



אגף הנדסה

פרוטוקול ועדה מקומית לתכנון ובניה מס' 201702

בתאריך : 21/06/2017 כ"ז בסיוון תשע"ז שעה 18:30

נכחו:

חברים:

- יעקב גוטרמן - ראש העיר ויו"ר הועדה
- הרב אליהו אוחיין - חבר הועדה
- הרב שמואל אלישיב - חבר הועדה
- הרב צבי גליק - חבר הועדה
- הרב נחום גיטלר - חבר הועדה
- הרב גולן חסידי - חבר הועדה
- הרב אורי יפה - חבר הועדה
- הרב משה מוטרפרל - חבר הועדה
- הרב נחמן ניימן - חבר הועדה
- הרב יהודה שם טוב - חבר הועדה
- הרב אבינועם שיפמן - חבר הועדה

סגל:

- עו"ד עודד בקרמן - יועץ משפטי לועדה
- אלישבע ליוש - מהנדסת העיר
- שני זיתוני - מ"מ מזכירת ועדת תכנון ובניה

נעדרו:

חברים:

- הרב אבנר עמר - סגן ומ"מ ראש העיר וחבר הועדה
- הרב מרדכי גולדברג - סגן ראש העיר וחבר הועדה
- הרב חיים מאיר ויזל - חבר הועדה
- הרב אברהם וייס - חבר הועדה
- הרב יעקב ולנשטיין - חבר הועדה
- הרב טוביה פריינד - חבר הועדה

סגל:

- סימי מרמורשטיין - מנהלת מחלקת רישוי
- אסתר וינברגר - מזכירת הועדה לתכנון ובניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20170060	מגורים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 512 תכ"י: 210/9/1, 210/9/1/10	שקרקה יעקב	מודיעין עילית	3



אגף הנדסה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
2	בקשה להיתר	20170070 דיון בהתנגדות	מגורים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 1803 תכ"י: 210/9/4 א, 210/9/4, 210/16	דבורקס גיטי	מודיעין עילית	3
3	בקשה להיתר	20170069 דיון בהתנגדות	מגורים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 2079 תכ"י: 210/4/2/1, 210/16	שקלאר רפאל	מודיעין עילית	4
4	בקשה להיתר	20170093 דיון בהתנגדות	מגורים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 2072 תכ"י: 210/4/2/1, 210/15, 210/16	הרשלר יעקב שמואל	מודיעין עילית	5
5	בקשה להיתר	20160229 דיון בהתנגדות	מגורים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 1505 תכ"י: 210/9/1, 210/16	אורנשטיין מיכל	מודיעין עילית	5
6	בקשה לאישור תכנית בינוי	9 דיון בהקלה 5%	גן ילדים, תכנית פיתוח	מגרש: 5206 תכ"י: 210/9/4 א	רייפר ניר	מודיעין עילית	6
7	בקשה להיתר	20160227 אישור בקשה	חדר טרנספורמציה, הקמת חדר טרנספורמציה	מגרש: 89 תכ"י: 210/8/1	עיריית מודיעין עילית	מודיעין עילית	7
8	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	210/12/1 הפקדת תכנית	מרפסות סוכה בבניה חדשה		עיריית מודיעין עילית		7
9	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	210/6/1/5 הפקדת תכנית	איחוד מגרשים ושינוי קווי בנין- שכונת ברכפלד +		ציפחה אינטרנשיונל		8



אגף הנדסה

778 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20170060	סעיף 1
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		

בעלי עניין

מבקש

שקרוקה יעקב, ת.ז. 37585064, משך חכמה 13 מודיעין עילית, 0581460761

כתובת

מודיעין עילית, שכונה: קריית ספר, רחוב משך חכמה 13, שכונה: קריית ספר

גוש חלקה

מגרש: 512

תוכניות:

210/9/1, 210/9/1/10, 210/16

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בגג בניין קיים

מתנגדים

- אברהם צורף, משך חכמה 13 דירה 2 מודיעין עילית, סלולרי 054-842-234

- ברדפיס רוז, אבני נזר 24 מודיעין עילית

- הרב מרדכי גולדברג, אבני נזר 24 מודיעין עילית

- משפחת ברוך, משך חכמה 11 דירה 2 מודיעין עילית

- משפחת שוב, אבני נזר 24 מודיעין עילית

- משפחת שרעבי, אבני נזר 24 מודיעין עילית

- קורנבלי, אבני נזר 24 מודיעין עילית

מהלך דיון

המבקש מעוניין לבנות מעל הגג הצמוד לדירתו במגרש 512.

המתנגד מרח' משך חכמה הצביע על בעיית חניות ובעיות סניטריות הקיימות בשטח וחושש שריבוי תושבים יעצים אותן. כמו כן הוא חושש מהיזק ראיה העלול להגרם כתוצאה מתוספת זו.

מתנגדות מרח' משך חכמה ציינה את חששה מירידת ערך דירתה עם ריבוי הדיירים.

המתנגדים מרח' אבני נזר טענו כי הבניה תגרור בעקבותיה אוכלוסיה זרה ורעשים, וקיומה של תוספת מולם תחסום את האור האויר והנוף, ועלולה לגרום להיזק ראיה ובמכלול כל אלו לירידת ערך הדירה.

החלטות

החלטה להעביר לדיון הבא

הועדה החליטה פה אחד שטענות הצדדים בבקשה במגרש 512 יבדקו בשטח והמסקנה תועלה לדיון בועדה הבאה.

349 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20170070	סעיף 2
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		

בעלי עניין

מבקש

דבורקס גיטי, ת.ז. 036967826, שאגת אריה 1 דירה 15 מודיעין עילית, 0527628289

דבורך משה אהרון, ת.ז. 23776495, שאגת אריה 1 דירה 22 מודיעין עילית, 0527634157



אגף הנדסה

המס'ן בקשה להיתר: 20170070

שפירא נחום, ת.ז. 39693320, שאגת אריה 1 דירה 18 מודיעין עילית, 0548473412

אלפסי מורן, ת.ז. 39328877, שאגת אריה 1 דירה 19 מודיעין עילית

כתובת	רחוב שאגת אריה 1, שכונה: נופי עילית	
גוש חלקה	מגרש: 1803	
תוכניות:	א 210/9/4, 210/16, 210/9/4	
יעוד:	מגורים מיוחד	שטח מגרש: 1188.00 מ"ר
שימושים:	מגורים	תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בחזית ע"פ תכנית שינוי אופציות במפלסים: +2.94, +5.88

מתנגדים

- אלינתן מהצרי, חפץ חיים 15 מודיעין עילית

מהלך דיון

המבקשים מעוניינים להרחיב את דירתם ולהרחיב את המרפסת ב 80 ס"מ. המתנגד טוען שהשטח שמתחת לבניה המוצעת שייך לכל הבניין ושהרחבת המרפסת ב 80 ס"מ תחסום לו את האור והאוויר. גוטמן: לטענת המתנגד שהשטח שמתחת למרפסות הינו רכוש משותף לכל השכנים אין מקום לדון בועדה זו, זהו נושא קנייני.

החלטות

החלטה לדחות התנגדות. הועדה החליטה פה אחד לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לבניה במגרש 1803 בשכונת קרית ספר.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20170069	תיק בניין: 411
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		

בעלי עניין

מבקש

שקלאר רפאל, ת.ז. 38126322, נתיבות שלום 1 דירה 7 מודיעין עילית
וינגרטן חיים, ת.ז. 303134522, נתיבות שלום 1 דירה 11 מודיעין עילית, 0527157520
בלוי יעקב, ת.ז. 36993517, נתיבות שלום 1 דירה 15 מודיעין עילית, 0548404371
זוהר יוחנן, ת.ז. 33964958, נתיבות שלום 1 דירה 19 מודיעין עילית, 0527169020

כתובת	רחוב נתיבות שלום 1, שכונה: נאות הפסגה	
גוש חלקה	מגרש: 2079	
תוכניות:	210/16, 210/4/2/1	
יעוד:	מגורים ב'	שטח מגרש: 1068.00 מ"ר
שימושים:	מגורים	תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לפי אופציות בקומות א' ב' ג' וד' ומרפסות סוכה בקומות ב' וג'

מתנגדים

- ברק חי, נתיבות שלום 1 מודיעין עילית



אגף הנדסה

המשך בקשה להיתר: 20170069

מהלך דיון

המבקש מעוניין להרחיב את דירתו שבקומה ב' לפי האופציה הקיימת, ובנוסף לבנות מרפסת סוכה. המתנגד שמתגורר בקומה 0, מתנגד למרפסת של קומה א' שהופיעה בתוכנית, בטענה שיש לו חלון אחד בכיוון המרפסת העתידית ועלול להיות לו היוזק של מיעוט אור. לדבריו של היועץ המשפטי כשמופיעה אופציה עתידית בתוכנית יש לזה משמעות, זו הצהרת כוונות מסויימת.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים הועדה החליטה פה אחד לאשר את הבקשה לבניה במגרש 2079 בשכונת נאות הפסגה בכפוף לכך שהמבקש יציג תוכנית חדשה שבה לא תופענה מרפסות עתידיות לקומה א'.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20170093	תיק בניין: 128
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		

בעלי עניין

מבקש

וויטולובסקי אריה, ת.ז. 302041702, ריטב"א 10 דירה 18 מודיעין עילית, 0527605243
הרשלר יעקב שמואל, ת.ז. 40180499, ריטב"א 10 דירה 11 מודיעין עילית
גינזבורג דוד, ת.ז. 35920081, רבי עקיבא 26 מודיעין עילית, 0548409407
קוריץ שמואל, ת.ז. 56590649, ריטב"א 10 דירה 19 מודיעין עילית, 0548482790

כתובת

רחוב ריטב"א 10, שכונה: נאות הפסגה

גוש חלקה

מגרש: 2072

תוכניות:

210/4/2, 210/15, 210/16, 210/4/2/1

יעוד:

אזור מגורים

שימושים:

מגורים

שטח מגרש: 1373.00 מ"ר

תוספת למבנה קיים: תאור הבקשה:

מהות הבקשה

בניה ע"פ אופציה קיימת בקומות ב', ג', ד' ו-ה' + תוספת קומת גג

מתנגדים

- קרליץ מאיר, ריטב"א 10 דירה 17 מודיעין עילית, סלולרי 0527127659

מהלך דיון

הוגשה התנגדות לתוספת בניה בגג במגרש 2072 בתב"ע 210/4/2/1. הבקשה היא לבניה בגודל של 60 מ"ר המתפרסים מעל גג של שתי דירות. המתנגדת גרה בקומה העליונה ומסרבת שיבנו ויגורו מעל דירתה.

החלטות

הצדדים ילכו לבוררות. הועדה החליטה פה אחד כי בבקשה במגרש 2072 מדובר בנושא קנייני, שני הצדדים יבררו את העניין בבית דין.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20160229	תיק בניין: 493
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		



אגף הנדסה

המסך בקשה להיתר: 20160229

בעלי עניין

מבקש

אורנשטיין מיכל, ת.ז. 56721608, קצות החושן 3 דירה 23 מודיעין עילית, 0527171682

כתובת

רחוב קצות החושן 3, שכונה: נופי עילית

גוש חלקה

מגרש: 1505

תוכניות:

210/16, 210/9/1

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה על הגג

מתנגדים

- חיים גוטליב, קצות החושן 3 מודיעין עילית

- סדובסקי, קצות החושן 3 דירה 10

מהלך דיון

הוגשה התנגדות לתוספת בניה במגרש 1505 בתב"ע 210/9/1.

המתנגדים דורשים בטחונות על נזקים שעלולים להגרם כתוצאה מתוספת הבניה.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים.

הועדה החליטה פה אחד לאשר את הבקשה לתוספת בניה בגג במגרש 1505 בכפוף להסדר בין השכנים, במידה ולא יסתדרו ידרשו לזה שוב.

סעיף 6	בקשה לאישור תכנית בינוי: 9	תיק בניין: 963
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		

בעלי עניין

מבקש

עיריית מודיעין עילית, ח.פ. 500237979, שער המלך 4 מודיעין עילית

כתובת

שאגת אריה 15 כניסה א, שכונה: נופי עילית

גוש חלקה

מגרש: 5206

תוכניות:

210/9/4 א

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור

שטח מגרש: 700.00 מ"ר

שימושים:

גן ילדים

תאור הבקשה: תכנית פיתוח

מהות הבקשה

תכנית בינוי למגרש 5206

מהלך דיון

הוצגה הבקשה להקלה של 5% בקו בנין לגן ילדים במגרש 5206.



אגף הנדסה

המיון בקשה לאישור תכנית בניין 9.

החלטות

החלטה לאשר

הועדה החליטה פה אחד לאשר תוכנית בניין עם הקלה של 5% במגרש 5206.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20160227	תיק בניין: 1042
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017		

בעלי עניין

מבקש

עיריית מודיעין עילית, ח.פ. 500237979, שער המלך 4 מודיעין עילית

כתובת

בעש"ט, שכונה: אבי עזרי

גוש חלקה

מגרש: 8פ

תוכניות:

210/8/1

יעוד:

שטח ציבורי פתוח

שימושים:

חדר טרנספורמציה

הקמת חדר טרנספורמציה תאור הבקשה:

מהות הבקשה

בניית חדר טרנספורמציה תלת שנאי

מהלך דיון

הוצגה תוכנית בה מופיע חדר טרנספורמציה במגרש 8פ.

החלטות

החלטה לאשר.

הועדה החליטה פה אחד לאשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרש 8פ.

סעיף 8	תכנית מפורטת: 210/12/1
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017	

שם התכנית:

מרפסות סוכה בבניה חדשה

סוג סעיף

הפקדת תכנית

תכנית מפורטת

בעלי עניין

יזם התכנית

עיריית מודיעין עילית, ח.פ. 500237979, שער המלך 4 מודיעין עילית

עורך התכנית

אלישבע ליוש

מטרת תוכנית

תוספת זכויות בניה למרפסות סוכה בבניה חדשה



אגף הנדסה

המשך תוכנית: 210/12/1

מהלך דיון

הוצגה תוכנית 210/12/1 המאפשרת תוספת זכויות לבנית סוכה בבניה חדשה.

החלטות

החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית.
הועדה החליטה פה אחד להמליץ על הפקדת תוכנית מס' 210/12/1.

סעיף 9	תכנית מפורטת: 210/6/1/5
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 201702 תאריך: 21/06/2017	

שם התכנית: איחוד מגרשים ושינוי קווי בנין- שכונת ברכפלד + שינוי יעוד בשצ"פ 811

סוג סעיף: הפקדת תכנית
תכנית מפורטת

36,000.00 מ"ר (36 דונם)

בעלי עניין

יזם התכנית

ציפחה אינטרנשיונל, 511984213, שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית, 71919

עורך התכנית

יורם רז, בני דן 56 תל אביב-יפו, 050-6313246

מטרת תוכנית

איחוד מגרשים ללא שינוי תכליות, שימושים ומגבלות בניה

מהלך דיון

הוצגה תוכנית מס' 210/6/1/5 שבוצעו בה איחוד מגרשים, שינוי קווי בנין ושינוי יעוד משצ"פ לשצ"פ משולב חום.

החלטות

הועדה החליטה פה אחד להמליץ על הפקדת תוכנית מס' 210/6/1/5.

אשר' אלטשבע ליוש
מהנדס העיר
מודיעין עילית



אגף הנדסה - שער המלך 4 מודיעין עילית 71919, טלפון 9141214-08 פקס 9141241-08
מענה טלפוני בכל יום בין השעות 10:00 - 13:00, קבלת קהל בתאום מראש