



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

תאריך: 25/02/2020
ת. עברי: ל' בשבט תש"ף

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20200002 בתאריך: 16/02/2020 כ"א בשבט תש"ף שעה 16:00

הישיבה התקיימה בחדר הישיבות של הועדה המקומית בבניין המועצה האזורית חבל מודיעין, רחוב מודיעים 10, שהם.

נכחו:

חברים:

שמעון סוסן - יו"ר הועדה המקומית "חבל מודיעין"
הערה: בישיבה נכח אילן קופרשטיין
אורן בדירי - חבר ועדת משנה
ניסים עידן - חבר ועדת משנה
סימון שייביץ - חבר ועדת משנה

נציגים:

רותי ברבי - נציגת הועדה המחוזית
נטלי טרנופולסקי - מהנדסת הועדה
תמי דותן - סגנית מהנדס הועדה
עו"ד איתן בראש - יועמ"ש הועדה
הערה: מ"מ עו"ד עידו בלוד

נעדרו:

חברים:

יוסי פרץ - חבר ועדת משנה

נציגים:

יוסי דניאל - נציג כבאות
חיה הכט - נציגת משרד הבריאות
יוסי ולדמן - נציג שר השיכון והבנוי
ניר שמעי - נציג מנהל מקרקעי ישראל
מר גדעון גדמו - נציג משרד החקלאות
שני משיח - נ. שר התחבורה
פק"ד ויטורי חנה - נציגת שר המשטרה
מזי הרוש - מנהלת היחידה הסביבתית של המועצה
מירה אבנרי - נציגת רשות הגנים הלאומיים



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

על סדר היום:

הודעות פתיחה

1. הישיבה נפתחה במנין חוקי על פי סעיף 42 לחוק התכנון והבניה

2. אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2020001 מיום 19/01/2020

ראש המועצה הפנה לחברי ועדת המשנה שאלה האם יש למישהו הערות לגבי הפרוטוקול בתגובה נענה שאין הערות לגבי הפרוטוקול.

הוחלט: הפרוטוקול אושר



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	424-0801696	חמ/מק/45/153- מגרש 3393, לפיד	גוש: 5650 מחלקה: 47 עד חלקה: 47		לפיד	4
2	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	חמ/ח/401/69	מגרשים 615 + 616 איזור התעשייה חמ"ן	גוש: 4801 מחלקה: 114 עד חלקה: 114		א.ת חבל מודיעין	6
3	תוכנית בניין עיר תצ"ר (תכנית)	5724-41	תצ"ר חדיד עפ"י גז/17/410	גוש: 5721 מחלקה: 3 עד חלקה: 3		חדיד	8
4	בקשה להיתר מוטי	20180472 ת.בנין: 8888566800	קו מים, קו מים	גוש: 4030 חלקה: 23 תכ: גז/519,	מקורות חב' מים בע"מ	רנטיס	9
5	בקשה להיתר מוטי	20190388 ת.בנין: 310005400	מגורים, בניה חדשה	גוש: 7272 חלקה: 57 מגרש: 54	טיירי נאור	בית-עריף	12
6	בקשה להיתר אהובה	20190432 ת.בנין: 317012200	מגורים, בניה חדשה	גוש: 5716 חלקה: 33 מגרש: 122	עמותת אחים לחיים קיימת התנגדות	כפר-טרומן	14
7	בקשה להיתר אהובה	20190332 ת.בנין: 317011500	מגורים, שימוש חורג	גוש: 5716 חלקה: 35 מגרש: 115	אריק סמסון קיימת התנגדות	כפר-טרומן	17



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 1	תכנית מפורטת: 424-0801696
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020	

שם התכנית: חמ/מק/45/153- מגרש 3393, לפיד

סוג סעיף להפקדה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 386.00 מ"ר (0.386 דונם)

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	גז/במ/3
שינוי	גז/במ/1/3

בעלי ענין

מודד

נעמי גלברט, שמעון 90 מודיעין-מכבים-רעות, 054-7605102

עמאד אבו חבלה, באקה אל גרבייה, 050-6349003

בעלים

רות חובב

ניסים חובב

מגיש

רות חובב, הדקל 56 לפיד, 052-2575229

ניסים חובב, הדקל 56 לפיד, 052-2575229

כתובות

הדקל 56 לפיד

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5650	לא	לא	47	47	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	393	393		גז/במ/1/3

גרסת הוראות התכנית: 4 **גרסת תשריט התכנית: 3**

מטרת התכנית

שינוי בקו בנין צידי - עפ"י סעיף 62א.א(4)

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

על מגרש מס': 393 ב לפיד חלה תכנית גז/במ/1/3 .
במהלך הבניה נעשתה חריגה בקו בניין צדדי בקומת קרקע לבית מגורים,
2.2 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י התב"ע.
תכנית זו באה להסדיר את קו הבניה.אין שינוי בזכויות בניה .



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המשיך תוכנית: 424-0801696

המלצת המהנדסת :

1. לאשר את השינוי בקו הבניין נקודתי לצורך הסדרת החריגה בלבד, ולא לאורך כל המגרש.
2. להפקיד את התכנית בכפוף למילוי גליון דרישות :
- א. המצאת 3 עותקים(של כל מסמכי התכנית) מתוקנים בהתאם להמלצה.
- ב. חתימת מודד מעודכנת על התשריט.
- ג. הזרמת תצהירים במערכת מבא"ת של כל בעלי העניין.
- ד. הזרמת חוזה מעודכן מול רמ"י
- ה. המצאת כתב שיפוי חתום -בנוסח שיומץ ע"י הוועדה.

מהלך דיון

מהנדסת הועדה הציגה את התכנית החלה על המגרש בלפיד, להסדרת קו בנין נקודתי לחריגת בניה שנעשתה תוך כדי בניה. מובהר כי השינוי בקו הבנייה הצדדי הינו להסדרת החריגה בלבד ולא לאורך כל המגרש. יו"ר הועדה העלה את המלצת המהנדסת להצבעה. אושר פה אחד .

החלטות

1. לאשר את השינוי בקו הבניין נקודתי לצורך הסדרת החריגה בלבד, ולא לאורך כל המגרש.
2. להפקיד את התכנית בכפוף למילוי גליון דרישות :
- א. המצאת 3 עותקים(של כל מסמכי התכנית) מתוקנים בהתאם להמלצה.
- ב. חתימת מודד מעודכנת על התשריט.
- ג. הזרמת תצהירים במערכת מבא"ת של כל בעלי העניין.
- ד. הזרמת חוזה מעודכן מול רמ"י
- ה. המצאת כתב שיפוי חתום -בנוסח שיומץ ע"י הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 2	תשריט איחוד: חמ/ח/69/401
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020	

שם התכנית: מגרשים 616 + 615 איזור התעשיה חמ"ן

סוג סעיף לאישור

סוג תוכנית תשריט איחוד

שטח התוכנית 10,387.00 מ"ר (10.387 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
גז/מק/15/401	כפופה ל-
חמ/40/401	כפופה ל-

בעלי ענין

מבקש

הפארק הלוגיסטי לתעשיה קלה בע"מ

מודד

שהדי חאגי' בע"מ, טשרנחובסקי 35 חיפה, 0528272706

בעלים

רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

כתובות א.ת חבל מודיעין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4801	לא	לא	114	114	לא
5524	לא	לא	6	6	לא
9235	לא	לא	15	15	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
615	615	כן	
616	616	כן	

מטרת התכנית

תשריט איחוד על פי תב"ע גז/נק/15/401

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

על מגרשים מס': 615 ו- 616 ביעוד "אחסנה" חלה תכנית מס': חמ/40/401 לאזור תעשיה חמ"ן .
 יזם בשם: "הפארק הלוגיסטי לתעשיה קלה בע"מ" מבקש לאחד את שני המגרשים הנ"ל.
 עפ"י תכנית גז/מק/15/401 החלה על כל אזור התעשיה סעיף 9.1 "איחוד וחלוקת מגרשים:
 ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך אחודם למגרש
 אחד ובכפוף להגשת תשריט איחוד לאשור הוועדה המקומית לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה".



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המשיך תוכנית: חמ"ח/401/69

המלצת המהנדסת:

לאשר את תשריט האיחוד בכפוף להשלמת גליון דרישות:

1. המצאת חתימת רמ"י על התשריטים
2. התייחסות מנכ"ל החברה הכלכלית לכניסות / יציאות למגרש המאוחד.

מהלך דיון

מהנדסת הועדה הציגה בפני חברי ועדת המשנה את תשריט איחוד שני מגרשים מס': 615 ו- 616 למגרש אחד באיזור תעשיה חמ"ן על פי תכנית חדשה שאושרה.
האישור כפוף לחתימת רמ"י על התשריט.
יו"ר הועדה העלה להצבעה את המלצת המהנדסת.
אושר פה אחד.

החלטות

לאשר את תשריט האיחוד בכפוף להשלמת גליון דרישות:

1. המצאת חתימת רמ"י על התשריטים
2. התייחסות מנכ"ל החברה הכלכלית לכניסות / יציאות למגרש המאוחד.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

תצ"ר (תכנית לצרכי רישום): 41-5724

סעיף 3

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020

שם התכנית:

תצ"ר חדיד עפ"י גז/17/410

סוג סעיף

אישור בקשה

סוג תוכנית

תצ"ר (תכנית לצרכי רישום)

סמכות תוכנית

ועדה מקומית

שטח התוכנית

204,118.00 מ"ר (204.118 דונם)

בעלי ענין

מבקש

מינהל מקרקעי ישראל

מודד

פוטו מאפ בע"מ, דלית אל כרמל 66/2 ת.ד. 21 דלית אל כרמל, 30056

אבו רגיב ניזאר, 0504461122

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות

חדיד

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 5721 חלקות במלואן: 3, 57

גוש: 5724 חלקות במלואן: 20, 22, 23, 26, 41

מטרת התכנית

הסדרה ורישום של הגושים והחלקות לתכנית גז/17/410.

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

מסמכים שהתקבלו:

-קבצי התצ"ר אושרו ע"י המודד חלבי מפוטו מאפ בתאריך 21/1/20 ונמצאו תואמים לתכנית גז/17/410.

-התשריטים נחתמו ע"י רמ"י בתאריך: 10/9/19.

-התשריטים נחתמו ע"י עורך התשריטים המודד ניזאר אבו רגיב בתאריך 5/2/20.

-הומצא אישור עקרוני של ועד המושב.

מובא לדיון לאישור התצ"ר.

המלצת המהנדסת:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

מהנדסת הועדה הסבירה לחברי ועדת המשנה כי מדובר בתשריטים לצורכי רישום של המגרשים בהתאם לתכנית ההרחבה

החלה על המגרשים

יו"ר הועדה העלה להצבעה את המלצת מהנדסת הועדה.

אושר פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 4	בקשה להיתר: 20180472	תיק בניין: 8888566800
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020		

מספר רישוי זמין: 9976611148

בעלי עניין

מבקש

מקורות חבי' מים בע"מ

בעל הנכס

ר.מ.י. ואחרים

עורך

שני ישראל, סעדה גאון 24 ת"א

מטפל בתיק

מרדכי נסימי

כתובת:

רנטיס, 5668

גוש וחלקה:

גוש: 4030 חלקות: 23, 24, 25, 27, 98

גוש: 4037 חלקות: 21, 23, 24

גוש: 4038 חלקות: 3, 166, 195

גוש: 5667 חלקות: 1, 2, 4, 5

גוש: 5668 חלקה: 3

גוש: 5669 חלקה: 4

תוכניות:

גז/519, מח/160, מח/176, מח/307, תמ"א 34 ב/6, תמ"א 8, תמ"א 22

שימושים:

קו מים

קו מים תאור הבקשה:

מהות הבקשה

קו מים מפלדה מחבר תחנת אלכסנדרוני מחסום רנטיס בקוטר 24" ובאורך של כ- 4 ק"מ. הקו המתוכנן, מיועד לחזק את קטע הקו הקיים אלעד - עופרים מתחנת אלכסנדרוני ועד התחברות לקו מתוכנן אשר מסתיים כ- 500 מ' מערבית ממחסום רנטיס לרבות בגין הוספת מתקני מים או מתקנים נלווים בתחום החצר.

פרוט הפרסום:

בהעדר מען של בעלי הזכות במקרקעין, מפורסמת בזאת הודעה בהתאם להוראות סעיף 36(ד) (2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016.

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

פורסם בעיתונים כחוק בתאריך: 18/8/19.

המועד הקובע: 1/9/19.

לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך: 10/2/20 הוגש תצהיר מטעם חברת מקורות בו הם מצהירים שביצעו מאמץ סביר להשיג את בעלי הקרקע, בהתאם לסעיף 36 ד (1).

לפי תכנית גז/519 קו המים עובר ביעוד דרך שדה.

לפי תכנית מח/160 קו המים עובר ביעודים: שמורת טבע, יער פארק מוצע,

לפי תכנית מח/176 קו המים עובר צפונית לכביש מס' 465 ביעוד יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22.

לפי תכנית מח/307 קו המים עובר ביעוד נטע אדם קיים.

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20200002 מיום: 16/02/2020



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המסמך ביקשה להיתר: 20180472

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות

מהלך דיון

מהנדסת הוועדה הסבירה כי העבודות על קווי מים של מקורות נעשית על פי הוראות תכנית מתאר ארצית להולכת קווי מים. הבקשה פורסמה כחוק - לא התקבלו התנגדויות יו"ר הועדה העלה להצבעה את המלצת מהנדסת הוועדה אושר פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
-		
- ע"פ סעיף 70. (א) בהיתר בנייה להוספה לבניין קיים, שינוי או תיקונו יפקיד בעל ההיתר אצל הוועדה המקומית ערבות		לא הושלם

בנקאית אוטונומית (להלן - הערבות) ע"ס 50,000 ש"ח להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי בעל ההיתר סכום הערבות יהיה צמוד למדד כמשמעו בתקנה 69. (ב) גובה הערבות יהיה פי עשרה מסכום האגרה לפי תקנה 66 ובלבד שלא תפחת מסכום של 5,000 ₪ ולא תעלה על סכום של 100,000 ₪ הסכומים הללו ישתנו לפי שיעור שינוי המדד כמפורט בתקנה 69.

- אישור המועצה להעדר חובות.		לא הושלם
- תיאום איכות הסביבה.		לא הושלם
- הגשת חוות דעת משרד הבריאות		לא הושלם
- הגשת אישור ק.ק.ל.		לא הושלם
- הגשת אישור ולקחש"פ.		לא הושלם
- תיאום עם רשות הטבע והגנים.		לא הושלם
- תיאום עם חברת נתיבי ישראל.		לא הושלם
- הגשת אישור רשות העתיקות.		לא הושלם
- אישור חברת החשמל		לא הושלם
- הצגת תכנית התארגנות כולל סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, חניות, שירותים, משרד וכו'.		לא הושלם
- תאום הבקשה להיתר עם התשתיות הקיימות במקום (דלק חב' קצא"א, בזק, כבלים, חשמל).		לא הושלם
- הגשת התחייבות החברה כלפי המועצה להחזרת המצב לקדמותו בתום ההקמה.		לא הושלם
- אישור מחלקת ביוב ותשתיות (איתן+אלפסי).		לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המשך בקשה להיתר 20180472

הושלם	26/09/2019	- אישור בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל) ע"ג התכנית להיתר (לאחר בדיקת חבות בהיטל השבחה)
הושלם	22/01/2020	- כתב התחייבות לשיפוי מתואם עם יועמ"ש הוועדה.
הושלם	18/02/2020	- בדיקת חבות היטל השבחה (יגבה עפ"י החוק) - המצאת חוזה מול ר.מ.י.

פטור מתשלום



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 5	בקשה להיתר: 20190388	תיק בניין: 310005400
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020		

מספר רישוי זמין: 8868160056

בעלי עניין

מבקש

טיירי נאור

בעל הנכס

ר.מ.י., דרך מנחם בגין 125 ת"א

עורך

מיכאל קנטור, ירמיהו 46 תל אביב - יפו, 6259436, 054-4659783

מטפל בתיק

מרדכי נסימי

כתובת:

בית-עריף, 54

גוש וחלקה:

גוש: 7272 חלקה: 57 מגרש: 54

תוכניות:

גז/423/8

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש צמוד קרקע בשתי קומות מעל הקרקע לרבות קומת מרתף והקלות.

פרוט הפרסום:

הקלה לניוד שטח עיקרי של 36 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע. 156 מ"ר במקום 120.00 מ"ר המותרים ע"פ תכנית גז/423/8. הקלה בשטח התכנית ל 156 מ"ר במקום 120.00 מ"ר המותרים ע"פ תכנית גז/423/8. הקלה להקמת גג שטוח על שטח הגג, במקום לפחות 50% גג רעפים ע"פ הוראות תכנית גז/423/8. הקלה בגובה 0.00 מהגובה המאושר בתכנית הפיתוח 67.56 מ' לגובה מבוקש 67.30.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.60	אחסנה			42.66			
	מגורים	143.65		12.29			
3.15	מגורים	74.81					
	סה"כ	218.46		54.95			
	סה"כ שטח מבוקש	273.41 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	273.41 מ"ר (מבוקש)					

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

פורסם בעיתונים כחוק בתאריך: 27/9/19.

הודעה לשכנים נמסרה בתאריך: 7/10/19.

המועד הקובע: 22/10/19.

לא התקבלו התנגדויות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המספר בקשה להיתר: 20190388

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף להשלמת גליון דרישות

מהלך דיון

מהנדסת הועדה הציגה את הבקשה להקמת בית מגורים הכוללת הקלות. ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות. יו"ר הועדה העלה להצבעה את המלצת המהנדסת הועדה אושר פה אחד

החלטות

לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף להשלמת גליון דרישות

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
		- =====
לא הושלם		- אישור בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל) ע"ג התכנית להיתר (לאחר בדיקת חבות בהיטל השבחה)
לא הושלם		- חתימת ועד המושב.
לא הושלם		- חתימה/אישור מועצה
לא הושלם		- המצאת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + התאמה לתקן ישראלי 413.
לא הושלם		- דו"ח יועץ קרקע.
לא הושלם		- הגשת אישור הג"א להקמת ממ"ד או לפטור
לא הושלם		- מתן פתרון לניקוז מיי נגר עילי מיסודות המבנה עפ"י דו"ח יועץ קרקע.
		- השלמת דרישות רשות הכבאות ע"ג התכנית (הוראות מכ"ר 550).
לא הושלם		- הגשת חוזה התקשרות עם מעבדת תקנים מאושרת לגבי בטון ואנסטלציה
לא הושלם		- הגשת אישור רשות העתיקות.
לא הושלם		- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה
לא הושלם		- הכנת תוכנית סניטרית באישור מחלקת הביוב של המועצה.
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה (יגבה עפ"י החוק). כולל חוזה מעודכן עם ר.מ.י.
לא הושלם		- אישור תשלום היטל ביוב
הושלם	05/02/2020	- מתן פתרון להרחקת מי נגר עילי.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 6	בקשה להיתר: 20190432	תיק בניין: 317012200
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020		

מספר רישוי זמין: 6146471029

בעלי עניין

מבקש

עמותת אחים לחיים

בעל הנכס

ר.מ.י., דרך מנחם בגין 125 ת"א

עורך

נחום עמרי, הרכש 1 פתח תקוה, 0548007814

מטפל בתיק

אהובה ברנד - בודקת תוכניות

כתובת:

כפר-טרומן, 122

גוש וחלקה:

גוש: 5716 חלקה: 33 מגרש: 122

תוכניות:

גז/1/40, גז/1/40/ג, משמ/1/30/גז, משמ/30/גז

יעוד:

מגורים לבעלי מקצוע

שטח מגרש: 1679.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים + מרתף והקלה.

פרוט הפרסום:

- הקלה של: 2.5% משטח המגרש = 39.24 מ"ר לתוספת שטח עיקרי: 259.24 מ"ר במקום: 220.0 מ"ר המותרים לקוטג'.
2. הקלה לשטח קומת הקרקע: 259.24 מ"ר במקום: 200.0 מ"ר המותרים ע"פ הת.ב.ע.
3. הקלה לגובה מרתף: 2.40 מ' נטו במקום: 2.20 מ' המותרים + 0.4 מ' עבור מערכות טכניות.
4. הקלה לעומק חצר אנגלית: 3.25 מ' במקום: 1.50 מ' המותרים.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-1.00	מרתף מגורים				314.81		
	קומת קרקע - מגורים		259.24		39.34		
	סה"כ		259.24		354.15		
	סה"כ שטח מבוקש	613.39 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	613.39 מ"ר (מבוקש)					

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

פורסם בעיתונים כחוק בתאריך: 28/11/2019.

דואר רשום לשכנים נשלח בתאריך: 26/11/2019.

המועד הקובע לקבלת התנגדויות: 10/12/2019.

התקבלו התנגדויות לבקשה ע"י פסטרנק בשם עדנה חייטין+מצטרפים נוספים (12)

המתנגדים והמבקשים הוזמנו לדיון לשעה 16:00 (הודעה נמסרה למתנגדים אלון חייטין (0505294619) ולעו"ד פסטרנק

מתנגדים

- אייל שוקר, הזית 129 כפר טרומן



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המס' 20190432 בהשגה להיתר

- אלון חייטין , האלה 31 כפר טרומן
- אלמוגי שאול , 13 כפר-טרומן
- אריאלה טל , האלון 18 כפר טרומן
- בן-חיים חייטין אילנית , 31 כפר טרומן, 73180
- ברי לבנה , האלון 15 כפר טרומן
- חייטין אייל , כפר-טרומן 8 12
- ערגה ודודי ריוש , האלה 24 כפר טרומן
- רחל ושמחה זלמן , האלה 38 כפר טרומן
- רחל פרל , האלון 20 כפר טרומן
- שינצר אברהם , האלה 26 כפר טרומן
- תמר קורץ בירון , הזית 132 כפר טרומן

מתנגדים

- עו"ד פסטרנק יצחק בשם , רוטשילד 48 מזכרת בתיה, 76804

מהלך דיון

מהנדסת הוועדה הסבירה לחברי ועדת המשנה כי מדובר על מגרש ביעוד " מגורים לבעלי מקצוע" בישוב כפר טרומן שרכשה העמותה לחיים"

מבוקש להרוס בית מגורים קיים ולבנות בית חדש הכולל הקלות.

ההקלות פורסמו כחוק והתקבלו התנגדויות

לישיבה הגיעו עדנה חייטין , אלון חייטין ממגרש מס' 36 ותומר חייטין

מטעם המשיבים :

עו"ד אייל מאמו, ויו"ר העמותה עו"ד גיל גניניאן

נשמעו טענות המתנגדים ששבו וחזרו על טענותיהם שהושמעו לוועדה בישיבה מס' 20200001 מיום 19/1/2020 לבקשה מס'

20200002 שימוש חורג במגרש 115.

בתשובה נענו על ידי יו"ר הועדה כי כרגע מונחת על שולחנו לדיון בקשה להקלות לבית מגורים ואין על הפרק בקשה לשימוש חורג במגרש הנ"ל.

והיה ותוגש בקשה לשימוש חורג תהיה להם הזכות להגיש התנגדות נוספת.

עו"ד אייל מאמו ב"כ אחים לחיים ויו"ר העמותה עו"ד גיל גניניאן השיבו שכרגע הבקשה היא למגורים וכי הם לא

מסתירים דבר כפי שנטען ע"י המתנגדים.

לגבי טענות בנושא חניה - יש הסכמה עם ועד הישוב להכשרת מקומות חניה וזה כבר נעשה כולל פתרון שלא יאפשר חניה

אחרי 12 בלילה בתיאום עם אשר תם מרשות החניה.

לענין הרעש- כמות האירועים והרעש קטנה משמעותית בהשוואה למקומות ובתים אחרים במושב וכן יש תמיכה רחבה של

אנשים במושב לכל הדבר הזה שנקרא אחים לחיים.

מבקשים להכפיף את הדברים לשיקול דעת המהנדסת בצד הטכני על מנת שאפשר יהיה לעשות משהו נורמלי שישרת את

כולם בצורה הכי טובה

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים והמשיבים החליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות בכפוף למילוי גיליון דרישות .

יו"ר הועדה העלה להצבעה את הצעת ההחלטה

הועלה להצבעה ואושר פה אחד

החלטות

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות בכפוף למילוי גיליון דרישות

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- =====		
- אישור בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל) ע"ג התכנית להיתר (לאחר בדיקת חבות בהיטל השבחה)		לא הושלם
- חתימות ועד המושב.		לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המס'ן בהחלטה להיתר: 20190432

- חתימה/אישור מועצה		לא הושלם
- המצאת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + התאמה לתקן ישראלי 413.		לא הושלם
- דו"ח יועץ קרקע.		לא הושלם
- הגשת אישור הג"א להקמת ממ"ד או לפטור		לא הושלם
- מתן פתרון להרחקת מי נגר עילי.		לא הושלם
- מתן פתרון לניקוז מיי נגר עילי מיסודות המבנה עפ"י דו"ח יועץ קרקע.		לא הושלם
- השלמת דרישות רשות הכבאות ע"ג התכנית (הוראות מכ"ר 550).		
- הגשת חוזה התקשרות עם מעבדת תקנים מאושרת לגבי בטון ואנסטלציה		לא הושלם
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה		לא הושלם
- הכנת תוכנית סניטרית באישור מחלקת הביוב של המועצה.		לא הושלם
- המצאת חוות דעת יועץ אקוסטי לענין התאמת המיגון האקוסטי לדרישות הת.ב.ע.		לא הושלם
- הריסת המבנים שסומנו להריסה בבקשה להיתר ודו"ח למח' הפיקוח.		לא הושלם
- תשלום היטל השבחה (יגבה עפ"י החוק). כולל חוזה מעודכן עם ר.מ.י.		לא הושלם
- אישור תשלום היטל ביוב		לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 7	בקשה להיתר: 20190332	תיק בניין: 317011500
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 20200002 תאריך: 16/02/2020		

מספר רישוי זמין: 2141371916

בעלי עניין

מבקש

אריק סמסון

שילה איריס סמסון

בעל הנכס

ר.מ.י, דרך מנחם בגין 125 ת"א

עורך

בלולו רחאל, עזרה 4 רחובות

מטפל בתיק

אהובה ברנד - בודקת תוכניות

כתובת:

כפר-טרומן, 115

גוש וחלקה:

גוש: 5716 חלקה: 35 מגרש: 115

תוכניות:

גז/1/40, גז/1/40, גז/1/30, משמ/1/30, משמ/30/גז

יעוד:

מגורים לבעלי מקצוע

שטח מגרש:

1899.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג 55 שנים לפעילות חברתית ושיקומית ללוחמים בבית מגורים ובחצר

פרוט הפרסום:

שימוש חורג בבית מגורים ובחצר עבור פעילות חברתית ושיקומית ללוחמים.
בשטח עיקרי של: 292.52 מ"ר ושטח שרות של: 19.38 מ"ר.
בבית האחים מתבצעת לאורך כל השנה פעילות משרדית.
מידי פעם בערב נפגשים חברים בתוך הבית לפעילות חברתית.
בחצר יש מפגש חברים פעמיים שלוש בשנה שנמשך עד השעה המותרת בחוק.
בבית לא מתקיימות פעילויות בחגים ובשישי שבת.
בית האחים הינו מקום שמשרה רוגע ונינוחות לבאים אליו כפי שמתבקש מכורח הנסיבות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	292.52	19.38				
	סה"כ	292.52	19.38				
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						
						311.90 מ"ר (קיים)	

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

- הבקשה נדונה בישיבה מס' 20200001 מיום: 19/01/2020 והוחלט:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הארכת השימוש החורג ל- 5 שנים נוספות (מיום 20/8/19 דהיינו עד לתאריך 20/8/2024) בכפוף לתנאים הבאים (ביצוע על ידי ועל חשבון המבקשים):



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המסמך בהשגה להיתר: 20190332

1. הגשת בקשה להיתר מתוקנת הכוללת פתרון מיגון אקוסטי לכיוון מזרח מערב ודרום של מגרש מס' 115, מחומר שקוף בגובה של 6-6.5 מ' והסכמת השכנים הגובלים במגרשים מס' 37, ו-116 ולביצוע מידי לאחר קבלת ההיתר.
 2. הצגת פתרון חניה המאושר על ידי יועץ תנועה, יועץ נגישות, ועד האגודה וועד מקומי במגרש של המבקש (115) וגם בשטחים הציבוריים הפנימיים (לא על הציר הראשי) ועל חשבון המבקש כולל פתרון ניקוז.
 3. המצאת ערבות בנקאית לתקופה של שנה על סך 50,000 ש"ח להבטחת תנאי וביצוע ההיתר, לרבות מיגון אקוסטי למניעת מטרדים לשכנים ולסביבה.
על המבקש להגיש, תב"ע לשינוי היעוד תוך 12 חודשים מיום מתן ההחלטה לצורך המשך השימוש המבוקש.
 - מובהר כי לא תינתן ארכה נוספת לשימוש החורג ויש להחזיר את השימוש ליעודו על פי היתר מס' 20150211 עבור בית מגורים.
 4. הגשת כתב שיפוי לוועדה עפ"י הנוסח שינסח יועמ"ש הועדה.
- כמו כן שומרת הוועדה על הזכות להביא את הבקשה לדיון חוזר במידה והעמותה לא תעמוד בתנאים להיתר וימשכו הטענות של התושבים בנוגע למטרדי הרעש ומצוקת החניה.
- בתאריך 3/2/2020 התקבלה פניה מעו"ד גנוניאן יו"ר העמותה אחים לחיים ובה מבקש להביא לדיון נוסף בישיבת המשנה של הוועדה שתתקיים בתאריך 16/2/2020 בנושאים הבאים:
1. פתרון מיגון אקוסטי- הועדה החליטה על קיר בגובה של 6-6.5 מ', הבית בנוי קומה אחת ולא נראה ריאלי לבקש גדר בגובה כזה במתחם הכפרי. כמו כן התבקשו המבקשים לבנות גדר כלפי שכנים (37 + 116) שכלל לא הלינו על הרעש שבוקע מהבית והחצר.
 2. פתרון חניה- בעת בנית בית האחים בשיתוף ועד המושב והמועצה הכשירו שורת חניות מול בית האחים אשר משמשות את הדיירים בבית ואורחי כפר האחים ותושבים. במידה ותידרש (על פי חוות דעת יועץ תנועה הכשרת השטח הציבורי המצוי בין מגרשים 115 ל-122 לטובת חניות, המבקשים מתחייבים לבצע זאת.
 - הומצא פתרון חניה מאושר ע"י "רשות החניה" של המועצה, בתחום הדרך מול המגרשים למתן פתרון להסדרי חניה של העמותה לשימוש המבוקש במגרש הנ"ל.
 - בנושא קירות אקוסטיים: קיימים גדרות בגובה: 1.80 מ' סביב המגרש (צורפו תמונות).
 - הבקשה מובאת לדיון.
 - לישיבה זומנו נציגי עמותת "אחים לחיים".

מתנגדים

- אייל שוקר, הזית 129 כפר טרומן
- אלמוגי שאול, האלון 13 כפר-טרומן
- אריאלה טל, האלון 18 כפר טרומן
- בן חיים חייטין אילנית, האלה 31 כפר טרומן
- ברי לבנה, האלון 15 כפר טרומן
- חייטין אייל, החורב 128 כפר טרומן
- חייטין אלון, האלה 31 כפר טרומן
- ערגה ודודי, האלה 24 כפר טרומן
- רחל ושמחה זלמן, האלה 38 כפר טרומן
- רחל פרל, האלון 20 כפר טרומן
- שינצר אברהם, האלה 26 כפר טרומן
- תמר קורץ, הזית 132 כפר טרומן

מתנגדים

- עו"ד פסטרנק יצחק בשם, רוטשילד 48 מזכרת בתיה, 76804



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המסמך בהחלטה להיתר - 20190332

מהלך דיון

לבקשת יו"ר העמותה " אחים לחיים " עו"ד גנוניאן , במכתבם מיום 3/2/2020 להעלות לדיון חוזר את הבקשה, הועלתה הבקשה לדיון בשני נושאים עיקריים : פתרון חניה לשימוש החורג ופתרון אקוסטי. הוצג בפני חברי ועדת המשנה פתרון החניה הקיים כיום ומאושר על ידי רשות החניה של המועצה וכן גדרות קיימים כיום סביב המגרש. הוועדה לאחר ששמעה הסברים מפי המהנדסת והמלצה לפתרון מוצע מחליטה :
" לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת התנאים הבאים :
1. המצאת חוות דעת יועץ אקוסטי מטעם הועדה ועל חשבון המבקשים אשר תבחן על ידי גורמי המקצוע בוועדה.
2. קבלת אישור יועץ תנועה ונגישות לפתרון החניה המוצע על ידי המבקשים."
הצעת ההחלטה הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד

החלטות

הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת התנאים הבאים :
1. המצאת חוות דעת יועץ אקוסטי מטעם הועדה ועל חשבון המבקשים אשר תבחן על ידי גורמי המקצוע בוועדה.
2. קבלת אישור יועץ תנועה ונגישות לפתרון החניה המוצע על ידי המבקשים.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
-		
- אישור בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל) ע"ג התכנית להיתר (לאחר בדיקת חבות בהיטל השבחה)		לא הושלם
- חתימת ועד המושב.		לא הושלם
- חתימה/אישור מועצה		לא הושלם
- התאמת תאור הבקשה למופיע בהחלטה		לא הושלם
- המצאת חוות דעת יועץ אקוסטי לענין התאמת המיגון האקוסטי לדרישות הת.ב.ע.		לא הושלם
- עפ"י סעיף 21 א' יש להפקיד ערבות אוטונומית לטובת מו"ז חבל מודיעין ע"ס לביצוע תנאי היתר להוספה/שינוי בבנין קיים עפ"י תקנות התכנון והבניה, סעיף 21 א' בגובה פי עשרה משיעור האגרה.		לא הושלם
- הגשת אישור הג"א להקמת ממ"ד או לפטור		לא הושלם
- המצאת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס .		לא הושלם
- אישור יועץ בטיחות לבריכה.		לא הושלם
- השלמת דרישות רשות הכבאות ע"ג התכנית (הוראות מכ"ר 550).		לא הושלם
- תכנית חניה לשימוש החורג , כולל דרכי גישה וחניות נכים (ע"י יועץ תנועה).		לא הושלם
- הריסת המבנים שסומנו להריסה בבקשה להיתר ודו"ח למח' הפיקוח.		לא הושלם
- חוות דעת יועץ אקוסטי לקירות הקיימים בגבולות המגרש.		לא הושלם
- תשלום היטל השבחה (יגבה עפ"י החוק). כולל חוזה מעודכן עם ר.מ.ה.		לא הושלם

נטלי סרגפולסקי
מהנדסת הועדה לתכנון ובניה
נטלי סרגפולסקי
מהנדסת הועדה

שמעון סוסן
יו"ר ועדה