

פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 275 ביום שלישי תאריך 08/04/14 ח' ניסן, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

בני כשריאל	- יו"ר הועדה
גיא יפרח	- חבר
בוריס גרוסמן	- חבר
נוריאל גץ	- חבר
דודו מתתיהו	- חבר
יהודה אסרף	- חבר
שרה קמינסקי	- חברה
אבי רחמים	- חבר
אלינה אייזנברג	- חברה
גילי כהן	- חבר
גבריאלה בר זכאי	- חברה
רוני טורטן	- חבר
סגל:	
עו"ד גלעד רוגל	- יועץ משפטי
גדי ברנדס	- מהנדס הועדה
רונית כהן	- רכזת הועדה
גלית שלום	- מנהלת מח' תב"ע

נעדרו

חברים:

מעין מור	- חברה
רפי אוברגוט	- חבר
יחיאל וקנין	- חבר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	420/1/7/44		בניית תוספות ברח' החרסית 6-10 וברח' הרקס 3-15	3
2	420/1/7/32/1		תוספות רח' הקירטון 4,6,8,10	6
3	420/1/6/23		בניית תוספות בגג בניין 91 דירות 9,10,11,12	8
4	420/1/7/38		07 צפון - שינוי ממבני ציבור למגורים ולהפך	10

סעיף: 1**תכנית מפורטת: 420/1/7/44**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 275 בתאריך: 08/04/2014

שם: בניית תוספות ברח' החרסית 10-6 וברח' הרכס 15-3

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/7/1
שינוי לתוכנית	420/1/7/23

בעלי עניין:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מ. אדומ	♦ מגיש:
אדרי' חן גיא	♦ מתכנן:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש	♦ בעלים:
יעקב אהרון	♦ יזם:

רחוב החרסית 6, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב החרסית 8, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב החרסית 10, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 3, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 5, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 7, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 9, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 11, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 13, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הרכס 15, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/44, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1. שכונת נופי סלע דרום, מגרשים מס' 103,104 עפ"י תכנית 420/1/7/1, רח' החרסית 10-6, רח' הרכס 15-3.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות לבניית תוספת חדר במרפסת קיימת במפלס +5.78, בשטח של כ-20 מ"ר ליח"ד עבור דירות מס' 11,12.
- הרחבת מרפסת קיימת במפלס +5.78.
- קביעת הוראות לשימוש בחלל גג רעפים קיים כמגורים בשטח של כ-41 מ"ר ליח"ד וצרופו לדירות מס' 11,12 באמצעות מדרגות פנימיות.
- הגדלת שטח דירות מס' 11,12 מ-90 מ"ר הקיימים ל-150 מ"ר.

מתנגדים:

- ♦ בן יונה אילן רח' הרכס 3/3 מעלה אדומים
- ♦ טסטה שולה רח' הרכס 3/5 מעלה אדומים
- ♦ בונדק עוזי ושולה רח' הרכס 3/2 מעלה אדומים
- ♦ רובין מירב רח' הרכס 3/1 מעלה אדומים
- ♦ וקנין עמרם רח' הרכס 3/4 מעלה אדומים
- ♦ אוזן רינת וחיים רח' הרכס 3/6 מעלה אדומים

- ♦ וינונסקה גיל רח' הרכס 3/9 מעלה אדומים
- ♦ קופמן אבי ומאירה רח' הרכס 3/10 מעלה אדומים
- ♦ בן שושן שאול רח' הרכס 5/9 מעלה אדומים
- ♦ בוטבול אלי ורונית הרכס 19/8 מעלה אדומים
- ♦ צרויה נטלי ושי רח' החרסית 8/9 מעלה אדומים
- ♦ רופא בלהה רח' החרסית 8/3 מעלה אדומים
- ♦ מזרחי אריק רח' החרסית 8/2 מעלה אדומים
- ♦ לחיאני רבקה רח' החרסית 8/4 מעלה אדומים
- ♦ אסייג רויטל ואשר רח' החרסית 8/1 מעלה אדומים
- ♦ פיסקרב ישי רח' הרכס 5/1 מעלה אדומים
- ♦ חמד עובד רח' הרכס 5/2 מעלה אדומים
- ♦ ריין סוזן רח' הרכס 5/3 מעלה אדומים
- ♦ ימיני ניר רח' הרכס 5/5 מעלה אדומים
- ♦ ציוני אסף רח' הרכס 5/10 מעלה אדומים
- ♦ גבאי יוסף רח' הרכס 13/8 מעלה אדומים
- ♦ תורג'מן אביבית רח' הרכס 13/10 מעלה אדומים
- ♦ פאר בועז רח' הרכס 15/10 מעלה אדומים
- ♦ אסולין מוריס רח' הרכס 15/5 מעלה אדומים
- ♦ דהן דנה רח' הרכס 15/9 מעלה אדומים

המלצת אגף הנדסה:

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/44, שינוי לתכנית מפורטת מס'

הבהרה: התכנית כוללת 2 מגרשים - 10 בניינים זהים בשכונת נופי סלע דרום. מבקשים הרחבת הדירות הקיימות ע"י סגירת מרפסת לחדר ושימוש בגג רעפים קיים כשהגישה אליו באמצעות מדרגות פנימיות מדירות 11,12. סה"כ הגדלת הדירות בכ-60 מ"ר ליח"ד.

התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה. להלן עיקרי ההתנגדות:

- יזם התכנית החתים את הדיירים על תכנית שונה מזו שהופקדה ומוצגת כאן.
- שימוש בגג המשותף מצריך חתימת כל דיירי הבניין.
- שימוש בחלל הגג המשותף מצריך הזזה של דודי השמש הקיימים, דבר שיגרום נזק לצנרת המים והתשתיות ויפגע ביעילות הדוד, יימנע גישה תקינה ובטיחותית לטיפול בדוודים ועלול לגרום לרטיבות.
- העתקת סולם עלייה לגג אינו נכון מבחינה הנדסית ומהווה סכנה בטיחותית.
- העבודות בגג יגרמו נזק קונסטרוקטיבי.
- התוספות השונות יגרמו לירידת ערך הדירות.
- התוספות מהוות פגיעה קונסטרוקטיבית בבניין, פגיעה בפרטיות וחסיומת אור ושמש.
- הבנייה תגרום להפרעה בשגרת החיים לאורך זמן, לכלוך, רעש ושינוי אופי הבניין.

החלטה:

להוריד מסדר היום. מהנדס העיר ייבדוק הטענות שהועלו ע"י המתנגדים ביחד עם אדריכל התכנית.

מס' דף: 5

הבקשה תובא בוועדה הבאה לדיון ולקבלת החלטה.

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 420/1/7/32/1
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 275 בתאריך: 08/04/2014

שם: תוספות רח' הקירטון 4,6,8,10

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/7/1
שינוי לתוכנית	420/1/7/32

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מ. אדומ♦ **מגיש:**
- אדרי' חן גיא♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש♦ **בעלים:**
- מזרחי טל♦ **יזם:**

רחוב הקירטון 4, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הקירטון 6, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הקירטון 8, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הקירטון 10, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/32/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1 ו-420/1/7/32, שכונת נופי סלע דרום, מגרש מס' 106/1 עפ"י תכנית 420/1/7/32, רח' הקירטון מס' 4,6,8,10:

מטרת התכנית

קביעת הוראות לבניית תוספות בבניינים קיימים ברח' הקירטון 4,6,8,10 עבור דירות מס' 5,6,9,10 עפ"י הפירוט הבא:
 עבור דירות מס' 5,6 יציקת רצפה בחלל כפול במבואת חדר מדרגות במפלס +0.00, סגירתו לחדר וצרופו לדירה בשטח של כ-15 מ"ר ליח"ד.
 עבור דירות 9,10 תוספת חדר במרפסת קיימת במפלס +5.92 בחזית קדמית בשטח של כ-10 מ"ר ומרפסת מעל עבור דירות מס' 11,12.
 הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש מס' 106/1 מ-4464 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 420/1/7/1 ל-4664 עפ"י תכנית זו (עבור 4 הבניינים) ללא שינוי קווי בניין.

התנגדויות:

התנגדות

מתנגדים:

- ♦ סקנדרני חנה ומשה רח' הקירטון 8/4 מעלה אדומים
- ♦ זגייה אורה ואדנה רח' הקירטון 8/3 מעלה אדומים
- ♦ גוזלן חגית ואבי רח' הקירטון 10/4 מעלה אדומים
- ♦ כהן ברש אסתר רח' הקירטון 10/3 מעלה אדומים
- ♦ סויסה מירה רח' הקירטון 6/4 מעלה אדומים
- ♦ מזביין יוסי ואינה רח' הקירטון 6/3 מעלה אדומים
- ♦ נודלמן ילנה ומקסים רח' הקירטון 4/4 מעלה אדומים

המלצת אגף ההנדסה :

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/32/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7/1 ו- 420/1/7/32.

הבהרה : מדובר ב-4 בניינים זהים הקיימים ברח' הקרטון מס' 4-10. מבקשים להוסיף חדר במבואת חדר מדרגות ולסגור מרפסת לחדר. הגדלת שטחי הדירות : דירות 5,6 מ- 67 מ"ר ל- 82 מ"ר. דירות 9,10 מ- 87 מ"ר ל- 97 מ"ר. הערה : קיימת התנגדות שכנים לתוספת עבור דירות 5,6.

התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה. להלן עיקרי ההתנגדויות לגבי התוספת עבור דירות 5,6 בלבד :
- סגירת החלל הכפול ע"י יציקת רצפת בטון בחדר המדרגות תחסום את האיוורור והאור לדירות ויפגע באיכות החיים.
- הדירות יהפכו לחשוכות ולא מאווררות ועל כן ערכן ירד.

החלטה:

לקבל את ההתנגדויות ולאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מתוקנת שתאפשר תוספות עבור דירות 9,10, במפלס +5.92 בלבד.

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 420/1/6/23
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 275 בתאריך: 08/04/2014

שם: בניית תוספות בגג בניין 91 דירות 9,10,11,12

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/6
שינוי לתוכנית	420/1/6/ה

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מ. אדומ
♦ **מגיש:**
- אדרי' חן גיא
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- באבו מיכאל
♦ **יזם:**

רחוב דרך מצפה נבו 91, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/6/23, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6 ו-ה' 420/1/6/ה. שכונת מצפה נבו מגרש מס' 7, רח' מצפה נבו מס' 91.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לבניית תוספות בבניין קיים ברח' מצפה נבו 91 עבור דירות מס' 9,10,11,12:

- א. תוספת קומה במפלס +11.30 כהרחבת הדירות הקיימות בכ- 50 מ"ר ליח"ד.
- ב. הגדלת שטח מותר לבנייה בבניין מ- 1358 מ"ר הקיימים עפ"י היתר הבנייה ל- 1558 מ"ר עפ"י תכנית זו.
- ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 ל-5 קומות.
- ד. אין שינוי בקווי הבניין.

התנגדויות:

התנגדות

מתנגדים:

- ♦ כהן משה מצפה נבו 91/1 מעלה אדומים
- ♦ טברסקי יעקב ויעל מצפה נבו 91/2 מעלה אדומים
- ♦ דיין דוד ורעות מצפה נבו 91/4 מעלה אדומים
- ♦ קנון הרברט וסוזן מצפה נבו 91/6 מעלה אדומים
- ♦ חממי משה ושולמית מצפה נבו 91/8 מעלה אדומים
- ♦ לסקי דוד מצפה נבו 91/10 מעלה אדומים

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/6/23, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6 ו-ה' 420/1/6/ה.

מס' דף: 9:

מגרש מס' 7 כולל את רח' מצפה נבו 91-83. בכתובות 89-83 אושרו תוספות חדרים במיקומים וגדלים שונים במסגרת שינויי תב"ע שונים.
בניין זה, מס' 91 הוא טיפוס שונה ובגלל היותו קרוב לקיר הפיתוח בחזית האחורית, לא נכלל בתכניות הנ"ל. על כן יוזמות 4 הדירות העליונות בבניין תכנית זו שתאפשר להן בניית תוספות חדרים על הגג בנסיגה ממישור חזית הבניין. הגישה לכל אחת מהתוספות תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה הקיימת. שטח התוספת הוא כ-50 מ"ר ליח"ד והיא כוללת 2 חדרי שינה, חדר אמבטיה ושרותים.

הבהרה: התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה.
להלן עיקרי ההתנגדויות:
- המבנה הקיים לא יעמוד בעומס מבחינה קונסטרוקטיבית והבנייה תגרום לנזקים הנדסיים.
- חשש מפגיעה בתשתיות הקיימות כתוצאה מהעתקתם לגג החדש.
- יזם התכנית לא גר בדירה ומתעלם מהדיירים.
- יש לתת עדיפות לתוספת עבור הדירות הקטנות הקיימות בבניין לפני התוספת על הגג.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/6/23, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6 ו-420/1/6/ה.

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 420/1/7/38
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 275 בתאריך: 08/04/2014

שם: 07 צפון - שינוי ממבני ציבור למגורים ולהפך

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/7
שינוי לתוכנית	420/1/7/10
שינוי לתוכנית	420/1/7/2
שינוי לתוכנית	420/1/7/24

בעלי עניין:

- ♦ מגיש:** עיריית מעלה אדומים
- ♦ מתכנן:** אדרי' יובל קדמון
- ♦ בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

רחוב האלמוג, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב הבדולח, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/38, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7, 420/1/7/10 ו-420/1/7/24.

מטרת התכנית:

- שינוי ייעודי קרקע בחלק הדרומי של שכונת נופי סלע צפון במטרה לשפר הבינוי. מוצע לערוך השינויים הבאים:
1. לשנות את ייעוד הקרקע של מגרש 336 בתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 ממגורים ד' מיוחד (בניין בן 6 קומות ו-17 דירות) לשטח לבנייני ציבור (מעון יום).
 2. לשנות את ייעוד הקרקע של מגרשים 201/1 ו-327/1 שבתכנית מפורטת מס' 420/1/7/24 משטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב' (24 דירות בבנייה מדורגת).
 3. לקבוע הוראות בדבר חנייה ציבורית עבור מעון היום בסעיף 1 בתחום מגרש 644 בתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 (שצ"פ אקסטנסיבי).

מתנגדים:

- ♦ טוביה כרמית רח' הבדולח 6/13 מעלה אדומים
- ♦ פרידמן מנחם רח' הבדולח 6/3 מעלה אדומים
- ♦ שליפר חי רח' הבדולח 6/4 מעלה אדומים
- ♦ פור יהודה רח' הבדולח 6/1 מעלה אדומים
- ♦ אביקזר שרית ודודו רח' הבדולח 6/2 מעלה אדומים
- ♦ לריסה מזרחי רח' הבדולח 6/8 מעלה אדומים
- ♦ אטיאס רחל רח' הבדולח 6/6 מעלה אדומים
- ♦ אדריאן ערן וליאור רח' הבדולח 6/11 מעלה אדומים
- ♦ ניסים סופיה ובנימין רח' הבדולח 6/7 מעלה אדומים
- ♦ טוביה איתן רח' הבדולח 6/14 מעלה אדומים

- ◆ מכלוף אמיר רח' הארד 4/1 מעלה אדומים
- ◆ טמפלהוף תומר רח' הארד 4/2 מעלה אדומים
- ◆ לסמי שמעון רח' הארד 4/3 מעלה אדומים
- ◆ גוסובסקי ולרי רח' הארד 4/4 מעלה אדומים
- ◆ סרור יורם רח' הארד 4/6 מעלה אדומים
- ◆ הדרי קרן רח' הארד 4/8 מעלה אדומים
- ◆ ניר שיר רח' הארד 6/2 מעלה אדומים
- ◆ מזרחי שוקי רח' הארד 6/1 מעלה אדומים
- ◆ מרציאנו רפאל רח' הארד 6/5 מעלה אדומים
- ◆ רביבו איזבל רח' הארד 6/8 מעלה אדומים
- ◆ אבלס אורלי רח' הארד 8/1 מעלה אדומים
- ◆ ליבוביץ נדב רח' הארד 8/2 מעלה אדומים
- ◆ צומי הילה רח' הארד 8/4 מעלה אדומים
- ◆ מזרחי רפאל רח' הארד 8/7 מעלה אדומים
- ◆ גורביץ יאנה ואלכס רח' הארד 8/8 מעלה אדומים
- ◆ פרץ יהודה וקרן רח' הארד 10/1 מעלה אדומים
- ◆ נגני מזל רח' הארד 10/2 מעלה אדומים
- ◆ סמי רונן רח' הארד 10/3 מעלה אדומים
- ◆ לוי רבקה רח' הארד 10/5 מעלה אדומים
- ◆ בן שוהם ניר רח' הארד 12/1 מעלה אדומים
- ◆ כהן אורי רח' הארד 12/3 מעלה אדומים
- ◆ שמעון מיכאל רח' הארד 12/4 מעלה אדומים
- ◆ קחטן אברהם רח' הארד 12/6 מעלה אדומים
- ◆ כפיר ורז שרלין רח' הר מיכוור 2 ת.ד. 151 מעלה אדומי

המלצת אגף ההנדסה :

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף תכנית מפורטת מס' 420/1/7/38, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7/10, 420/1/7/24-ו.

התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה.
להלן עיקרי ההתנגדות :

1. שינוי ייעוד למגורים אינו תקין מבחינת המרחק מתחנת הדלק הסמוכה.
2. דיירי רח' ארד :
 - (א) השינוי בכביש מהווה סכנה ממשית להולכי הרגל.
 - (ב) החניות המוקצות למבנה הציבור אינן מספיקות וחוששים שיחנו בחניות הפרטיות שלהם.
 - (ג) השינוי בדרך מהווה סירבול תנועת.
3. דיירי רח' הבדולח :
 - (א) הבנייה תחסום את הנוף, האור והאוויר.
 - (ב) הבנייה תגרום לחוסר פרטיות שקיימת היום.
 - (ג) בעת קניית הדירות נאמר לנו שייבנה במגרש זה מבנה ציבור ולא מגורים.
 - (ד) ירידה בערך הדירות.

החלטה:

1. לקבל התנגדות תחנת הדלק ולשנות ייעוד הקרקע שבמרווח הדרומי של מגרש המגורים לשטח פרטי פתוח, קו הבניין לכיוון זה יהיה - 0.
2. לקבל חלק ממהתנגדות של דיירי רחוב הבדולח ולשנות הבינוי במגרש המגורים כדלקמן:
 - (א) קו הבניין הצפוני יגדל מ-8 מ' ל-12 מ'.
 - (ב) הוראות התכנית יחייבו שהבינוי יתבצע ב-2 שורות (כמופיע בנספח הבינוי). גובה הבנייה בשורה התחתונה לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס כביש החנייה הפנימי.
 - (ג) תכנית הבינוי תשונה כך: הבניין הצפוני בשורת הבינויים העליונה יונמך בקומה ומספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית יעודכן על פי הנחיות מהנדס העיר.
3. לתקן נספח הסדרי התנועה של המגרש הציבורי על פי הביצוע בשטח (התנגדות דיירי רחוב הארד לנושא זה הוסרה).

הערה:

בבדיקה שנערכה לאחר הדיון נמצא כי כבר ב-17.4.2012, בזמן שבבניין ברחוב הבדולח נמכרו רק 3 דירות, נמסר ע"י משרד השיכון לחברת מצפור אדומים בע"מ שבנתה את הבניין ברחוב הבדולח 6, מידע לגבי שינוי התב"ע שבתהליך בשטח הסמוך והחברה התחייבה לכלול בחוזי המכירה של הדירות הבאות התחייבות הדיירים כי לא יוכלו להתנגד בעתיד להגבהת הקיר התומך שבין חצר הבית לבין המגורים המתוכננים בסמוך.