

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 2019001

בתאריך: 10/12/2019 י"ב בכסלו תש"ף שעה 17:00

שלום בן-משה	- יו"ר הועדה המקומית	חברים:
אדוארד ישי	- יו"ר ועדת משנה	
מלמד מיכאל	- חבר ועדה	
בן ציון בית אור	- חבר ועדה	
חנוך עוז	- חבר ועדה	
עומר רצון	- חבר ועדה	
יעקב אדמוני	- חבר ועדה	
עומר שכטר	- חבר ועדה	
בני אנניה	- חבר ועדה	
עדי אביאני	- חבר ועדה	
שגיא רז	- חבר ועדה	
סבסטיאן ולרשטיין	- נציג משרד האוצר בעל דיעה מייעצת	נציגים:
ניר אבנון	- מבקר	סגל:
עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה	
עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה	
אריה גלברג	- מהנדס הועדה	
אדר' משה אלתרמן	- מנהל אגף רישוי ופיקוח	
אפרת כהן	- סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון.	
הדס ברקה	- יועץ לועדה	
		נעדרו:
עומר שכטר	- חבר ועדה	חברים:
מעוז שלום	- חבר ועדה	
עופר גבאי	- חבר ועדה	
דורון אמסלם	- חבר ועדה	
יוכבד פנחסי אדיב	- חבר ועדה	
מיכל סופרין דיסטניק	- חבר ועדה	
משה בן טובים	- חבר ועדה	
מתי שטרית	- נציג מכבי אש	נציגים:
פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל	
טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון	
ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה	
יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים	

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

- מנכ"ל	אילן הררי	סגל:
- גזבר העירייה	רו"ח רחבעם חיים	
- מזכירת הועדה	אחרק אהובה	
- בודקת תכניות	ענבר גרשי	
- מנהלת תפעול	מיכל לדני	

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	418-0508762	שינוי חלוקה רח' צה"ל 44-46 ראש העין	גוש : 4259 מחלקה : 18 עד חלקה : 18	אחי תקומה בע"מ	צה"ל 44	4
2	תכנית מפורטת	418-0755389	מנחם עמוסי 26 - איחוד וחלוקה והוספת זכויות בניה	גוש : 4272 מחלקה : 68 עד חלקה : 68	מאיר אמסלם	עמוסי מנחם 26 , שכונה : ותיקה	8

סעיף 1	תכנית מפורטת: 418-0508762
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2019001 תאריך: 10/12/2019	

שם התכנית: שינוי חלוקה רח' צה"ל 44-46 ראש העין
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 2,875.00 מ"ר (2.875 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/140	שינוי
רנ/מק/140/א	שינוי
רנ/10	כפיפות
רנ/130	כפיפות
אפ/2000	כפיפות
ממ/830	כפיפות

בעלי ענין

המבקש

אחי תקומה בע"מ

יגאל יוסף + אחיי תקומה בע"מ

בעל הקרקע

יוסף יגאל

אחי תקומה בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

צה"ל 44, צה"ל 46

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4259	לא	לא	18	18	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	101	101		רנ/מק/140/א
2	א101	א101		רנ/מק/140
3	ב101	ב101		רנ/מק/140

גרסת הוראות התכנית: 19 גרסת תשריט התכנית: 11

מטרת דיון

מובא לדיון עפ"י בקשת חברי הועדה המקומית.

מטרת התכנית

שינוי מערך הבינוי המאושר

חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 10/12/2019

התכנית חלה בתחום רצועת מגן לפי תמ"א 3/ב/34 בנחל המוגדר כעורק ראשי בתשריט, בעל רצועת השפעה של 100 מטר מכל צד ונדרשים נספחי לוואי ואישורי הגורמים המוסמכים לפי החוק / התמ"א. הקומפילציה בתכנית נראית לא מדוייקת (קו בניין, העמדה, רצועת דרך).

חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 01/12/2019
תכנית מספר 0508762-418

שינוי חלוקה רח' צה"ל 44-46 ראש העין

דברי הסבר לתכנית: בתכנית מוצע שינוי מערך הבינוי, משני בנייני מגורים צמודים עם קיר משותף לשני בניינים נפרדים בהעמדה אלכסונית, זה אחר זה, תוך ניצול עומק המגרשים הקיים והותרת החזית הקדמית לכיוון רח' צה"ל כחזית מסחרית מלאה.

לצורך העניין מוצעת חלוקת המגרשים מחדש וקביעת קווי בניין חדשים.

בנוסף, מוצעת הוספת 4 יח"ד, העברת שטחי בניה מיעוד מסחר ליעוד מגורים בסך של 243 מ"ר, הוספת קומת מגורים אחת והגבהת הבניינים בהתאם.

מטרת התכנית: שינוי מערך הבינוי המאושר.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל הבעלים וללא שינוי בשטחי ייעודי הקרקע, לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של הבניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה ע"י הגדלתם ביעוד מגורים על חשבון שטחי המסחר מבלי להגדילם ביותר מ-50% לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
7. תוספת שטחי שירות לממ"דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) תש"ן 1990 סעיף 197א.

עיקרי ההשתלשלות בתכנית

1. **קליטה**: התכנית עמדה בתנאי סף ונקלטה ביום 25.7.19.
2. **החלטת הפקדה**: בדיון בוועדת משנה מקומית מס' 2019008 מיום 13.05.2019 החליטה הוועדה על הפקדת התכנית כדלקמן: "**להפקיד את התכנית + התנאים הנוספים הבאים: מילוי הערות אד' אמיר רוטברט מיום 7.4.19. יש להקפיד למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לכל בעלי הזכויות במגרשים הגובלים, כמו גם ובמיוחד לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית, הן אלה הרשומים והן אלה שלטובתם רשומה הערת אזהרה בלבד.**"
3. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 8389 עמוד 13822 מיום 12.08.2019.
4. הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות, וכן ניתנו הודעות אישיות לבעלי הזכויות ולגובלים, כאשר ההודעה לגובלים ניתנה באיחור, איחור שגרר אישור לארכה בהגשת התנגדויות.
5. התכנית מובאת לדיון חוזר / נוסף במליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ע"פ דרישת חברי מועצת העיר בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019008 מתאריך 13/05/2019 הוחלט:

להפקיד את התכנית + התנאים הנוספים הבאים:

מילוי הערות אד' אמיר רוטברד מיום 7.4.19.

יש להקפיד למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לכל בעלי הזכויות במגרשים הגובלים, כמו גם ובמיוחד לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית, הן אלה הרשומים והן אלה שלטובתם רשומה הערת אזהרה בלבד.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2018008 מתאריך 03/06/2018 הוחלט:

לשוב ולדון לאחר מיצוי נסיון הידברות בין הצדדים.

עיקרי התכנית:

- (1) איחוד וחלוקה של המגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. ע"פ סעיף 62 א (א) (1).
- (2) הגדלת מספר יח"ד מ-56 ל-60 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א) (8).
- (3) המרת שטח מסחרי לשטח בניה למגורים.
- (4) שינוי קו בנין אחורי מ' 25 ל-5 מ' 62 א (א) (4).

הערות בדיקה:

- (1) בתכנית בסמכות מקומית הנשענת על תכנית בסמכות מקומית קודמת - לא ניתן להוסיף זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) 16, וכן יש לבדוק סמכות הוספת יח"ד.
- (2) יש להציג נספח בינוי ופיתוח הוראות בינוי הממחישות את האפשרות לממש את זכויות הבניה במגרשים החדשים שהוגשו, וכן להציג יתרון תכנוני ואדריכלי על פני הבינוי הקודם. לרבות הצגת פיתוח נופי וחזיתות לכיוון רח' צה"ל ולכיוון הנחל - לאישור מח' תכנון.
- (3) הוספת נספח תנועה וחניה באישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין.
- (4) הוספת טבלת הקצאות.
- (5) הוספת נספח ניקוז לאישור מח' תשתיות.
- (6) הערות מח' תכנון.

התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן ולכן, יש לתאם התכנית עם משרד הבריאות

מהלך דיון

עו"ד משה כהן: הציג את השתלשלות התכניות המאושרות במקרקעין, את ההשתלשלות של תכנית זו וההשתלשלות הקניינית. הציג את התכנית ואת השינויים המוצעים בה.

סוגיות מרכזיות שעלו בדיון:

- התכנית בגלגוליה הקודמים הוגשה כתכנית לאיחוד ולחלוקה בהסכמה (שגם אז משולם לא היה בין ישמי התכנית) ובהמשך שונתה לאו"ח שלא בהסכמה.
- הגשת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מתאימה במקרים שישנם בעלים רבים ו/או זכויות במושע ולא במקרים בהם מדובר בתכנית נקודתית קטנה הנוגעת לשני שכנים.
- לפי עדכון של עו"ד משה כהן מתנהל דיון משפטי שאמור להסתיים בזמן הקרוב שבו יוכרע מי בעל הזכות להרשם ולכן מציע שלא להכנס לתכנון בשלב זה ולדחות את ההחלטה של המליאה.

החלטות

התכנית תידון ובשנית במליאת הוועדה המקומית, לאחר קבלת הכרעה משפטית סופית ביחס לזכויות הקניין בתת חלקה 2 (חוכר רשום דניאל משולם). היה ומי מבעלי הזכויות או מי מהטוענים להיות בעלי זכויות בתחום התכנית, יבקשו להשמיע טענותיהם, כי אז יתקיים דיון נוסף לשמיעתם ולאחריו תתקבל החלטה נוספת. ההחלטה התקבלה פה אחד.

גליון דרישות

- ככל שיוחלט על הפקדת התכנית יש להשלים את הדרישות הבאות : יש להעביר הודעות אישיות לבעלי זכויות ולגובלים
- הערות אגף תכנון והנדסה למסמכי התכנית ככל שיהיו
- בחינת טבלאות השמאות ע"י שמאי הועדה המקומית
- תיקונים בהתאם לדרישות מהחלטת ההפקדה של מליאת הועדה המקומית
- עדכון מדידה ע"פ הצורך ונוהל מבא"ת
- כתב שיפוי

סעיף 2	תכנית מפורטת: 418-0755389
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2019001 תאריך: 10/12/2019	

שם התכנית: מנחם עמוסי 26 - איחוד וחלוקה והוספת זכויות בניה
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
שטח התוכנית: 788.00 מ"ר (0.788 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
22/448/ממ	ללא שינוי
830/ממ	ללא שינוי
3/830/ממ	ללא שינוי
רנ/197/א	החלפה
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה

בעלי ענין

המבקש

מאיר אמסלם

נאוה אמסלם

בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

מאיר אמסלם

נאוה אמסלם

מזל דאוס

משה דאוס

כתובות

עמוסי מנחם 26, שכונה: ותיקה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272	לא	לא	68	68	לא

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת דיון

מובא לדיון עפ"י בקשת חברי הועדה המקומית.

מטרת התכנית

יצירת בסיס תכנוני שיאפשר הסדרת חריגות בניה קיימות במגרש א-1/1 בלבד.

חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 01/12/2019

תכנית מס' 418-0755389

מנחם עמוסי 26 - איחוד וחלוקה והוספת זכויות בניה

דברי ההסבר לתכנית:

התכנית המוצעת מבקשת לחלק את תת חלקה א-1 בתכנית ולהסדיר חריגות בניה, שנבנו ללא היתר בבית הפנימי בלבד.

המצב המאושר לפי תכנית אפ/2000:

שטח תת - חלקה א-1: 788.00 מ"ר.

שטח מגרש א-1/1 (1 - כמסומן בתשריט) - 387 מ"ר (לפי החלטת בית המשפט מתאריך 19/10/2018)

אחוזי בניה מקסימלי 60%: $232.2 = 0.6 * 387$ מ"ר. (מצב מאושר לפי אפ/2000).

שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע. חדר על הגג-עד 30 מ"ר.

המצב המוצע למגרש א-1/1 (1 - כמסומן בתשריט) בלבד בתכנית הוא:

תוספת של 50.00 מ"ר לפי א62 (א) (16) (א) (1) לטובת שטחים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי: $232.2 + 50.00 = 282.2$ מ"ר.

מגרש א-2/1 (2 - כמסומן בתשריט) - 313 מ"ר (לפי החלטת בית המשפט מתאריך 19/10/2018).

אחוזי בניה מקסימלי 60%: $187.8 = 0.6 * 313$ מ"ר. (מצב מאושר לפי אפ/2000).

שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע. חדר על הגג-עד 30 מ"ר.

מגרש א-1/3 (3 - כמסומן בתשריט) - 88 מ"ר (לפי החלטת בית המשפט מתאריך 19/10/2018) המגרש בבעלות רשות מקרקעי ישראל

מטרת התכנית:

יצירת בסיס תכנוני שיאפשר הסדרת חריגות בניה קיימות במגרש א-1/1 בלבד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת של 50.00 מ"ר לשטחים עיקריים, לפי סעיף א62 (א) (16) (א) (1) לחוק למגרש א-1/1 בלבד.
2. שינוי קווי בנין צדדיים לפי סעיף א62 (א) 4.
3. תוספת קומה, לפי סעיף א62 (א) 4.
4. אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה לפי סעיף א62 (א) 9.

עיקרי ההשתלשלות בתכנית:

1. קליטה: התכנית עמדה בתנאי סף ונקלטה ביום 23.06.2019.
2. החלטת הפקדה: בדיון בוועדת משנה מקומית מס' 20190014 מיום 06.10.2019 הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים כדלקמן: "1. מסמכי חוות דעת שמאית וטבלת איזון והקצאה - סופי וחתום ע"י שמאי וכולל התייחסות למצב קיים ומוצע. 2. יש לתאר את זיקת ההנאה במסמכי התכנית."
3. התכנית מובאת לדיון חוזר / נוסף על הפקדתה במליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ע"פ דרישת חברי המועצה בהתאם לסעיף 18 (ז) לחוק התכנון והבנייה.

החלטות

בהסכמת הצדדים - התכנית תידון שוב בוועדת המשנה, במידת הצורך וככל שבעלי הזכויות יבקשו זאת, לאחר מיצוי הליכי הרישוי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

גליון דרישות

- מילוי הערות ודרישות אגף תכנון והנדסה
- כתב שיפוי

בכבוד רב,

עו"ד ישי אדוארד
סגן ומ"מ ראש העיר
ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה