדיקת הנושאים הבאים :

1. בחינת דופן הבניה למגורים לאורך הכביש העורקי (שדי בן גוריון).
2. בדיקת תמהיל הדירות ובדיקת אפשרויות להקטנת שטח דירה ממוצע.
3. בדיקת האפשרות להתאמת התכנית לסמכות מקומית כולל בחינת תוספת המסחר המבוקשת. ללא שינוי במספר יח"ד במצב קודם (791 יח"ד) ותוספת 4,800 מ"ר מסחר.

החלטות

החלטה לשוב ולדון לאחר ביצוע התיקונים הבאים :

1. קביעת שטח דירה ממוצע 110 מ"ר.
2. קבלת חו"ד יועמ"ש לשאלת סמכות הועדה.

סעיף 7	תכנית מפורטת: 418-0625368
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך: 27/01/2019	

שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים וגן לאומי לשטח בעל ייעודים מעורבים

סוג סעיף: דיון לצורך המלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 44,217.00 מ"ר (44.217 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	אפ/2000

בעלי ענין

המבקש

ראש העין עירייה

בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל רמי

כתובות

שכונה: מגדל צדק

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 5497 חלקות במלואן: 58, 64

גוש: 5497 חלקי חלקות: 56, 57, 62, 63, 66, 67

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

התכנית באה לאפשר הקמת מתחם לשימוש מעורב הכולל מלון, מרכז כנסים, פארק מים, חנויות ומסעדות, פינת חי וחנויות.

הערות בדיקה - תאריך: 21/01/2019

התכנית מבקשת לבצע שינוי יעוד ממגורים וגן לאומי לשטח מרובה ייעודים: מלונאות, אטרציה תיירותית, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ומסחר ותיירות והגדרת זכויות בניה לייעודים המבוקשים.

מטרתה לאפשר הקמת מתחם לשימוש מעורב הכולל מלון, מרכז כנסים, פארק מים, חנויות ומסעדות, פינת חי וחנויות. התכנית מומלצת להפקדה.

החלטות

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית

תכנית מפורטת : 418-0624288	סעיף 8
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019003 תאריך : 27/01/2019	

שם התכנית: שינוי קווי בניין ברחוב הדרור 42 רנ/מק/311
סוג סעיף: דיון בהתנגדויות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
שטח התוכנית: 405.00 מ"ר (0.405 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
אפ/1380/1	שינוי
אפ/2000	שינוי

בעלי ענין
המבקש
 יחיאל סער
 נעמה סער
בעל הקרקע
 יחיאל סער
 נעמה סער

כתובות
 הדרור 42, שכונה: גבעת הסלעים
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5019	לא	לא	46	46	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת התכנית

1. הסדרת קווי בניין
2. שינוי מהוראות בנין.
3. ניצול כל זכויות הבניה.

הערות בדיקה

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2018007 מתאריך 13/05/2018 הוחלט : להפקיד התכנית בתנאי מחלקת התכנון, לכלול בהוראות התכנית את הבקשה לפיצול היחידה הקיימת, לסמן להריסה מבנים לא חוקיים במגרש, במטרת התכנית, יש לציין שמבוקש קו בנין צדדי 0 לחניה ולא קו בנין קדמי לחניה.

החלטות

- לדחות ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בתנאי אישור מחלקת תכנון ויועמ"ש ובכפוף להשלמת התיקונים הבאים:
1. הריסת המבנים המסומנים להריסה כתנאי להיתר בניה, ובכלל זה שטח הבנוי ללא היתר מצפון ושלא תואר ו/או סומן כשטח להריסה בתשריט התכנית.
 2. מציאת פתרונות מיגון ליחידה המבוקשת.
 3. שטח החניה יוגדר כחניה בתכנית, לא יותר שמוש חורג.
 4. יש לתקן בהוראות התכנית תוספת יחידת דיור ולא פיצול.

בכבוד רב,

שלום בן משה
 ראש העיר ויו"ר הוועדה לתכנון ובניה