

פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 277 ביום חמישי תאריך 20/03/14 י"ח אדר ב, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

- בני כשריאל	- יו"ר הועדה
גיא יפרח	- סגן ומ"מ ראש העיר
בוריס גרוסמן	- סגן ראש העיר
נוריאל גץ	- סגן ראש העיר
דודו מתתיהו	- חבר
מעיינ מור	- חברה
רפי אוברגוט	- חבר
יהודה אסרף	- חבר
אבי רחמים	- חבר
אלינה אייזנברג	- חברה

סגל:

עו"ד גלעד רוגל	- יועץ משפטי
גדי ברנדס	- מהנדס הועדה
רונית כהן	- רכזת הועדה
גלית שלום	- מנהלת מח' תב"ע
מוזמנים:	
ינון מליחי	- משרד עדי הדר
אליהו ביר	- משרד עדי הדר
אדרי' דן קינן	- משרד קרלוס פרוס

נעדרו

חברים:

שרה קמינסקי	- חברה
גילי כהן	- חבר
יחיאל וקנין	- חבר
גבריאלה בר זכאי	- חברה
רוני טורטן	- חבר

מגרש 201/2

המבקש: עיריית מעלה אדומים

מהות הבקשה: מגרש 201/2 בתב"ע מס' 420/2/1 הינו מגרש המיועד לתעשייה ושטחו כ-14 דונם.
עיריית מעלה אדומים מבקשת לאשר שימוש במגרש זה להפעלת חניון לילה לאוטובוסים ולרכב כבד לתקופה של 7 שנים.
הבקשה להיתר תכלול גידור השטח והנחת אספלט ומבנה יביל.

החלטה: לאשרר החלטה מוועדה מס' 278 מתאריך 4.3.14, לשימוש במגרש מס' 201/2 לצורך חניון לילה לאוטובוסים ולרכב כבד לתקופה של 7 שנים.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	420/1/4/42		מגורים - רח' הגיתית	4
2	420/1/4/37		שינוי ייעוד מגרש 111 משטח למבנה ציבור לשטח למגורים	6
3	420/1/1/23/1		תוספת קומה וממדים ברח' הנחלים 142,150,152,160,162,170	8
4	420/1/4/17/1		תוספת קומה וממ"דים ברח' הגיתית 1-17	10
5	420/1/4/44		תוספת קומת גג- רח' העוגב 17	12
6	420/1/4/43		תוספות ברח' העוגב 15	13
7	420/1/1/41		תוספת קומה למגורים ברח' הנחלים מס' 87-117	14
8	420/1/1/42		תוספות ממ"דים וגגות	15
9	420/1/16/71		תוספות רח' העירית 19	16
10	420/1/7/54		תוספות חדרים במרפסות קיימות - רח' החרסית 2,4	17
11	420/1/7/55		תוספת בחלל קיים- נופי הסלע 20	18

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 420/1/4/42**
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: מגורים - רח' הגיתית

שטח התוכנית: 53,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
420	שינוי לתוכנית
420/1/4	שינוי לתוכנית
420/1/5/1	שינוי לתוכנית

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו♦ **מגיש:**
- קרלוס פרוס אדריכלים♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש♦ **בעלים:**
- משרד הבינוי והשיכון- מחוז ירושלים♦ **יזם:**

רחוב הגיתית, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/42, שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4 ו-420/1/5/1, רח' הגיתית.

מטרת התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ד' עפ"י תכנית מס' 420/1/4, משטח לבנייני ציבור, שטח למתקנים הנדסיים, שצ"פ, שטח לדרך ולחנייה עפ"י תכנית מס' 420/1/5/1 ומשטח לייעור והפרדה עפ"י תכנית 420, לאזור מגורים א' ו-ג', שצ"פ, שטח למבנה ציבור, שטח נוף פתוח, פארק/גן ציבורי, שטח למתקנים הנדסיים ודרכים.
2. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
3. קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.
4. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים.
5. קביעת הוראות לניקוז ותשתיות.
6. קביעת שלביות ביצוע.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/42, שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4 ו-420/1/5/1.

הבהרה: התכנית מתייחסת לרצועת מדרון בצד המזרחי של רחוב הגיתית התחומה מדרום ע"י בית כנסת יצחקי ומועדון בני עקיבא ומגיעה עד לצומת רחוב הנבל.
 חלק מהשטח מיועד על פי תכנית 420/1/4 לבניית 60 יח"ד (מגרש מס' 12 בתכנית).
 התכנית מחייבת הגשת תכנית מפורטת כתנאי לבנייה. בעבר שווק המגרש ליזם פרטי אשר לא עמד בהנחיות והחזיר המגרש למנהל. עתה מוגשת התכנית ע"י משרד השיכון שבעצה אחת עם העירייה מבקש להרחיב את הטיפול לחלקים נוספים של המדרון ומציע לבנות בשטח 106 דירות.

מס' דף: 5

16 דירות ייבנו לאורך רחוב הגיתית בבנייה צמודת קרקע שגובהה אינו עולה על קומה אחת מעל מפלס הרחוב על מנת לא להסתיר לבתים הקיימים. החנייה עבור דירות אלה במפוצי חנייה עם גישה מרחוב הגיתית (לא על חשבון מקומות חנייה ברחוב).
90 דירות בבניינים מדורגים הניזונים מכביש חדש שישרת גם את בית כנסת יצחקי ומועדון בני עקיבא ומגרש נוסף לבנייני ציבור שהתכנית מציעה במקום מתקן החשמל הקיים שאינו בשימוש.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/42, שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4 ו-420/1/5/1.

סעיף: 2 | תכנית מפורטת: 420/1/4/37
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: שינוי ייעוד מגרש 111 משטח למבנה ציבור לשטח למגורים
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס שינוי לתוכנית
לתכנית 420/1/4

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש:** משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים
- ♦ **מתכנן:** רבינא-וייס-הלוי אדר' ומתכנני ערים
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

רחוב השופר, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/37, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4. אתר 04, רח' השופר:

1. שינוי ייעוד מגרש 111 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/4 משטח למבנה ציבור לשטח למגורים.
 2. קביעת הוראות ומגבלות בנייה לגביו.
- במגרש זה ייבנו 5 מבנים ב-3 טיפוסים שונים. טיפוס A,B,C סה"כ 28 יח"ד, שטח בנייה כולל של כ-4150 מ"ר, גובה של 4 ו-5 קומות.

מתנגדים:

- ♦ תקוה איציק וסמדר רח' התוף 60 מעלה אדומים
- ♦ שניאור יעקב רח' התוף 52 מעלה אדומים
- ♦ אייל שמואל רח' התוף 50 מעלה אדומים
- ♦ ליאון לין ואריה רח' התוף 40 מעלה אדומים
- ♦ כהן מרטין רח' התוף 48 מעלה אדומים
- ♦ גיבלי משה רח' התוף 42 מעלה אדומים
- ♦ אקנין משה וחנה רח' החליל 11/2 מעלה אדומים
- ♦ בקשי בני וטובה רח' התוף 46 מעלה אדומים
- ♦ בן משה משה וצילה רח' השופר 30/2 מעלה אדומים
- ♦ מדר שמעון ומרים רח' השופר 30/3 מעלה אדומים
- ♦ שוקרון ציונה רח' השופר 30/4 מעלה אדומים
- ♦ חסיד סימה וחיים רח' השופר 30/1 מעלה אדומים
- ♦ כהן שרה רח' השופר 30/6 מעלה אדומים
- ♦ שרון אפי ותמר רח' השופר 30 מעלה אדומים
- ♦ אסייג ניסים ואנט רח' השופר 28/1 מעלה אדומים
- ♦ קרמר השופר 57 מעלה אדומים
- ♦ ווגלמן שמואל וחנה רח' השופר 69 מעלה אדומים

- ♦ בן דוד יהודה ואירית רח' השופר 73 מעלה אדומים
- ♦ רובין יצחק ורובין רח' השופר 71 מעלה אדומים
- ♦ יוסף יורם וליאורה השופר 67 מעלה אדומים
- ♦ מתיתיהו יצחק רח' השופר 55 מעלה אדומים
- ♦ ראובן יוסף רח' התוף 58 מעלה אדומים
- ♦ אזולאי דניאל רח' התוף 64 מעלה אדומים
- ♦ קמינסקי חיים רח' התוף 62 מעלה אדומים
- ♦ קמינסקי צחי רח' התוף 44 מעלה אדומים

המלצת אגף הנדסה :

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/37, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4.

- עיקרי הטיעונים של המתנגדים :
- * לא בוצע תיאום עם דיירי הבניינים הגובלים.
- * פגיעה באיכות החיים, ירידה בערך הדירות.
- * תוספת יח"ד תגרום להכבדה בעומס התנועה שקיים גם כן, רעש, צפיפות, מצוקת חנייה, פגיעה בנוף, עומסי תשתיות, חסימה של אויר ושמש.
- * שינוי טופוגרפי ועבודות בקרקע עלולים לסכן את הבתים הקיימים.
- * רעש, אבק ולכלוך בזמן הבנייה.
- * אין פתרונות אקוסטיים במסגרת התכנית.
- * שינוי הייעוד משצ"פ למגורים פוגע בייחודיות המתחם.
- * הבנייה המתוכננת בקומות לא תואמת את המבנים הקיימים מסביב.
- * מודעים לתכנית בינוי פינוי ברח' הקרן וטוענים להתוספות עומסי תנועה ולפגיעה נוספת בהם.
- * מעוניינים בפיתוח המגרש כשצ"פ לרווחת התושבים.

הבהרה : התכנית נדונה בוועדה בתאריך 8.1.14 ונשמעו ההתנגדויות, בעקבות כך הוחלט לצאת לסיור והתרשמות בשטח.

בתאריך 16.1.14 התקיים סיור בשטח בנוכחות : גדי ברנדס, גיא יפרח, יהודה אסרף ואלונה אייזנברג. עפ"י התרשמותם יש לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. התכנית מובאת לדיון ולקבלת החלטה.

החלטה :

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/37, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4.

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 420/1/1/23/1
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספת קומה וממדים ברח' הנחלים 142,150,152,160,162,170

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/1
שינוי לתוכנית	420/1/1/10
שינוי לתוכנית	420/1/1/23

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מ. אדומ
- ♦ **מתכנן:** אדר' אהוד הלוי - רבינא - וייס - הלו
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **יזם:** עיריית מעלה אדומים

רחוב הנחלים 142, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים
 רחוב הנחלים 150, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים
 רחוב הנחלים 152, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים
 רחוב הנחלים 160, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים
 רחוב הנחלים 162, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים
 רחוב הנחלים 170, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/23/1, שינוי לתכניות מפורטות מס': 420/1/1, 420/1/1/10, 420/1/1/23-1.
 אתר 02, מגרש מס' 8א' עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/1/10 רח' הנחלים מס': 142,150,152,160,162,170.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות ומגבלות בנייה לבניית תוספת קומה וחדרי ממ"דים:
1. בניית תוספת קומה על גג קיים במפלס +5.40 עם קירוי גג רעפים. התוספת תהווה הרחבה לדירות הקיימות במפלס +2.70. התוספת בשטח של כ-86 מ"ר ליח"ד.
 2. תוספת חדרי ממ"דים עבור כל אחת מיח"ד בשטח של כ-12 מ"ר ליח"ד.
 3. הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-3 קומות.
 4. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.

מתנגדים:

- ♦ שלמה נחום רח' הנחלים 150/2 מעלה אדומים
- ♦ יהושוע יוסף רח' הנחלים 152/2 מעלה אדומים
- ♦ טרם דוד רח' הנחלים 152/1 מעלה אדומים
- ♦ לביא מיכל רח' הנחלים 150/1 מעלה אדומים

המלצת אגף ההנדסה:

לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מתוקנת שתאפשר בניית ממ"דים בלבד וללא תוספת גג רעפים.

עיקרי ההתנגדות :

התנגדות לתוספת קומה :

1. פגיעה משמעותית באופי הבניין והחזות.

2. הסתרת הנוף.

3. זכויות בגג המשותף.

התנגדות לבניית ממד"ים :

הבנייה בקומת הקרקע היא על שטח גינה פרטית. הבנייה תצמצם את שטח הגינה.

הבהרה : התכנית נדונה בוועדה בתאריך 8.1.14 ונשמעו ההתנגדויות. בעקבות כך הוחלט לצאת לסיור והתרשמות בשטח.

בתאריך 16.1.14 התקיים סיור בשטח בנוכחות : גדי ברנדס, גיא יפרח, יהודה אסרף

ואלינה אייזנברג.

התכנית מובאת לדיון ולקבלת החלטה.

החלטה:

לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מתוקנת שתאפשר בניית ממ"דים בלבד וללא תוספת גג רעפים.

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 420/1/4/17/1
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספת קומה וממ"דים ברח' הגיתית 1-17

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/4/.
שינוי לתוכנית	420/1/4/17
שינוי לתוכנית	420/1/4/3

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מ. אדומ
♦ **מגיש:**
- אדר' אהוד הלוי - רבינא - וייס - הלו
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- עיריית מעלה אדומים
♦ **יזם:**

רחוב הגתית 1, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 3, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 5, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 7, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 9, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 11, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 13, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 15, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים
 רחוב הגתית 17, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/17/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4, 420/1/4/17 ו-420/1/4/3.
 אתר 04, מגרש מס' 4א' עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/4, רח' הגיתית מס' 1,3,7,9,11,13,15,17.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות ומגבלות בנייה לבניית תוספת קומה וחדרי ממ"דים בבניינים דו קומתיים (טיפוסים עם כניסה אחת ועם 2 כניסות):
1. תוספות ממ"דים עבור כל אחת מיח"ד הקיימות במגרש בשטח של כ-12 מ"ר ליח"ד.
 2. בניית תוספת קומה על גג קיים במפלס +5.40 בקירווי גג רעפים שתהווה הרחבה לדירות במפלס +2.70 בשטח של כ-73 מ"ר ליח"ד.
 3. הגדלת מס' קומות מ-2 ל-3 קומות.
 4. הגדלת שטח מותר לבנייה למגרש.

מתנגדים:

- ♦ ליברמן שולמית רח' הגיתית 7/1 מעלה אדומים
- ♦ פרידמן ריבה רח' הגיתית 15/1 מעלה אדומים
- ♦ משה ניב רח' הגיתית 15/2 מעלה אדומים
- ♦ קדם דוד רח' הגיתית 17/1 מעלה אדומים
- ♦ אבידני יצחק רח' הגיתית 17/2 מעלה אדומים

המלצת אגף הנדסה :

לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מתוקנת שתאפשר בניית ממ"דים בלבד וללא תוספת גג רעפים.

הבהרה : התכנית נדונה בוועדת בניין ערים מיום 9.6.13 בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה.

להלן עיקרי ההתנגדות :

1. פגיעה באיכות החיים, צפיפות אוכלוסיה, צפיפות בחנייה.
2. לא מעוניינים בבניית ממד"ים - אף אחד לא התייעץ עימם.
3. הרחבת הדירות העליונות בקומה תפגע בערכם של הדירות התחתונות.
4. הגג הינו רכוש משותף.
5. בניית הממד"ים על חשבון שטחי גינות פרטיות.
6. הבנייה עלולה להערך זמן רב - פגיעה בתושבי השכונה.
7. מבקשים בדיקה קונסטרוקטיבית שתאשר שהבנייה לא תפגע במבנה הקיים.
8. מבקשים להיות בטוחים שלא תהיה תוספת יח"ד.

במהלך הדיון נשמעו ההתנגדויות. התכנית הוסברה למתנגדים ע"י יו"ר הוועדה ומהנדס העיר. החלטת הוועדה הייתה כי מהנדס העיר ייפגש עם התושבים ויסביר התכנית לפני הבאתה לדיון נוסף. ניתן הסבר לתושבים במסגרת פגישה שהתקיימה אצל מהנדס העיר. התכנית מובאת כעת לדיון ולקבלת החלטה.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מתוקנת שתאפשר בניית ממ"דים בלבד. האפשרות לתוספת גג רעפים תיבדק בעתיד אם יבשילו התנאים לכך.

סעיף: 5 תכנית מפורטת: 420/1/4/44
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספת קומת גג- רח' העוגב 17

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/4/.
שינוי לתוכנית	420/1/4/2

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- אדרי' חן גיא
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- מזרחי אהוד
♦ **יזם:**

רחוב העוגב 17, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/44, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4 ו-420/1/4/2. שכונת כלי שיר - אתר 04. מגרש מס' 5, עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/4, רח' העוגב 17.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לבניית תוספת קומה על גג קיים כתוספת מגורים עבור דירות מס' 3,4 העליונות בבניין בקירוי של גג רעפים. שטח התוספת הוא כ-44 מ"ר ליח"ד. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

לא לאשר המלצה למת"ע להפקיד התכנית.
 הבהרה: מדובר בתוספת קומה עם גג רעפים בבניין קיים. התוספת תשמש כקומה שנייה לדירות העליונות הקיימות בבניין, דירות מס' 3,4.
 לבניינים אלו קיימת תכנית מאושרת המאפשרת תוספות חדרים. מדובר בהגדלת הדירה העליונה באופן ניכר המחייב הוספת מקומות חנייה שלא ניתן לאתר בסביבה.

החלטה:

לא לאשר המלצה למת"ע להפקיד התכנית.
 לבניינים אלו קיימת תכנית מאושרת המאפשרת תוספות חדרים. מדובר בהגדלת הדירה העליונה באופן ניכר המחייב הוספת מקומות חנייה שלא ניתן לאתר בסביבה.

סעיף: 6 | **תכנית מפורטת: 420/1/4/43**
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספות ברח' העוגב 15

סמכות: ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
420/1/4	שינוי לתוכנית
420/1/4/2	שינוי לתוכנית

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- אדרי' חן גיא
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- משה רחמים
♦ **יזם:**

רחוב העוגב 15, שכונה: אתר 04 - כלי שיר, מעלה אדומים

מהות הבקשה

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/43, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4 ו-420/1/4/2. שכונת כלי שיר - אתר 04, מגרש מס' 5, עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/4, רח' העוגב מס' 15.

מטרת התכנית:

1. בניית תוספת כהרחבת סלון בחזית האחורית עבור מפלסים +0.00, +2.70 ו-+5.40 בשטח של כ-11 מ"ר ליחיד.
2. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/43, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4 ו-420/1/4/2. הבהרה: מדובר בהרחבת סלון עבור דירות בנות 4 חדרים כאשר הקומה הראשונה מרחיבה על חשבון גינה פרטית והבנייה מתבצעת עבור 3 קומות בגובה עמודה שלמה. הגדלת שטחי הדירות מ-96 מ"ר ל-107 מ"ר.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/4/43, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/4 ו-420/1/4/2.

סעיף: 7 | **תכנית מפורטת: 420/1/1/41**
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספת קומה למגורים ברח' הנחלים מס' 87-117

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/1
שינוי לתוכנית	420/1/1/10

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- אדרי' חן גיא
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- ניסים אורלי (נציגת הדיירים)
♦ **יזם:**

רחוב הנחלים 87, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/1/41, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10. מגרש מס' 10, רח' הנחלים 87-117.

מטרת התכנית:

1. קביעת הוראות לבניית תוספת קומה עם גג רעפים ושימוש בה כהרחבת הדירות העליונות בבניין.
2. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.
3. הגדלת מס' קומות מ-4 ל-5 קומות.

המלצת אגף ההנדסה:

לא לאשר המלצה למת"ע להפקיד התכנית.
 הבהרה: מדובר בבניין אחד הכולל את רח' הנחלים 87-117. מבקשים להוסיף קומה עם גג רעפים על גג קיים ולהשתמש בה כתוספת חדרים לדירות העליונות בבניין.
 שטח התוספת הינו כ-62 מ"ר ליח"ד. הגדלת שטח הדירות מ-65 מ"ר ל-127 מ"ר.
 מדובר בהגדלת הדירות העליונות באופן ניכר המחייב הוספת מקומות חנייה שלא ניתן לאתר בסביבה.

החלטה:

לא לאשר המלצה למת"ע להפקיד התכנית.
 מדובר בהגדלת הדירות העליונות באופן ניכר המחייב הוספת מקומות חנייה שלא ניתן לאתר בסביבה.

סעיף: 8 תכנית מפורטת: 420/1/1/42
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספות ממ"דים וגגות

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/1
שינוי לתוכנית	420/1/1/10

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- אדרי' חן גיא
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- דודו כהן
♦ **יזם:**

רחוב הנחלים 98, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/1/42, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10. מגרש מס' 1, רח' הנחלים 98.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לבניית תוספות עפ"י הפירוט הבא:

1. בניית תוספת חדר ממ"ד בשטח של כ-18 מ"ר בחזית הצידיית לגובה של 4 קומות כהרחבת הדירות הקיימות.
2. בניית תוספת קומה על גג קיים כתוספת מגורים עבור הדירות העליונות בבניין בקירוי של גג רעפים. שטח התוספת הוא כ-50 מ"ר ליח"ד.
3. הגדלת מס' קומות בבניין מ-4 ל-5 קומות.
4. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/1/42, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10.

הבהרה: מדובר בבניין ברח' הנחלים 140-98. התוספות נוגעות לרח' הנחלים 98 בלבד.

1. תוספות החדרים ייבנו כממ"ד לגובה 4 הקומות.
2. תוספת הקומה תשמש כקומה שנייה לדירות העליונות, דירות מס' 11,12,13,14. הגישה לתוספת תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה הקיימת ולא תתאפשר תוספת יח"ד.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מתוקנת שתאפשר בניית ממ"דים בלבד, ללא תוספת קומת גג רעפים.

סעיף: 9 | תכנית מפורטת: 420/1/16/71
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספות רח' העירית 19

סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 שינוי לתוכנית
לתכנית
 420/1/16/4

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
- ♦ **מתכנן:** אדרי' חן גיא
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **יזם:** חורי עמית

רחוב העירית 19, שכונה: אתר 06 - צמח השדה, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/71, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4. שכונת צמח השדה, חלק ממגרש מס' 120, רח' העירית 19.

מטרת התכנית:

1. קביעת הוראות לבניית תוספת בשטח של כ-35 מ"ר ליחיד בחזית צידית מערבית ובחזית צידית מזרחית במפלס 2.90- עבור דירות מס' 1,2 והרחבת מרפסת מעל עבור דירות מס' 3,4 במפלס 0.00+.
2. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/71, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4.

הבהרה: מדובר בתוספת 2 חדרים עבור 2 דירות קרקע בבניין קיים ברח' העירית מס' 19. גג התוספת יהווה הרחבה של מרפסת בקומה מעל. הגדלת שטח כל אחת מהדירות מ-120 מ"ר ל-155 מ"ר. אין שינוי בקו בניין.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/71, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4.

סעיף: 10 | **תכנית מפורטת: 420/1/7/54**
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספות חדרים במרפסות קיימות - רח' החרסית 2,4
 סמכות: ועדה מחוזית

לחסי	לחסי
420/1/7/1	שינוי לתוכנית
בעלי עניין:	
♦ מגיש:	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ מתכנן:	מוסייב אולגה
♦ בעלים:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ יזם:	בן נעים חנן

רחוב החרסית 2, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים
 רחוב החרסית 4, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/54, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1. שכונת נופי סלע דרום, מגרש מס' 102, רח' החרסית 2,4.

מטרת התכנית:

1. קביעת הוראות לבניית תוספת חדר במרפסת קיימת במפלס +0.00 בחזית הצידיית בשטח של כ-17 מ"ר ליחיד.
2. הגדלת שטח מותר לבניה במגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

- לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/54, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1.
- הבהרה: מדובר בתוספת חדרים במרפסות קיימות עבור 2 בניינים זהים מתוך 4 הקיימים במגרש. אין שינוי בקו הבניין. הגדלת שטחי הדירות מ-95 מ"ר ל-112 מ"ר.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/54, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1.

סעיף: 11 | **תכנית מפורטת: 420/1/7/55**
פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 277 בתאריך: 20/03/2014

שם: תוספת בחלל קיים - נופי הסלע 20

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
- ♦ **מתכנן:** מוסייב אולגה
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **יזם:** בן יעקב דרור

רחוב נופי הסלע 20, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/55, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7, שכונת נופי סלע מרכז (07), חלק ממגרש מס' 214, רח' נופי הסלע מס' 20.

מטרת התכנית:

1. קביעת הוראות לבניית תוספת בחלל קיים בחזית האחורית בשטח של כ-30 מ"ר כתוספת לקומה הראשונה של דירת קוטג' מס' 20.
2. פתיחת פתח לאיוורור בחזית הצידי.
3. שינוי שימוש במחסן קיים בשטח של כ-12 מ"ר למגורים.
4. הגדלת שטח מותר לבניה.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/55, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7.

הבהרה: מדובר בהרחבת דירת קוטג' קיימת ע"י תוספת בחלל קיים. הגדלת שטח הדירה מ-135 מ"ר ל-177 מ"ר ללא שינוי בקו בניין. תוספת זהה אושרה עבור רח' נופי הסלע 16.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/55, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7.