

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2020013

בתאריך: 16/11/2020 כ"ט בחשוון תשפ"א

<b>חברים:</b>	ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	מעוז שלום	- מ"מ חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	<b>הערה:</b> השתתף באמצעות הזום, סעיפים 6-15	
<b>סגל:</b>	משה לורברבוים	- מהנדס הועדה
	אפרת כהן	- סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון.
	אדרי' יהונתן ספיר	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
<b>נציגים:</b>	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	<b>הערה:</b> השתתף באמצעות הזום	
<b>נעדרו:</b>		
<b>חברים:</b>	עומר רצון	- חבר ועדה
	בני אנניה	- מ"מ חבר ועדה
	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
	דורון אמסלם	- מ"מ חבר ועדה
	יעקב אדמוני	- מ"מ חבר ועדה
	עדי אביאני	- מ"מ חבר ועדה
<b>סגל:</b>	ענבר גרשי	- בודקת היתרים
	הודיה לוי	- בודקת היתרים
	אילן הררי	- מנכ"ל העירייה
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר העירייה
<b>נציגים:</b>	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	מתני שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות

**המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:**

		<b>נציגים:</b>
- נציגת משרד איכות הסביבה	ורד אדרי	
- נציג משרד האוצר	סבסטיאן ולרשטיין	
- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות	רחלי כהן	
- אגף רגולציה	מחפוד אפרת	
- אגף רגולציה	נתנאל עובדיה	
- אגף רגולציה	נקל ענת	
- אגף רגולציה	שי תורגימן יחזקאל	
- אגף רגולציה	תהילה נתן	

**על סדר היום:**

אישור פרוטוקול וועדת משנה מספר 2020016 מתאריך 05/11/2020 - מאושר

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	418-0556035	צה"ל 11 רנ/מק/10/יד	גוש : 4253 מחלקה: 99 עד חלקה: 99	יוסף שטרן	צה"ל 11	4
2	תכנית מתאר מקומית	418-0610956	שבזי 54 רנ/מק/317	גוש : 4271 מחלקה: 126 עד חלקה: 126	מ.י. תים נדל"ן	שבזי 54	5
3	תכנית מפורטת	418-0802025	יבניאלי 8 - שינוי קו בנין קדמי	גוש : 4271 מחלקה: 44 עד חלקה: 44		יבניאלי 8 , שכונה : ותיקה	7
4	תכנית מפורטת	418-0782201	רח' הלבונה 9, 11, 13 ו-15 - הוספת זכויות בניה	גוש : 5512 מחלקה: 25 עד חלקה: 25	יעקב יהוד	הלבונה 9 כניסה 1	8
5	תכנית מפורטת	418-0764357	תוספת יחידת דיור וזכויות ברחוב העפרוני 12	גוש : 5019 מחלקה: 108 עד חלקה: 108	זהרה ורחבעם בושרי	ראש העין	10
6	תכנית מפורטת	418-0887141	רנ/ 50 ג	גוש : 5557 מחלקה: 13 עד חלקה: 13	עיריית ראש העין	ראש העין	12
7	תכנית מפורטת	418-0829978	רחוב הרב דוד חגיבי - שינוי יעוד לשפ"פ	גוש : 4253 מחלקה: 145 עד חלקה: 145	עיריית ראש העין	הרב חגיבי דוד , שכונה : צה"ל	14
8	דיון עקרוני	2020002	תאום תכנוני מוקדם - הטמעת נוהל נדרש בטרם הגשת תכנית				16
9	שינוי תכנית מתאר מקומית	רנ/מק/10/ח	מרכז עירוני ראשי	גוש : 4273 מחלקה: 52 עד חלקה: 52	עיריית ראש העין	ראש העין	17
10	תכנית מפורטת	418-0724948	העבודה 28 - שינוי קווי בניין	גוש : 4252 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	רם רמי אפל	, שכונה : אזור התעשייה - ראש העין הותיקה	18
11	תכנית מפורטת	418-0687236	שבזי 129- חזית מסחרית	גוש : 4270 מחלקה: 98 עד חלקה: 98	חביב אברהם	שבזי 129 כניסה 1 , שכונה : שבזי 129	20
12	תכנית מפורטת	418-0861054	רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות	גוש : 5508 מחלקה: 60 עד חלקה: 60		רש"י 91 , שכונה : ותיקה	23
13	תכנית מפורטת	418-0526335	תוספת יח"ד ושינוי קווי בנין ברחוב הרעות 22, ראש העין	גוש : 4274 מחלקה: 346 עד חלקה: 346	אהרון סודאי	ראש העין	25
14	תכנית מפורטת	418-0775791	יער ראש העין	גוש : 5443 מחלקה: 276 עד חלקה: 276	קרן קיימת לישראל	, שכונה : גבעת טל ראש העין	28
15	תכנית מפורטת	418-0817999	זיקת הנאה למעבר בשצ"פ שד' שלמה המלך 18	גוש : 4271 מחלקה: 245 עד חלקה: 245	עיריית ראש העין	שלמה המלך 18	33

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0556035</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** צה"ל 11 רנ/מק/10/יד  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 692.00 מ"ר (0.692 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/10	החלפה
אפ/2000	החלפה
ממ/830	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**  
 יוסף שטרן  
**בעל הקרקע**  
 יוסף שטרן  
 ציון מנצורה  
 יעקב ורטהימר  
 אליעזר ורטהימר  
 מתן לב  
**עורך ראשי**  
 מרגלית שטרן

**כתובות** צה"ל 11  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	99	99	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 14 **גרסת תשריט התכנית:** 9

**מטרת התכנית**

קביעת תוספת יח"ד, שטח עיקרי ושרות( מגורים), קווי בניין וקומות.

**החלטות**

הוועדה רשמה לפניה

**גליון דרישות**

- כתב שיפוי
- בדיקת תאימות ועמדיה בתת"ל 102

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020

**שם התכנית:** שבזי 54 רנ/מק/317  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**שטח התוכנית:** 2,107.00 מ"ר (2.107 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
אפ/193	שינוי
ממ/830	שינוי
תמא/34/ב/3	כפיפות
רנ/10	החלפה
אפ/2000	החלפה

**בעלי עניין**

**המבקש**

מ.י. תים נדל"ן

יוסף שמחי

**בעל הקרקע**

מ.י. תים נדל"ן

יוסף שמחי

ישעיהו אברהם

מרדכי שלמה אברהם

אסתר מרציאנו

שבתאי אברהם

רבקה חריר

ירון אברהם

מרים שמחי

**עורך ראשי**

אלי בן נפתלי

שבזי 54

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא		126	126	כן

גרסת תשריט התכנית: 14

גרסת הוראות התכנית: 20

**מטרת התכנית**

קביעת תוספת יח"ד, שטח עיקרי ( מגורים), קווי בניין וקומות.

**החלטות**

הוועדה רשמה לפנייה

**גליון דרישות**

- הערות לתוקף- נילוי הערות לשכת התכנון המחוזית

<b>תכנית מפורטת: 418-0802025</b>	<b>סעיף 3</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** יבניאלי 8 - שינוי קו בנין קדמי  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 762.00 מ"ר (0.762 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/2000	שינוי
אפ/2000	שינוי
ממ/830	שינוי
גמ/2/448	שינוי

**בעלי ענין**  
**בעל הקרקע**  
 יגיל וונה  
 מירב וונה  
 חן שמחון  
 נופר שמחון  
**עורך ראשי**  
 אינה (משה) שושן

**כתובות**  
 יבניאלי 8, שכונה: ותיקה  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	44	44	לא

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 7

**מטרת התכנית**  
 שינוי בקו בנין קדמי לצורך יצירת בסיס תכנוני שיאפשר ניצול מקסימלי של המגרש (בניית 3 יח"ד).

**החלטות**  
 הועדה רשמה לפניה

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0782201</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** רח' הלבונה 9, 11, 13 ו-15 - הוספת זכויות בניה  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 1,238.00 מ"ר (1.238 דונם)

מספר תכנית	יחס
830/ממ	שינוי
201/אפ	החלפה
רנ/201/ג	החלפה
רנ/מק/201/ג/2	החלפה
רנ/מק/23	החלפה
2000/אפ	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**

אמיר משה

מישאל חביב

מיכל חביב

רונון עטאר

גלית עטאר

ענת יהוד

יעקב יהוד

**בעל הקרקע**

אמיר משה

מישאל חביב

מיכל חביב

רונון עטאר

גלית עטאר

ענת יהוד

יעקב יהוד

**עורך ראשי**

אינה משה

הלבונה 9 כניסה 1, הלבונה 13 כניסה 3, הלבונה 15 כניסה 4, הלבונה 11 כניסה 2, שכונה: מצפה אפק

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5512	לא	25	25	25	כן

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 3

**מטרת התכנית**

הגדלת שטחי הבניה ושינוי מערך הבינוי בהתאמה למצב הקיים.



**החלטות**

הוועדה רשמה לפניה

**גליון דרישות**

- כתב שיפוי
- השלמת חתימות כל בעלי העניין ובעלי זכויות על מסמכי התכנית להפקדה
- חוות דעת יועצי הוועדה לתכנית
- השלמת נספח לוואי לתכנית על פי הערות ודרישות אגף תכנון והנדסה
- תיקונים והשלמות על פי הערות אגף תכנון והנדסה ונוהל מבא"ת

<b>סעיף 5</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0764357</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** תוספת יחידת דיור וזכויות ברחוב העפרוני 12  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 663.00 מ"ר (0.663 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/1380/1	החלפה
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**

רחבעם בשארי  
 זהרה ורחבעם בושרי

**בעל הקרקע**

רחבעם בשארי  
 זהרה ורחבעם בושרי

אייל אורלי

שירן פטל

רביב עמוס

חיה בושרי

אילן בושרי

אביבה בישרי

אירית בושרי

מלכירם בן בשארי

אריה חי בשארי

איילה דהרי

משה באבו

**עורך ראשי**

רחבעם בשארי

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5019		לא	108	108	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	329	329		אפ/1380/1

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 8

**מטרת התכנית**

תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בנין, שינוי גובה בניינים ותוספת קומה.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 28/07/2020**

התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן, התכנית נבדקה במסגרת ס. 109 לחוק ולא נקבעה כתכנית הטעונה את אישור השר ולא ניתנו הערות לתיקון. משכך, מסמכי התכנית המופקדת קודמו לאישור בהתאם לנוהל מבאת ולסעיף 108(ג) לחוק.

**החלטות**

הוועדה רשמה לפנייה

<b>תכנית מפורטת: 418-0887141</b>	<b>סעיף 6</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** רנ/50 ג  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 875.00 מ"ר (0.875 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
רנ/50 א	שינוי

**בעלי ענין**

**המבקש**  
 עיריית ראש העין  
**עורך ראשי**  
 ארז אלה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5557	לא	לא	13	13	לא
5557	לא	לא	77	77	לא
5557	לא	לא	83	83	לא

**גרסת הוראות התכנית: 2**      **גרסת תשריט התכנית: 2**

**מטרת התכנית**

שינוי ייעוד זכות דרך ודרך משולבת בחלקי חלקות 77, 83 ו-13 לשצ"פ.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 21/10/2020**

**חוו"ד תכנית 418-0887141 רנ/50 ג' - שינוי יעוד מדרך לשצ"פ**

התכנית מוגשת על ידי העירייה.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית חלה בהמשך רחוב לאה גולדברג צפונה, בין רחובות אלוף הרב גורן לרחוב נחום גוטמן. בחלקי חלקות 13, 77, 83 בגוש 5557 ובשטח 875 מ"ר.

תכנית מאושרת בחלקה היא רנ/50 א שקבעה במגרש ייעודי דרך ודרך משולבת ללא זכויות בנייה. **מטרת התכנית:**

שינוי ייעוד זכות דרך ודרך משולבת בחלקי חלקות 77, 83 ו-13 לשצ"פ. קביעת שימושים והוראות נוספות.

**עקרי ההוראות:**

שינויי ייעוד מ"דרך חדשה" ו"דרך משולבת" (לפי תכנית מאושרת רנ/50 א). קביעת שימושים והוראות נוספות לפי תכנית מאושרת רנ/50 א.

**התכנית המוצעת - כללי:**

התכנית מבטלת קטע דרך שלא מומש ואשר מחבר בין רחובות לאה גולדברג ויוסי בנאי שמשרתים את השכונה. התכנית נועדה להסדיר מצב קיים, שכן בשל טופוגרפיה משופעת מאוד לא ניתן היה לממש את מקטע הדרך ופותח שם שצ"פ ע"י העירייה.

מעבר למגבלות למימוש מקטע הדרך, ישנו היגיון תכנוני לחיבור המשכי של השצ"פ המוצע למקטע השצ"פ המאושר, המחבר לשצ"פ הקפי ויוצר המשכיות תפקודית של באי השצ"פ בצורה פונקציונלית.

ישנן הערות למסמכי התכנית.

התכנית מומלצת להפקדה בתנאים : נדרשת החלטת מליאת ועדה המאשרת את הגשת התכנית בשמה.

#### החלטות

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

<b>סעיף 7</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0829978</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** רחוב הרב דוד חגיבי - שינוי יעוד לשפ"פ  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 3,961.00 מ"ר (3.961 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/191	כפיפות
אפ/191	החלפה
אפ/2000	החלפה
418-0467159	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**

עיריית ראש העין  
 ליאור מלמד  
 איתמר לוי

**בעל הקרקע**

עיריית ראש העין

**עורך ראשי**

עינב קוה-יאיר

הרב חגיבי דוד, שכונה: צה"ל

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	145	145	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	201	201		418-0467159

**גרסת תשריט התכנית:** 5

**גרסת הוראות התכנית:** 5

**מטרת התכנית**

שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ ושבילים

**חוו"ד יועמש - תאריך: 27/10/2020**

לא ברור כיצד שטח ביעוד ובעלות ציבוריים, יכול להפוך ולהיות שטח פרטי פתוח. שטח פרטי פתוח הוא שטח בבעלות פרטית, לכל דבר ועניין. תכנית לא יכולה להפוך מגרש בבעלות ציבורית, לפרטי. הרקע האמיתי כנראה הוא הרצון לספח דה פקטו רצועה פלושה זו למגרשי המגורים. זאת ועוד - התכליות המוצעות בשפ"פ (גינות, נטיעות וכיו"ב) מותרות ממילא גם בשצ"פ דהיום. מה הטעם לכן בתכנית כולה? להבנתי - אין לקדם את התכנית. לעומת זאת - אם ומשיקולים מערכתיים רוצים להגדיל תכנונית את מגרשי המגורים, כדי לאפשר גם את רכישתם מרמ"י, יש לעשות זאת בדרך המלך.

## **החלטות**

ס.62(א) -לא ניתן אישור מועצת העיר להגיש תכנית בשמה. לא נמצאה גם כל הצדקה תכנונית ו/ראו עניינית להכשרה בדיעבד של פלישה לשטח הציבורי בדרך של התרה למעשה של סיפוח השטח למגרשי המגורים  
הוועדה החליטה להמליץ על דחיית התכנית בפני הוועדה המחוזית. חבר הוועדה משה בן טובים מתנגד להמלצה על דחיית התכנית בשל הצורך בנגישות.

תאריך פתיחה: 23/08/2020

סוג סעיף: דיון לאישור מסמך מדיניות/נהלים

**חוות דעת**

**מטרת הנוהל:** הסדרת ההיוועצות התכנונית המוקדמת עם מהנדס העיר וצוות התכנון המקצועי לפני הגשת תכנית בצורה סדורה, שקופה, בהתאם לנוהל עבודה.

כיום הליך בחינה מוקדמת (פרה- רולינג) נועד לתת ליוזם תכנית ולאנשי המקצוע מטעמו כלים בטרם הכנת תכנית חדשה, לרבות קבלת מדיניות העירייה, יעדי תכנון, כמות והיקף התשתיות הנדרשים ועוד.

הנוהל עשוי לסייע, הן בהסדרת גיבוש עבודת הצוות המקצועי הבכיר באגף תכנון והנדסה ושיקוף שלה כלפי יזמים ועורכי תכניות, סיוע במתן הסברים טרם הגשת התכנית ובכך לסייע בהעברת המסר התכנוני הרצוי וקידום של תכניות בלוח זמנים קצר יותר. בנוסף, הסדרת הליך הבחינה המוקדמת תתרום רבות לקידום התכנית במסגרת הטיפול הסטטוטורי, החל משלב ההגשה ותתרום בין היתר לשיפור השירות לתושב ולקהל היעד של הוועדה:

**1. שקיפות כלפי היזם והמתכנן והורדת הצורך בתיווך של מייצגים.**

**2. חיזוק הוודאות -** ניצור תאום ציפיות תכנוני ביחס לעמדת הדרג המקצועי לגבי המוצע בתכנית.

**3. חסכון במשאבים ליזם -** בהינתן תכנית אשר לאחר הליך הבחינה המוקדמת יתגלו סיכויים גבוהים לדחייתה בוועדה המקומית או למתווה שונה - יזכה יוזם התכנית לכלכל צעדיו לעניין בתכנית כשלפניו תמונה ברורה יותר ביחס לעמדת הוועדה, ובכך לחסוך משאבים רבים.

**4. זירוה הליכים בתכנית ועמידה בלוחות זמנים הקובע בחוק -** לוחות הזמנים שנקבעו בתיקון 101 לחוק הנם קצרים

מאוד (ולא ראליים אצלנו מסיבות רבות כמו: העדר צוות תכנון מנוסה מקצועי ומיומן, רמה לא גבוהה של עורכי

תכניות, העדר מדיניות תכנונית ומאפיינים נוספים שפורטו בדוח הבקרה על הוועדה). מתן הסברים ליזם ולמתכנן

ושיפור השקיפות כלפי היזם ועורך התכנית לגבי המתווה התכנוני, החלופה התכנונית הראלית וההליכים הצפויים

בקידומה של התכנית, תוך גיבוש מסמכי התכנית כנדרש טרם ההגשה הפורמאלית במבא"ת.

**5. חיזוק מעמדה של ועדת המשנה:** ככל שעולות סוגיות עקרוניות של מדיניות שיעלו במסגרת הפרה רולינג הן **יובאו**

**להכרעה לפורום קובעי המדיניות.** חסכון בזמן התדיינויות בוועדה בשל מתווה תכנוני שנוי במחלוקת, חוסר בשלות וכיו"ב.

הצוות המקצועי התנסה בהליך לצורך בחינתו ושיפורו בטרם הבאתו לאישור הוועדה. מצורף הנוהל המלא לאישור.

**החלטות**

החלטה לשוב ולדון ב וועדה בדיון הבא 30.11.2020

**גליון דרישות**

תיקונים והתאמת אנשי הקשר הרלוונטיים לאחר אישור משרות בתכנון

הסדרה של תפעול המידע התכנוני הנדרש במחלקת מידע לרבות הסדרת תשלום אגרה בתאום עם מחלקת הגבייה על ידי מנהל הוועדה



<b>סעיף 9</b>	<b>שינוי תכנית מתאר מקומית: רנ/מק/10/ח</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** מרכז עירוני ראשי  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** שינוי תכנית מתאר מקומית  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 24,000.00 מ"ר (24 דונם)

<b>יחס</b>	<b>מספר תכנית</b>
שינוי לתוכנית	רנ/10

**בעלי ענין**  
**המבקש**  
 עיריית ראש העין

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4273		לא	52	52	לא

**מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לבינוי ופיתוח מתחם א' ביעוד מרכז אזרחי משולב.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 25/08/2020**

- רקע תכנוני כללי:** התכנית חלה בשטח של כ-24 דונם בגוש 4273 חלקה 52. על המקרקעין חלה תכנית רנ/10 שקבעה במקום יעוד של מרכז אזרחי משולב לשימושי שב"צ ומסחר, מבנן א' בתכנית שבו ניתן לבנות במשולב שטח מסחרי של 6000 מ"ר ו-6000 מ"ר לבנייני ציבור.
- עיקרי התכנית:** התכנית שבנדון נועדה להפריד בין שימושי השב"צ ושימושי המסחר ע"י קביעת חלוקה של מגרשים לשימושים השונים והפרדת זכויות הבנייה לכל שימוש מבלי לשנות את הזכויות, לקבוע תכנית בינוי בהתאם להוראות תכנית רנ/10, שבה ייקבע הפיתוח העקרוני של המתחם
- סטטוס התכנית:** התכנית הופקדה להתנגדויות והתקבלו התנגדויות לתכנית אך לא נדונו.
- מדיניות עירונית:** מבחינת קידומה של התכנית, התכנית נזנחה בפועל ואף לא קיימים בתיק התכנית מסמכי תכנית-לא פייסיים ולא מסמכים בקבצים דיגיטליים במערכות ההנדסיות). בשל חלוף הזמן הרב ושינוי המדיניות, ההנחיות של קובעי המדיניות הם להשאיר את השצ"פ הקיים כיום במקום המשמש גם כאמפי עירוני שבו מתקיימות הופעות ופעולות קהילה ותרבות וכיו"ב. בהתאם להנחיית ראש העיר ובשיתוף יו"ר ועדת משנה, תקודם תכנית במקום אשר תנייד את הזכויות המאושרות ברנ/10 במסגרת איחוד וחלוקה והתחדשות המרכז האזרחי והמסחרי במתחם ובמבנן.
- בדיון ראשוני שהתקיים עם רמ"י, ניתנה הסכמה עקרונית לבחינת ולקידום תכנית כזו בשיתוף ובמימון משותף עם רמ"י.

**החלטות**

הוועדה החליטה על ביטול הודעת הפקדת התכנית וסגירת התכנית ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על דחיית תכנית

<b>סעיף 10</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0724948</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** העבודה 28 - שינוי קווי בניין  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 435.00 מ"ר (0.435 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/830/12	שינוי
אפ/199	שינוי
אפ/2000	שינוי
ממ/830	שינוי
ממ/23/448/ב	שינוי

#### בעלי עניין

##### המבקש

רם רמי אפל

##### בעל הקרקע

רם רמי אפל

##### עורך ראשי

רוני הנדסה

רוני הנדסה

אלישע רוני

#### כתובות

שכונה: אזור התעשייה - ראש העין הותיקה, העבודה 28, שכונה: אזור התעשייה - ראש העין הותיקה

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4252	לא	לא	63	63	לא

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 13

#### מטרת התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

#### הערות בדיקה - תאריך: 28/07/2020

התכנית אושרה להפקדה בתנאים ב-6.10.2020 בין יתר התנאים: תיקון התכנית והתאמתה מבחינת בינוי ושימושים לרנ/25/א, שנמצאת לפני פרסום לאישור.

לפיכך, ובהתאם להנחיות מבא"ת, דרישות אלה אינן מוטמעות בתכניות שמטרתן שינוי קו בניין בלבד. כמו כן, צפוי שלא תאושר תכנית המשנה תכנית מחוזית שאושרה בפרק הזמן של שנתיים לאחר אישורה.

משכך, מוצע להתאים את מסמכי התכנית ואת החלטת הוועדה ולקבוע:

- משמכי התכנית יותאמו לסטטוס תכנית רנ/25/א.
- מטרת התכנית תותאם לשינוי קו בניין זמני ולמבנים הקיימים בלבד.
- הצעה להחלטת ועדה- אישור הפקדת התכנית הפקדת התכנית

#### החלטות

##### ס. 85 - החלטת הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מתאר/מפורטת

אישור החלטת ההפקדה בשינויים: הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בשינויים: אישור קו בניין זמני בלבד עבור בנייה קיימת בלבד והתאמת מסמכי התכנית לסטטוס התקף ביחס לרנ/25/א. בנייה חדשה תידרש לעמוד במלוא הוראות תכנית רנ/25/א.

**גליון דרישות**

- התאמת השימושים והבינוי במסמכי התכנית לתכנית מופקדת רנ/25/א
- תיקונים והשלמות אגף תכנון והנדסה

<b>סעיף 11</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0687236</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** שבזי 129- חזית מסחרית  
**סוג סעיף:** דיון לצורך הפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 651.00 מ"ר (0.651 דונם)

מספר תכנית	יחס
ר/נ 1	כפיפות
מ/מ 830	כפיפות
ר/מ/ק 2000	החלפה
א/פ 2000	החלפה

**בעלי ענין**  
**המבקש**  
 חביב אברהם  
**בעל הקרקע**  
 אברהם חביב  
 יש תקוה רם - חביב  
**עורך ראשי**  
 עבד אל חפז מרעי

**כתובות**  
**גושים חלקות**  
 שבזי 129 כניסה 1, שכונה: שבזי 129

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4270	לא	לא	98	98	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 17 **גרסת תשריט התכנית:** 8

#### **מטרת התכנית**

הוספת חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים (המרת זכויות בנייה ממגורים למסחר), תוספת שטח כולל, תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין.

#### **חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 09/11/2020**

התכנית מובאת לאישור החלטת הוועדה על הפקדת התכנית, במטרה לעדכן ההחלטה לגבי הדרישה לדוח פיקוח שיאשר את הסרת הבינוי הלא חוקי והיוטה בחזית המגרש. בביקורת הפיקוח נמצא שהבינוי הלא חוקי הוסר, כולל בחזית הבניין אך היוטה לא הוסרה. מנהל הוועדה ביקש צו כניסה על מנת לבחון את החשד לפיצולים (4/5 יחידות סה"כ).

לעניין החלטת הוועדה והעדכון המבוקש, מומלץ לעדכן את החלטת ועדת משנה כדלקמן:

1. לאשרר את הפקדת התכנית.  
 2. מאחר וחריגות הבנייה בחזית הוסרו לפי החלטות קודמות ונותרו רק ה"יטות" מומלץ לבטל את הדרישה להסרת היוטה.

זאת מאחר והסרת היוטה תכביד כלכלית ותצריך השקעה אחרת בחזית הבניין, בפרט שהגשמים ועונת החורף כפסע מאיתנו. קל וחומר בתקופת משבר כלכלי של מגזר העסקים הקטנים בעקבות הקורונה, מומלץ שלא להכביד ולחייב השקעה בהוצאות לבינוי חליפי רק לצורך תקופת הביניים (עד למימוש התכנית המוצעת).

3. לבחון את דרישות החנייה במסמכים, ולקבוע כמקובל את דרישות החנייה בהתאם לתקף, ולבחון חלופות ראליות לחנייה תפעולית (במסגרת התבי"ע ו/או במסגרת היתר, לשיקול דעת הוועדה / הצוות המקצועי הממליץ).  
רשמה : אפרת כהן  
9.11.2020

### הערות בדיקה - תאריך: 11/06/2020

#### לדיון במכינה :

התכנית בבדיקה ומילוי דרישות ותנאים להפקדה.

1. חריגות : בין התנאים נכללו, הריסת גדרות יוטה וחריגות לחזית הרחוב הראשי, רחוב שבזי.

מביקור פיקוח שנערך במקום עלה שההריסות לא פורקו, וכי במקום פיצולים שלא בהיתר ככל הנראה 4-5 דירות שה"כ כאשר ההיתר הנו על 2 דירות.

2. תקן חנייה : תכנית התנועה והחנייה אושרה על ידי יועץ התנועה, וכללה רק 1 חנייה לכל דירה ( תקן החניה למגורים עבור מבנה בו יש 4 דירות קטנות של מתחת ל-80 מ"ר ( צריד לוודא שאכן זה נכון) הוא בין 0.5 חניה לדירה ל-1.5 חנות לדירה, ולא פחות חנייה אחת לדירה).

### חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 10/06/2020

#### חוות דעת מיום 10.06.20 לדיון להפקדת התכנית:

התכנית חלה ברח' שבזי 129, ראש העין.

גוש : 4270 חלקה : 98 מגרש : 2/1.

שטח התכנית : 651 מ"ר

תכנית ראשית : אפ/2000 (בתוקף מתאריך 22/04/1990).

תכניות נוספות החלות על החלקה :

רנ/ מק/ 2000 (תוקף 11/06/2002), רנ/ 1 (תוקף 21/07/1996), ממ/ 830 (תוקף 08/03/1979).

#### זכויות בניה מאושרות :

שטח בניה עיקרי 60% לפי תכנית אפ/2000

מגרש מינמלי 240 מ"ר (לפי רנ/מק/2000).

30 מ"ר חדר יציאה לגג (למגרש מינימלי).

50 מ"ר מרתף (למגרש מינימלי).

שטחי שירות לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע : 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם : מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין.

יעוד מתכנית מאושרת : מגורים א'2

מצב קיים : על החלקה מבנה קיים עם שימוש חורג למסחר, היתר בניה קיים משנת 2014 (אינו בתוקף).

#### מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

1. הוספת חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים, לפי סעיף 62א(11), מבלי לשנות את השטח הכולל המותר למבנה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

2. תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16א(2).

3. הגדלת מס' יח"ד (מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד) ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) 8.

4. הקטנת קווי בניין לצדדים (לפי תשריט - צידי למזרח מ- 4 מ' ל- 2.1 מ' ו- 2.7 מ' ומ- 4 מ' ל- 2.6 למערב) כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) 4.

**רקע קודם**

**התכנית נדונה בוועדת משנה** מס' 2019017 בתאריך 17/12/2019, בדיון התקבלה ההחלטה: **לשוב ולדון** לאחר בחינת נושא פתרונות החנייה והבינוי המוצע כך שיינתן מענה התואם את תכניות הבינוי רנ/10.

התכנית תוקנה לפי דרישות מחלקת תכנון והיועמ"ש עו"ד משה כהן והותאמה להוראות תכנית הבינוי רנ/10. ביום 10.06.2020 התקבלו הערות יועץ התנועה כלדלקמן:

**חוות דעת יועץ התנועה מיום 10.06.2020:**

1. יש לסמן את הקיר שמחוץ לגבולות מגרש להריסה.
2. תקן החנייה למגורים עבור מבנה בו יש 4 דירות קטנות של מתחת ל-80 מ"ר ( צריד לוודא שאכן זה נכון) הוא בין 0.5 חניה לדירה ל-1.5 חנות לדירה, ולא פחות חנייה אחת לדירה.
3. תקן החנייה למסחר בין 25 מ"ר ל-50 מ"ר לחניה - כלומר בין 3 חניות ל-5 חניות, תוכננו 3 חניות, צ.ל. לפחות 4 חניות. ההערות וההנחיות בסעיפים 2-3 הובערו לבדיקה חוזרת שלו ביום 14.06.20 ביחס לתקן הארצי התקף.

**החלטות**

1. הוחלט פה אחד להפקיד את התכנית בשינויים/ בתנאים.
2. הוועדה מאשררת את הפקדת התכנית. לשנות את מסמכי התכנית ולקבוע בהן בעניין החניות:
- א. החניות יהיו בהתאם לתקן התקן בעת מתן היתר הבנייה.
- ב. לקבוע שהחנייה התפעולית תהייה בסמוך למסחר.
3. לבטל את הדרישה להסרת היוטות.
4. ככל שמבדיקת מנהל הוועדה יעלה שאכן ישנם פיצולים ובסה"כ קיימות 2 יח"ד קיימות בהיתר ועליהן התווספו 3 יח"ד בפיצול שלא בהיתר, החלטת הוועדה לעניין זה תבוטל.

**גליון דרישות**

- תנאי להפקדת התכנית הריסת כל הבנוי ללא היתר והתאמה להיתר.
- 2.8.20- הועברה בקשה ליוני להוציא פיקוח ולהעביר לי דוח.
- 3.8.20- בשיחה טלפונית עם תיקי חביב עידכנה שהכל פורק. הובהר לה שיש צורך בדוח פיקוח ויוני קיבל ממני בקשה. 12.08.20- הועברה תזכורת ליוני.
- כתב שיפוי
- הועלה צילום למבאת. לא הוגש מקורי.

<b>סעיף 12</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0861054</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות

**סוג סעיף:** דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור החלטת הועדה בתכנית שבסמכותה

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית:** 338.00 מ"ר (0.338 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
ממ/830	שינוי
גמ/2/448	שינוי
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה
אפ/171	החלפה

**בעלי ענין**  
**בעל הקרקע**  
 יעקב יהודה  
 אלון עמרם  
 גל יהודה  
 סיגלית עמרם  
 תומר לידני  
 גלית לידני  
**עורך ראשי**  
 אינה (משה) שושן

**כתובות**  
 רש"י 91, שכונה: ותיקה  
**גושים חלקות**

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

**גרסת הוראות התכנית:** 6 **גרסת תשריט התכנית:** 2

**מטרת דיון**  
 דיון חוזר לשינוי דרישות להפקדה ותיקונים בתכנית

**מטרת התכנית**  
 שינוי בקו בנין קדמי והקלות לטובת יצירת בסיס תכנוני שיאפשר ניצול מקסימלי של המגרש.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020009 מתאריך 15/07/2020 הוחלט: ס.85(ב1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים בדרישות ותנאים המפורטים בגיליון הדרישות ובחוות דעת מהנדס הוועדה, וכן בתנאי: עומק החצר האנגלית לא תעלה על 1.5 מטר. בין הדרישות נכלל תנאי להפקדה: הריסת הגדר החורגת לתחום היעוד הציבורי דרך.

יזם התכנית פנה בבקשה לבטל את התנאי להפקדת התכנית בהריסת הגדר החורגת לתחום הדרך. לטענתו הגדר הוקמה על ידי העירייה (לא הוצגו אסמכות מתיק הרישוי כפי שהתבקש מהגורמים האמונים / יזם התכנית).

כמו כן, ביקש להופיע בפני הוועדה להציג את טענותיו.

מוצע:

1. לבחון כל אופציה המקובלת להסדיר את הבעייתיות אך מבלי שההליכים בתכנית יעצרו בהמשך, שכן מדובר על שימוש

בשטח ציבורי וחריגת בנייה, הגם שלא היזם ביצע אותה. או בחלופות הבאות:

2. איחוד וחלקה מחדש מבלי לפרק את הגדר, כדוגמת מהמתווה שהוצע בהיוועצויות פנימיות טרם דיון בוועדת משנה.

3. מוצע להרחיב את תחום התכנית ולכלול בה גם את הגדר וזכות הנדרך, לסמן את הגדר להריסה ולהתנות תנאי להיתר בנייה הריסת הגדר.

4. לבחון את בקשת היזם להסדיר בתכנית את החריגות ולשנות קו כחול שיכלול את הגדר הקיימת ולשינויים בתכנית, בכפוף לאישור העירייה את התיקון בהיבט הקנייני. ככל שהוועדה תחליט על שינוי קו כחול, התכנית משתנה במילא ואז ניתן לשקול את הבקשה הנוספת של היזם לגבי שינויים בזכויות מכח פסק דין ואו הסכמות עם השכן.

לשיקול דעת הוועדה

### החלטות

לאשרר את הפקדת התכנית בתנאים ובדרישות המפורטים בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית.

הקו הכחול של התכנית יקבע בגבול מגרשם של המבקשים והוראותיה יחולו רק עליו.

לשנות את הדרישה להריסת הגדר ולהתאימה לנסיבות העניין כדלקמן:

1. תנאי להיתר בנייה- בניית הגדר בתחום המגרש (ביעוד מגורים).

2. קביעת הוראה מחייבת בעניין זה בהוראות התכנית.

3. הוספת הוראה בהוראות התכנית בדבר סטייה ניכרת מתכנית לעניין הגדר וכל בינוי מחוץ לתחום המגורים.

4. תנאי להפקדת התכנית: חתימה על כתב התחייבות המבטיח שהיזם ייסוג לתחום המגרש.

5. נספח הבינוי של התכנית יכיל בינוי מוצע בתחום המגרש בלבד ויכלול הקמת גדר בגבול המגרש.

### גליון דרישות

- כתב שיפוי

- אישור יועץ אדריכלות אדרי' - אמיר רוטהברט

- תיקון ומילוי הערות אגף תכנון והנדסה

- אישור יועץ משפטי חיצוני למסמכי התכנית להפקדה

- הריסת הבינוי בתחום הדרך-כתנאי להפקדה



<b>סעיף 13</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0526335</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** תוספת יח"ד ושינוי קווי בנין ברחוב הרעות 22, ראש העין  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 408.00 מ"ר (0.408 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה
ממ/830	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**

אהרון סודאי

צינה סודאי

**בעל הקרקע**

אהרון סודאי

צינה סודאי

**עורך ראשי**

שמרית גובאני ברקוביץ

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274	לא		346	346	כן

**גרסת הוראות התכנית:** 23 **גרסת תשריט התכנית:** 15

**מטרת התכנית**

הסדרת המצב קיים שינוי קווי בנין, תוספת יח"ד.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 23/08/2020**

ראו חוות דעת מהנדס העיר.

להלן פירוט:

**השתלשלות קודמת בתכנית:**

התכנית נדונה בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019016 מתאריך 27/11/2019 והוחלט לשוב ולדון, מאחר והתכנית אינה בשלה ואינה כוללת הסדרה של דרך גישה. "התכנית במתכונתה אינה סבירה ואינה בשלה כלל לדיון. יש להסדיר תחילה רישום זיקת הנאה בחלקה 345 בהתאם לתשריט לצורכי רישום שאושר ע"י הוועדה. על התכנית להציג כרקע ובכל מקרה גם את זכות המעבר הקיימת בפועל היום, בצירוף פתרונות חניה מוצעים בתחום המגרש. מעבר לאמור - התכנית כוללת סל זכויות מבוקש בלתי סביר, ומכל מקום הוא אינו בסמכות הוועדה המקומית. הוספת יח"ד אחת, אפילו תאושר, אינה מקנה 30 מ"ר נוספים כשטח עיקרי, אינה מקנה תוספת של 45 שטחי שירות, ואינה מקנה זכויות למרתף נוסף בשטח של 50 מ"ר. סעיפים נוספים בתכנית אינם סבירים אף הם (6.1 ו- 6.3 ד, 6.10.3 למשל) ומכל מקום אינם בסמכות הוועדה המקומית".

**רקע ומידע תכנוני:**

התכנית שבנדון חלה בגוש 4274 חלקה 346, מגרש 2 מתשריט חלוקה של המגרש מס' ח.מ. 329 (לא נרשם) בכתובת: רחוב הרעות 20.

המגרש בשטח של כ-408 וניתן לבנות בו 1 יח"ד לפי אפ/2000.

התכנית מבקשת להוסיף 1 יח"ד הקיימת בפועל, ולהסדיר את חריגות הבנייה על ידי: שינוי קווי בניין, תוספת שטח, תוספת קומה, הקלות: תוספת שטחים (6%+2.5% ניווד).

מדובר בתא שטח בין הרחובות הרעות ויהודה הלוי, במגרש פנימי וכלוא, ללא דרכי גישה מוסדרים ואין במצב המוצע פתרון לגישה למגרש. תשריט החלוקה שאושר במקום כלל זיקת מעבר אך לא נחתם ונרשם פורמאלית בטאבו. בהתאם לדיווח מעורכת התכנית, לא הבשילו ניסיונות הרישום של זיקת ההנאה וההערכה היא שאין התכנות לכך. בשל כך, ניתן להסדיר את נושא פתרונות החנייה ב-2 אופציות:

**1. זיקת מעבר -** הסדרת זכות דרך בהסכמת השכנים לרבות הכניסה הסטטוטורית מרחוב יהודה הלוי או מרחוב הרעות ובלבד שזכות הדרך תוסדר כחלק מהתכנית במלוא זכות הדרך הקיימת בפועל. קידום התכנית באמצעות פתרון זה, מחייב הוספת הוראה תחת סעיף 6 לתקנון, שיגדיר ויסדיר את הפתרון + סימון בתשריט התכנית + הסדרת האפשרות לכך על ידי הוראה ייחודית שבה יקבע כי בשלב היתר הבנייה "הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה של שני המגרשים או יותר, וכן לרשום שיעבוד הדדי לזכות מעבר לכלי רכב, וכן לאסור הקמת גדרות ומחיצות או לקבוע הריסת קירות וגדרות וכו' ", ולהתנות זאת בהיתר הבניה. התניות אלה ירשמו כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין". הקו הכחול של התכנית יהיה מותאם לפתרון עליו יוחלט ולמענים המשלימים במסגרת ההוראות, כך שכל הנחייה והתניה תהיה כלולה בתחום התכנית.

**2. תשריט חנייה להקצאת חנייה ציבורית לתכנית -** כופר חנייה, במגרש החנייה הצמוד ליחידת הדיור הגובלת ברחוב הרעות 20. ככל שהתכנית תקודם במסגרת זו יש לצרף למסמכי התכנית נספח חנייה ולהגדיר את החניות המוקצות ליחידות הדיור.

**3. יש להוסיף הוראה בתכנית שתיתן מענה לפתרון עליו יוחלט וככל שהתכנית תכיל הריסת מבנים, בין אם לצורך גישה מוטורית ובין אם במבנים שהסדרתם אינה מאושרת, יש לסמנם בתשריט ולקבוע הוראות רלוונטיות.**

**4. תשריטי התכנית (מאושר ומוצע) אינם ערוכים כראוי, וישנן הערות טכניות והערכות עריכה לתכנית כולה.**

הוראות התכנית מחייבות תיקונים רבים, והשמטת הוראות שאינן רלוונטיות מחד, ומאידך הוספת תנאים להתרי בנייה נדרשים (אישור בדבר עמידה בתקן חוזק מבנים, עמידה בהוראות חלחול וכולי). יש לתקן בטבלה את קווי הבניין בהתאם לקווי הבניין המאושרים באפ/200: קו בניין קדמי 5 מטר, אחרוי-3 מטר וצדדי 4 מטר, ולערוך את המבוקש לשינוי בתכנית בהתאם לקווי הבניין המאושרים ועבור בנייה זמנית בלבד, כך שקווי הבניין במסמכי התכנית יתאמו להוראה 4.א.4.1.2. בגרסת הוראות מס' 25. כמו כן, יש לוודא שבטבלת זכויות הבנייה- אינה כוללת הוראות כנדרש בעניין תכנית מוצעת, הוראות משלימות את המעברים וחדרי המדרגות המקשרים בין היחידה בקומות העליונות לזכויות המוקנות לה במרתף המבנה.

התכנית מובאת לדיון חוזר לשמיעת היזם והמתכנת ודיון בחלופות לפתרון המענים לגישה ולחנייה בתחום המגרש ביטים תכנוניים נוספים / הצעה ודיון באלטרנטיביות להסדרה, ככל שקיימות, לעניין החניות והגישה. מוצע לקבוע מתן פתרון חנייה על פי התקף בעת מתן היתר תוך בחינת אפשרות שכיום קיימת בשטח: שימוש בחנייה הסמוכה לבית. כמו כן, נדרשת הסדרת הגישה למקום כחלק מהשטח הציבורי בבעלות העיריה.

## החלטות

לשוב ולדון בתנאי:

1. הצגת רקע מדידה עדכני שבו העצים והמכשולים לגישה למגרש הוסרו.
  2. בדיקת הטענות של עורכת התכנית שהיקף הזכויות המבוקש הנו בסמכות מקומית ו/או שינוי בהקף הזכויות המבוקש כך שיהיו בסמכות מקומית.
  3. רישום זיקת הנאה- כתנאי להפקדת התכנית.
- ככל שהתנאים לעיל לא יתקיימו בתוך 90 ימי עבודה החלטת הוועדה בטלה והתכנית תסגר.

## גליון דרישות

- כתב שיפוי
- תיקון הזכויות בתכנית לתכנית בסמכות מקומית
- תיקון הערות בנושא התכנון האדריכלי והעיצובי ע"פ חוות דעת אדרי'אמיר רוטברט

- אשור יועץ התנועה של הועדה
- תיקון הערות אגף תכנון והנדסה
- רישום תשריט חלוקה שאושר בטאבו-הערת אזהרה בדבר זיקת מעבר

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020

**שם התכנית:** יער ראש העין  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 950,898.00 מ"ר (950.898 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/1	פירוט
תמא/10/ג/1	כפיפות
תמא/3	כפיפות
תממ/3/21	כפיפות
אפ/2000	החלפה
רנ/במ/2/2009	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**  
 קרן קיימת לישראל

**בעל הקרקע**  
 רשות מקרקעי ישראל

**עורך ראשי**  
 נינה אלומות עמיר

**כתובות** שכונה: גבעת טל ראש העין

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 5443 חלקי חלקות: 276  
 גוש: 5485 חלקי חלקות: 161  
 גוש: 5487 חלקי חלקות: 258, 255  
 גוש: 5491 חלקות במלואן: 8, 6, 5  
 גוש: 5491 חלקי חלקות: 33  
 גוש: 5492 חלקות במלואן: 20, 17, 11, 10, 9, 5, 4, 3  
 גוש: 5492 חלקי חלקות: 24, 21, 7  
 גוש: 5493 חלקי חלקות: 12, 8, 6, 4, 2  
 גוש: 5495 חלקות במלואן: 15  
 גוש: 5495 חלקי חלקות: 45, 21, 12, 1  
 גוש: 5500 חלקי חלקות: 18  
 גוש: 8863 חלקות במלואן: 58  
 גוש: 8865 חלקי חלקות: 110

גרסת הוראות התכנית: 30 גרסת תשריט התכנית: 18

**מטרת דיון**

גיבוש עמדת הוועדה המקומית בתכנית.

**מטרת התכנית**

תכנון יער ראש העין כמרחב משולב, בר קיימא, המשמש כיער קהילתי, רב תכליתי. דיוק, פירוט והוספת שטחי יער ע"פ הוראות תמ"א 22.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 23/07/2020**

תכנית יער ראש העין משנה יעוד מיעודים חקלאיים בעיקר +שצ"פ, ליעוד יער. כמו כן, מסדירה יעוד דרך, לצורך הסדרת דרכים סלולות שאינן בתוואי הסטטוטורי (נחל רבה ודרך קיבוץ גלויות). מורתה של התכנית לדייק את גבולות היער בתכנית מפורטת ביחס לתמ"א 22, לקבוע שימושים ביער ובתחום התכנית לרבות דרכים הכלולים בה, פעילות יערנית ושימושים נלווים.





התכנית תואמת את חזון העירייה בכלל ובהתאם ומתווה המוצע בתכנית המתאר הכוללת הנמצאת בהכנה: יער ראש העין הנו חלק משלד המרכיב את המרחב הנופי האקולוגי בתכנית המתאר וחלק מהריאה הירוקה החוצצת את שכונות העיר מכביש 5, אזור פנאי ונופש לתושבי העיר וסביבתה.

היער מאופיין באופיו כיער קהילתי ובו מתקיימות גם פעולות התנדבותיות וקהילתיות של תושבי ראש העין ופעילים קהילתיים. כמו כן, הוא משמש ריאה ירוקה מאוד פעילה, לא רק עבור תושבי העיר, והוא פעיל בכל ימות השנה הודות למשאבי הטבע, הפריחה, הזרימה ההידרולוגית בערוצים שבו ואתרים בעלי ערכים הנמצאים בו.

התכנית משנה יעוד מיעודים חקלאיים בעיקר +שצ"פ, ליעוד יער. כמו כן, מסדירה יעוד דרך, לצורך הסדרת דרכים סלולות שאינן בתוואי הסטוטורי (נחל רבה + דרך קיבוץ גלויות).

התכנית תואמה בסדרת דיונים עם הח"מ מהנדס העיר וראש העיר, לרבות לעניין שינוי יעוד משצ"פ ליער ו/או גריעת יער במקומות בהן נמצא שהיעור אינו אפקטיבי בשימוש.

## **א. הערות לתכנית:**

(1) העברת כתב שיפוי לטובת עיריית ראש העין והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כתנאי להפקדה.

(2) קביעת הוראה בהוראות התכנית המאפשרת הפקעת הדרכים בתחום התכנית ביעוד דרך בנוסח שיועבר על ידי היועמ"ש לעיריית ראש העין בתאום עם היועמ"ש של הוועדה המחוזית.

(3) חסרות רוזטות בדרכים, יש להוסיף ולהרחיב את זכות הדרך למינימום 25 מטר.

(4) בהוראות התכנית ניתן להקים שבילי אופניים ושבילי הליכה בשטחי היער, שימוש מבורך ורצוי, ואף תואם את הוראות תמ"א 42 המתוקנת בהתאם להתנגדות העירייה.

(5) להוסיף סעיף בהוראות התכנית המתיר ביעוד יער שימוש של מדרון הדרכים וניקוז, במידה ובשלב התכנון המפורט רוחב רצועת הדרך לא מספיק.

(6) מבוקש להוסיף להוראות התכנית הקמת גשרים להולכי רגל ואופניים באזור היער שיחברו בין אזור זה לאזור התעסוקה אפק מצפון לכביש 5 וכפי שמוצא בתכנית המתאר/אב.

(7) יש לסמן בנספח הנופי את המשך שביל האופניים בקיבוץ גלויות עד למחלף אבן העזר וגם המשך דרומה לכיוון נווה אפיקים וגם השביל ברח' נחל רבה.

(8) מבוקש להוסיף חתך טיפוסי של הכביש ושביל האופניים לידו.

(9) במסמך הנופי-סביבתי יש להוסיף גם את התשריטים של תכנית המתאר שתוגש להפקדה.

(10) יש לוודא שלפי ההוראות יהיה ניתן לסלול באספלט את שבילי האופניים שליד הכבישים.

(11) יש להוסיף בתנאים להרי בנייה, הכנת נספח בינוי בקנה מידה של 1:200 כתנאי לקבלת התר בנייה באזורים בעלי רגישות סביבתית גבוהה, כמו בכל האזור המהווה אזור מגבלות בנייה ופתוח סביב נחל רבה לפי תמ"א 1.

(12) יש להגדיר בהוראות התכנית תנאי להיתר בנייה בשטחים הנכללים סטטוטורית בהגדרה של "נטיעות בגדות נחלים", ביצוע של פעולות שימור ופיתוח צמחייה קיימת ללא נטיעות.

(13) נטיעות בממשק עם שטחים מבונים או המיועדים לבנייה, יאושרו בוועדה המקומית בכפוף להגשת מסמך ממשק יערני מאושר ע"י ועדת המעקב של תמ"א 22, ואישור יועצת נופית ואגרונום מטעם הוועדה המקומית.

(14) תשריט מצב מוצע של התכנית אינו כולל חלק מהמגבלות החלות מכח תכניות ארציות ומחוזיות (נחלים, דרכים...)

## **2. התייחסות יועצת נוף, אדר': תכנית טובה, תומכת בתכנית ואין הערות.**

3. **חוות דעת היחידה הסביבתית:** ביום 29.07.2020 הועברו לעורכת התכנית הערות של גב' דפנה לביא, מנהלת היחידה הסביבתית ראש העין, וחוות דעת שהתקבלה בנפרד באגף תכנון והנדסה, ולהלן פירוט:

א. אתר אבן העזר אינו נכלל ביער ראש העין אנחנו ממליצים להכלילו בתכנית.

ב. אם העירייה מאשרת הכללתו בתכנית אנחנו מבקשים שיתקיימו הסעיפים הבאים:

• החלטה משותפת על נטיעות באתר (אם בכלל), בשיפוי האתר הפונים לדרום לשמור על הבתה.

• חשיבה משותפת של פיתוח האתר לטובת מצפור ותצפיות בציפורים נודדות (מצפור + בריכת מים).

• באתר אבן העזר להתמקד במיני עצים שהיו נטועים בעבר באזור.

• מבקשת הבהרה לגבי שביל הבריאות ומה יכלל בו.

• מבקשת תיקון הסעיפים בנספח נופי סביבתי, תכנית מספר 0775791-418, יער ראש העין

• בקשה ליצירת רצועת נוף מאתר אבן העזר ועד לבריכת החורף עין אל דיב.

ג. אתר אבן העזר אינו נכלל ביער ראש העין אנחנו ממליצים להכלילו בתכנית.

ד. אם העירייה מאשרת הכללתו בתכנית אנחנו מבקשים שיתקיימו הסעיפים הבאים:

גליון דרישות

- כתב שיפוי
- למסמכי התכנית יש להוסיף נספח דרכים וחתכים תואמים לתכנון לביצוע של אגף תכנון והנדסה
- תיקונים והערות לתכנית כמפורט בחוות דעת המהנדס
- הערות היחידה הסביבתית ראש העין



<b>סעיף 15</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0817999</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 תאריך: 16/11/2020	

**שם התכנית:** זיקת הנאה למעבר בשצ"פ שדי שלמה המלך 18  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 319.00 מ"ר (0.319 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
2000/אפ	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**

עיריית ראש העין

**בעל הקרקע**

עיריית ראש העין

**עורך ראשי**

אינה משה

שלמה המלך 18

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	245	245	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 7      **גרסת תשריט התכנית:** 4

**מטרת התכנית**

הסדרת גישה לרכב והולכי רגל דרך שצ"פ למגרש מגורים

**חוו"ד מהנדס - תאריך: 28/07/2020**

ראה חוות דעת מהנדס רצב

**החלטות**

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על דחיית תכנית פה אחד:  
 לא ניתן אישור מועצת העיר להגשת התכנית בשמה.

מעבר לאמור מדובר בכניסה לעיר שנדרש בה עיצוב עירוני הולם את מעמד הרחוב והתכנית מסכלת חזון זה.  
 בכבוד רב,

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