

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2021013

בתאריך: 22/07/2021 י"ג באב תשפ"א שעה 17:00

חברים:	ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
	מעוז שלום	- מ"מ חבר ועדה
סגל:	משה לורברבום	- מהנדס הועדה
	ענבל מניסטרסקי	- מנהלת מחלקת תכנון
	הערה: השתתפה בזום	
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
נציגים:	אייל גיל	- נציג כיבוי אש
	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	הערה: השתתף בזום	
נעדרו:		
חברים:	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
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	עדי אביאני	- מ"מ חבר ועדה
סגל:	אדר' יהונתן ספיר	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	נועם חבורה - בודק תכניות	- בודק היתרים
	ענבר גרשי	- בודקת היתרים
	הודיה לוי	- בודקת היתרים
	אילן הררי	- מנכ"ל העירייה
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר העירייה
	צביה למברגר	- בודקת תכניות
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	אלון שבתאי	- מפקד תחנת כיבוי פי"ת
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
	רחלי כהן	- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות
	נתנאל עובדיה	- אגף רגולציה
	נקל ענת	- אגף רגולציה
	שי תורגימן יחזקאל	- אגף רגולציה
	תהילה נתן	- אגף רגולציה

תוכנית מספר: 418-0528687

מתנגד	אבי גולן
מתנגד	אבי מילר
	הערה: השתתפות בזום
מתנגד	אבירם מעוז
מתנגד	אברך בן דוד
מתנגד	אהרון מלכה
מתנגד	אורטל מזרחי
מתנגד	אורית אלדר
מתנגד	אורלי שירזיאן
מתנגד	אורן מניה
מתנגד	אייל חדד
מתנגד	אילן פרידמן
מתנגד	אילנה מויאל
מתנגד	אלי רוזוב
מתנגד	אלעד צוברי
מתנגד	אמיר הראל
מתנגד	אנה שפירא רפצקי
מתנגד	אשר גזית
מתנגד	גבריאל בן זמעון
מתנגד	גיא הלל
מתנגד	גיא כהן
מתנגד	גיא כהן
מתנגד	גליה אביבי
מתנגד	דואני ויקטור
	הערה: השתתפות בזום
מתנגד	דוד חן

המשך משתתפים:

דוד כהן	מתנגד
דוד מויאל	מתנגד
דור חדש	מתנגד
דיירי בניין יונתן רטוש 10	מתנגד
דיירי חנה רובינא 8	מתנגד
דנה פרדס	מתנגד
דניאל לפן	מתנגד
הערה: השתתפות בזום	
דניאלה גולן	מתנגד
הדס קארו	מתנגד
הילה אלמוג	מתנגד
ולריה נחמוד	מתנגד
זיו זאבי	מתנגד
חן שני	מתנגד
חנוך עוז	מתנגד
טל קהלני	מתנגד
טל רוזן	מתנגד
יאיר אריאלי	מתנגד
יגאל שבידל	מתנגד
יהודה אללוף	מתנגד
יוני אלאוף	מתנגד
יונתן כהן	מתנגד
יצחק חצק	מתנגד
לודה גנדמן	מתנגד
לויפר מקסים	מתנגד
ליאור גורפיין	מתנגד
ליטל דוד	מתנגד
לינור כהן	מתנגד
לירון בלאיש	מתנגד
מאיר אלייב	מתנגד
מאיר שמואלי	מתנגד
מוטי מאירי	מתנגד
הערה: השתתפות בזום	
מור כהן קלמי	מתנגד
מורן הלוי אשכנזי	מתנגד
מורן זיידל חדד	מתנגד
מיכאל שראייר	מתנגד
מיכל היקרי	מתנגד

המשך משתתפים :

מיכל עזוז	מתנגד
מירב מיתר	מתנגד
מעייין שמש	מתנגד
משה גולדשטיין	מתנגד
נדיה שראייר	מתנגד
נוה אשכנזי	מתנגד
נופר טהרני	מתנגד
נופר משאל	מתנגד
הערה : השתתפות בזום	
ניצן מרלי	מתנגד
נתי חנוכה	מתנגד
סיגל עמר	מתנגד
עומרי אברגיל	מתנגד
עידו ונטע מגן	מתנגד
ענבל פנדו	מתנגד
ענבר טבנקין	מתנגד
ענת בראט	מתנגד
צחי ברנס	מתנגד
ציון שינה	מתנגד
קארין הלל	מתנגד
קרן זיידל מילר ונועם מילק	מתנגד
רויטל ענבה	מתנגד
רוניתה טביב	מתנגד
רועי יוחאי	מתנגד
רז שגיא	מתנגד
רחל עטואר	מתנגד
רמי ידעי	מתנגד
רני דניאל	מתנגד
שי חממי	מתנגד
שלי שלו	מתנגד
שמוליק טליאס	מתנגד
שני אבישר	מתנגד
תהילה ליעד לוי	מתנגד
תומר שרעבי	מתנגד
תמנע אנגיל	מתנגד
חזק איציק	מתנגד
ניר גרינברג	מתנגד
עמית ואמיר מזור	מתנגד

המשך משתתפים :

מתנגד	שי תמר
מתנגד	אסנת ביטון
מתנגד	מיכאל ויוליה ים
מתנגד	גילי דנוס
מתנגד	רגינה וסטניסלב קרפובסקי
מתנגד	משפחת מדר
מתנגד	ישי בן ציון
מתנגד	לפטר מייקל שרף מורן
מתנגד	חגית פאר
מתנגד	אורטל מדרי
מתנגד	אליחי מיסן
	הערה : השתתפות בזום
מתנגד	דימה אולפסקי
מתנגד	לוי משה
מתנגד	אור טרבלסי
מתנגד	אדוה רכס
מתנגד	ליאור שרייבר
מתנגד	מלכה בראון
מתנגד	יוסי גינדיל
מתנגד	דוד פורטל
מתנגד	מיכל מגן
מתנגד	מור הראל ינקילביץ
מתנגד	אתי ושקד
מתנגד	תמיר חלפון
מתנגד	בת אל אלטר
מתנגד	יאיר זהבי
מתנגד	שי ולירז לוי
מתנגד	דרור ארזי
	הערה : השתתפות בזום
מתנגד	מאור דמרי
מתנגד	חיים נחשוני
מתנגד	נופר ועומר ביבר
מתנגד	משפחת ויזל
מתנגד	אייל ונה
מתנגד	ילנה סלפוי
מתנגד	רזיאל אהרון
מתנגד	אביטל בדחי
מתנגד	אלון פאר

המשך משתתפים:

מתנגד	סיון יעקובוביץ
מתנגד	אור וניקול מנור
מתנגד	אילן ינדגי
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	ספי בוי
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	אדי אביעד
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	אדל אלימלך
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	אסנת חיימוביץ
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	אניה רוזן
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	טל דרור
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	יעקב גוטליף
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	הדס
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	יניב
הערה: השתתפות בזום	
מתנגד	דוד רצאבי
הערה: השתתפות בזום	

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
8	ראש העין, שכונה: מתחם E	ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש קיימת התנגדות	גוש : 5504 מחלקה: 13 עד חלקה: 13	לב השכונה - מתחם E	418-0528687 דיון בהתנגדויות	תכנית מתאר מקומית	1

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021013 תאריך: 22/07/2021

שם התכנית: לב השכונה - מתחם E
סוג סעיף: דיון בהתנגדויות
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 201,150.00 מ"ר (201.15 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/300/א	שינוי
418-0541003	החלפה

בעלי ענין

המבקש

ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין

עורך ראשי

ברק גלבע

מתנגדים

- אבי גולן
- אבי מילר
- אביטל בדחי
- אבירם מעוז
- אברך בן דוד
- אדוה רכס
- אדי אביעד
- אדל אלימלך
- אהרון מלכה
- אור וניקול מנור
- אור טרבלסי
- אורטל מדרי
- אורטל מזרחי
- אורית אלדר
- אורלי שירזיאן
- אורן מניה
- אייל ונה
- אייל חדד
- אילן ינודגי
- אילן פרידמן
- אילנה מויאל
- אלון פאר
- אלי רוזוב
- אליחי מיסן
- אלעד צוברי
- אמיר הראל
- אנה שפירא רפצקי

- אניה רוזן
- אסנת ביטון
- אסנת חיימוביץ
- אשר גזית
- אתי ושקד
- בת אל אלטר
- גבריאאל בן זמעון
- גיא הלל
- גיא כהן
- גיא כהן
- גילי דנוס
- גליה אביבי
- דואני ויקטור
- דוד חן
- דוד כהן
- דוד מויאל
- דוד פורטל
- דוד רצאבי
- דור חדש
- דיירי בניין יונתן רטוש 10
- דיירי חנה רובינא 8
- דימה אולפסקי
- דנה פרדס
- דניאל לפן
- דניאלה גולן
- דרור ארזי
- הדס
- הדס קארו
- הילה אלמוג
- ולריה נחמוד
- זיו זאבי
- חגית פאר
- חזק איציק
- חיים נחשוני
- חן שני
- חנוך עוז
- טל דרור
- טל קהלני
- טל רוזן
- יאיר אריאלי
- יאיר זהבי
- יגאל שבידל
- יהודה אללון
- יוני אלאלוף
- יונתן כהן
- יוסי גינדיל

- ילנה סלפוי
- יניב
- יעקב גוטליף
- יצחק חצק
- ישי בן ציון
- לודה גנדמן
- לוי משה
- לויפר מקסים
- ליאור גורפיין
- ליאור שרייבר
- ליטל דוד
- לינור כהן
- לירון בלאיש
- לפלר מייקל שרף מורן
- מאור דמרי
- מאיר אלייב
- מאיר שמואלי
- מוטי מאירי
- מור הראל ינקילביץ
- מור כהן קלמי
- מורן הלוי אשכנזי
- מורן זיידל חדד
- מיכאל ויוליה ים
- מיכאל שראייר
- מיכל היקרי
- מיכל מגן
- מיכל עוז
- מירב מיתר
- מלכה בראון
- מעיין שמש
- משה גולדשטיין
- משפחת ויזל
- משפחת מדר
- נדיה שראייר
- נוה אשכנזי
- נופר ועומר ביבר
- נופר טהרני
- נופר משאל
- ניצן מרלי
- ניר גרינברג
- נתי חנוכה
- סיגל עמר
- סיון יעקובוביץ
- ספי בוי
- עומרי אברגיל
- עידו ונטע מגן

- עמית ואמיר מזור
- ענבל פנדו
- ענבר טבנקין
- ענת בראט
- צחי ברנס
- ציון שינה
- קארין הלל
- קרן זיידל מילר ונועם מילק
- רגינה וסטניסלב קרפובסקי
- רויטל ענבה
- רוניתה טביב
- רועי יוחאי
- רז שגיא
- רזיאל אהרון
- רחל עטואר
- רמי ידעי
- רני דניאל
- שי ולירז לוי
- שי חממי
- שי תמר
- שלי שלו
- שמוליק טליאס
- שני אבישר
- תהילה ליעד לוי
- תומר שרעבי
- תמיר חלפון
- תמנע אנגיל

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

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
11	900	900		רנ/ 300 / א
12	913	913		רנ/ 300 / א
13	917	917		רנ/ 300 / א
14	921	921		רנ/ 300 / א
15	923	923		רנ/ 300 / א

גרסת הוראות התכנית: 23 גרסת תשריט התכנית: 15

מטרת התכנית

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

מידע משיבות קודמות - תאריך: 23/06/2021

תכנית זו קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה. בנוסף, התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבת דרכים מאושרות, הגדלת שטחים לצורכי ציבור, תוספת קומות ושינוי גובה, קביעת קווי בניין ושינוי חלוקת שטחי בנייה מאושרים. התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית. התכנית נקבעה כאינה טעונה אישור שר בתאריך 26/09/2019.

התכנית נדונה לראשונה בתאריך 25/09/2017 והוחלט לשוב ולדון. התכנית נדונה בשנית בתאריך 29/04/2018 לאחר הצגת השינויים והתקבלת החלטה לשוב ולדון. בתאריך 26/03/2019 הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים. בתאריך 27/11/2019, הוחלט פה אחד על הארכת המועד להגשת התנגדויות ב- 30 יום נוספים, ממועד קבלת החלטה זו אצל המבקשים. ככל שהוגשו בינתיים התנגדויות, הן ייחשבו כהתנגדויות שהוגשו במועד. בשל התנגדויות רבות, התכנית נדונה בפני מליאה הועדה המקומית בתאריך 18/04/2021 ובה הוחלט על אישור הפקדת התכנית על מנת שניתן יהיה לדון בהתנגדויות בוועדת המשנה.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. לא תואם את התבי"ע המקורית;
2. לא בוצע פרסום כחוק;
3. העמסת על צפיפות השכונה והתנועה;
4. עומס על תשתיות;
5. מחסור במבני ציבור;
6. הורדת ערך הדירה;
7. פגיעה בנוף;
8. לא תואם גובה הבניינים באזור;
9. פגיעה באיכות חיים;
10. שינוי ציביון השכונה;
11. התנגדות ללא סיבה.

החלטות

תכנית זו קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה. בנוסף, התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבת דרכים מאושרות, הגדלת שטחים לצורכי ציבור, תוספת קומות ושינוי גובה, קביעת קווי בניין ושינוי חלוקת שטחי בנייה מאושרים. התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית. התכנית נקבעה כאינה טעונה אישור שר בתאריך 26/09/2019.

התכנית נדונה לראשונה בתאריך 25/09/2017 והוחלט לשוב ולדון. התכנית נדונה בשנית בתאריך 29/04/2018 לאחר הצגת השינויים והתקבלת החלטה לשוב ולדון. בתאריך 26/03/2019 הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים. בתאריך 27/11/2019, הוחלט פה אחד על הארכת המועד להגשת התנגדויות ב- 30 יום נוספים, ממועד קבלת החלטה זו אצל המבקשים. ככל שהוגשו בינתיים התנגדויות, הן ייחשבו כהתנגדויות שהוגשו במועד. בשל התנגדויות רבות, התכנית נדונה בפני מליאה הועדה המקומית בתאריך 18/04/2021 ובה הוחלט על אישור הפקדת התכנית על מנת שניתן יהיה לדון בהתנגדויות בוועדת המשנה.

לאחר שמיעת ההתנגדויות, להלן ההתייחסות:

1. לא תואם את התב"ע המקורית - דחיית ההתנגדות. מטרתה של תב"ע הינה שינוי תכנון בהתאם לאילוצים. התכנית המאושרת שונתה לתכנית זו בעקבות ממצאים ארכיאולוגיים משמעותיים.
2. לא בוצע פרסום כחוק - דחיית ההתנגדות. התכנית פורסמה כחוק בעיתונות בתאריך 23/08/2019 ובילקוט הפרסומים בתאריך 19/09/2019. כמו כן, נתלו שלטים כחוק ומסמכי התכנית היו גלויים לציבור באתר הוועדה המקומית ראש העין.
3. העמסת על צפיפות השכונה והתנועה - דחיית ההתנגדות. מספר יחידות הדיור המאושרות לא השתנה ונשאר 791 יחיד. בתכנית המוצעת נמנעה האפשרות להוספה עתידית של דירות בהליכי הקלה. בנוסף, שטחה הממוצע של הדירות קטן (97 מ"ר שטח עיקרי לעומת 120 מ"ר שטח עיקרי ממוצע בתכנית המאושרת), זאת מתוך התחשבות באוכלוסיית הזכאים של מחיר למשתכן. בנוסף, התכנון המוצע משפר את מערך הכבישים הקיים על ידי הוספת כביש נוסף.
4. עומס על תשתיות - דחיית ההתנגדות. אין העמסה על התשתיות מכיוון שאין שינוי בכמות יחידות הדיור המאושרות.
5. מחסור במבני ציבור - דחיית ההתנגדות. התכנון המוצע מוסיף שטחים למבני ציבור בהיקף של 113 מ"ר מ 52,422 מ"ר המאושרים בתכנית ל - 52,535 מ"ר בתכנית המוצעת. התכנית המוצעת ממקמת את מבני הציבור באופן ריכוזי כך שישירת את תושבי השכונה בצורה מיטבית יותר.
6. הורדת ערך הדירה - דחיית ההתנגדות. אין בתכנית המוצעת הוספה של יחידות דיור. התכנית משפרת את התכנון המוצע, מוסיפה שירותים קהילתיים ומסחר, הוספת חניות ציבוריות ושטחים פתוחים לרווחת התושבים.
7. פגיעה בנוף - דחיית ההתנגדות. המבנים הגבוהים אינם ממוקמים מול מרכז מתחם B אלא בשולי התכנית המוצעת. בנוסף, הבניינים גבוהים בקומה אחת לעומת גובה הבניינים המאושר. רוחב הכביש המפריד בין מתחם לב השכונה לבין מתחם B הינו כ- 90 מ'.
8. לא תואם גובה הבניינים באזור - דחיית ההתנגדות. הבנייה המוצעת הינה בנייה רוויה כפי הקיימת בתכנית המאושרת ובמתחמי המגורים הסמוכים.
9. פגיעה באיכות חיים - דחיית ההתנגדות. התכנית משפרת את מערך התנועה, מוסיפה זכויות למבני ציבור ולמסחר וכן משפרת את מערך השטחים הפתוחים מהתכנית המאושרת.
10. שינוי ציביון השכונה - דחיית ההתנגדות. התכנית אינה משנה את צפיפות השכונה ואת אופייה. אופי המגורים נשאר זהה למגורים בתכנית המאושרת.
11. חלק ניכר מההתנגדויות נסבו על תכנית מתחם E המאושרת ו/או על אופן מימושה בפועל - דחיית ההתנגדות.

חלק ניכר מהתנגדויות נגעו לתכנונה המקורי של השכונה או לאופן מימושה וביצועה בפועל. לטענות אין קשר לתכנית המוצעת, תוצאת אילוץ תכנוני מובהק, ומהווה שיפור משמעותי ביחס לתכנית התקפה התקפה בתחומה.

החלטות: לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית בכפוף לתנאי אגף הנדסה.

בכבוד רב,

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