

**פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 282 ביום שלישי תאריך 28/07/15 י"ב אב, תשע"ה

**השתתפו:**

**חברים:**

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

**סגל:**

עו"ד גלעד רוגל	- יועץ משפטי
גדי ברנדס	- מהנדס הועדה
גלית שלום	- מנהלת מח' תב"ע

**נעדרו**

**חברים:**

נוריאל גץ	- סגן ראש העיר
מעין מור	- חברה
שרה קמינסקי	- חברה
גילי כהן	- חבר
יחיאל וקנין	- חבר
רוני טורטן	- חבר

**סגל:**

רונית כהן	- רכזת הועדה
-----------	--------------

אישור חלוקה

1. המבקשים: ניסן לוי - מסגריית ברק  
אמסלם דוד – מסגריית אדיר  
אוליב נכסים בע"מ

מהות הבקשה: אישור חלוקת מגרש מס' 695 עפ"י תכנית מס' 420/2/2/2  
ל-2 מגרשים חדשים שמספרם: 695/2, 695/1.

המלצת אגף ההנדסה: לאשר חלוקת המגרשים.  
תואם לתב"ע מס' 420/2/2/2/5.

דרישות: אישור מינהל.

הבהרה: קיים אישור חכ"ל לפיתוח מעלה אדומים לתכנית.  
קיימת חתימת בעלי המגרש על התכנית.

החלטה: לאשר חלוקת מגרש מס' 695 עפ"י תכנית מס' 420/2/2/2  
ל-2 מגרשים חדשים.

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	420/2/2/2/4/1		מגרשים 1609,1610 ביטול ייעוד זכות מעבר	4
2	420/1/7/48/3		07 צפון- ב"ב- שימוש בחלל גג רעפים	5
3	420/1/3/57		מעונות סטודנטים	7
4	420/1/1/43		מגרש 111- מבנה פיסג"ה	8

**סעיף: 1** | **תכנית מפורטת: 420/2/2/2/4/1**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 282 בתאריך: 28/07/2015

**שם:** מגרשים 1609,1610 ביטול ייעוד זכות מעבר

סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
- ♦ **מתכנן:** אדריכל גדי ברנדס
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש
- ♦ **יזם:** עיריית מעלה אדומים

רחוב אופירה 12, שכונה: א. תעשיה - יחידה 2, מעלה אדומים  
 רחוב אופירה 14, שכונה: א. תעשיה - יחידה 2, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/4/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/4.  
 רח' אופירה מס' 12,14, יח"ס 2, אזור התעשייה מישור אדומים.

**מטרת התכנית:**

ביטול זכות מעבר בתחום מגרשים מס' 1609, 1610.

**המלצת אגף ההנדסה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/4/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/4.  
 הבהרה: במסגרת תכנית מס' 420/2/2/2/4 שהוגשה בעבר ע"י חברת יונה נכסים, נקבע מתחם של מגרשים לתעשייה ובתוכו רצועות של זכות מעבר המאפשרות תנועת כלי רכב והולכי רגל לכל המגרשים.  
 במסגרת הליך קבלת היתר לבנייה במגרשים 1609, 1610 (אלומיניום קונסטרוקשיין) הושגה הסכמה עם בעלי מגרש 1613 (יפה ועמנואל שלם) כי התנאים הפיזיים שנוצרים עקב הפיתוח והבנייה, אינם מאפשרים גישה למגרש 1613 דרך הרצועות שהוגדרה בהן זיקת מעבר בצד הדרומי / המזרחי של המגרשים וניתן לבטלה. קיימת גישה חלופית משביעת רצון ומוסכמת בצלע המערבית והצפונית של המגרשים.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/4/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/4.

**סעיף: 2****תכנית מפורטת: 420/1/7/48/3**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 282 בתאריך: 28/07/2015

**שם:** 07 צפון- ב"ב- שימוש בחלל גג רעפים

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/7/2
שינוי לתוכנית	420/1/7/48

**בעלי עניין:**

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
- ♦ **מתכנן:** אדריכל גדי ברנדס
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש
- ♦ **יזם:** עיריית מעלה אדומים

רחוב הצוק, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
רחוב הנחושת, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 ו-420/1/7/48. שכונת נופי הסלע צפון, בנה ביתך.

**מטרת התכנית:**

1. קביעת הוראות לשימוש בחלל גג הרעפים עבור מגורים.
2. הגדלת מס' קומות לשימוש מ-2 קומות + מרתף, ל-3 קומות + מרתף.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 ו-420/1/7/48.

הבהרה: בתאריך 28.10.14 המליצה הועדה להפקיד תכנית מס' 420/1/7/48/1, שהוגשה ע"י חלק מדיירי המתחם, במטרה לאפשר להם שימוש למגורים בחלל גג הרעפים. במסגרת עריכת התכנית, לקראת העברתה להמשך הליכים, התברר כי מסמכי התכנית כוללים אפשרויות אשר נוגדות את מדיניות הועדה (מהלכי מדרגות נפרדים, פתחים בגגות, תוספות שטחים וכו'). לאחר פגישה עם עורך התכנית מטעם הדיירים, הוסבר להם שאין אפשרות לקדם תכנית במתכונת זו וכי יש לערוך בתכנית שינויים, על מנת שתותאם למדיניות הועדה וכן להפוך אותה לתכנית החלה על כל המגרשים באופן זהה ושוויוני. מאחר שיזמי התכנית אינם מעוניינים בכך, נערכה ומוגשת ע"י אגף התכנון תכנית זו הכוללת את כל מגרשי בנה ביתך. התכנית תאפשר שימוש בחלל הגג בתנאים המקובלים על הועדה.

תכנית זו קובעת ומגדירה מגבלות והוראות בנייה תוך מתן מענה לכל הנוגע לפתחים, מערכות סולאריות, שטחים וכו'.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 ו-420/1/7/48 ולבטל תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/1. תוספת למגורים בחלל גג הרעפים הינו בשטח של עד 40 מ"ר (כל שטח מעל 1.80 מ' מחושב כשטח למגורים).

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: 420/1/3/57**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 282 בתאריך: 28/07/2015

**שם:** מעונות סטודנטים

סמכות: ועדה מחוזית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי לתוכנית	420/1/3

**בעלי עניין:**

<b>מגיש:</b>	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
--------------	------------------------------------

<b>מתכנן:</b>	אדריכל גדי ברנדס
---------------	------------------

<b>בעלים:</b>	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש
---------------	-------------------------------------

<b>יזם:</b>	עיריית מעלה אדומים
-------------	--------------------

רחוב פרי מגדים, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/3/57, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3. שכונת מגדים (03), מגרשים 27, 28, עפ"י תכנית 420/1/3.

**מטרת התכנית:**

1. איחוד מגרשים מס' 27, 28 עפ"י תכנית 420/1/3 וחלוקתם מחדש.
2. שינוי ייעוד של חלק ממגרש מס' 27 משטח מיוחד לשטח למגורים / מעונות סטודנטים וצירופו למגרש מס' 28 הסמוך לו ושינוי ייעוד מגרש 28 למגורים / מעונות סטודנטים.
3. שינוי ייעוד של חלק ממגרש מס' 27 משטח מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
4. קביעת הוראות ומגבלות בנייה למעונות סטודנטים.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/3/57, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3.

הבהרה: ייעודו של מגרש 28 הוא שטח לבנייני ציבור. המגרש נמסר בעבר לקופ"ח מאוחדת כחלק מעסקה בה נתה הקופה עבור העירייה מעון. בכוונת הקופה היה לבנות במגרש מרפאה אך כוונה זו לא מומשה עד היום.

ייעודו של מגרש 27 הוא מגרש מיוחד. כיום אין כוונה להשתמש במקום לתכלית זו והוא פותח כבוסתן.

מטרת התכנית היא ליצור ממגרש 28 וחלק ממגרש 27 מגרש חדש בשטח של 6 דונם עבור בניית מגורים הנחוצים באזור זה של מרכז העיר. התכנית מאפשרת בניית בתי דירות רגילים וכן מעונות סטודנטים במידה ויהיה לכך ביקוש והצדקה כלכלית.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/3/57, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3.

**סעיף: 4** | **תכנית מפורטת: 420/1/1/43**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 282 בתאריך: 28/07/2015

**שם:** מגרש 111- מבנה פיסג"ה

שטח התוכנית: 967.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי לתוכנית	420/1/1
שינוי לתוכנית	420/1/1/10

**בעלי עניין:**

♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו

♦ **מתכנן:** אדריכל גדי ברנדס

♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ **יזם:** עיריית מעלה אדומים

רחוב אבני החושן, שכונה: אתר 02, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/1/43, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10. מגרש מס' 111, רח' דרך קדם.

**מטרת התכנית:**

1. שינוי שימוש במגרש מגן ילדים למבנה עבור הפיסג"ה.
2. קביעת הוראות ומגבלות בנייה לגביו.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/1/43, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10.

הבהרה: מדובר במגרש קיים המיועד למבנה ציבור עפ"י תכנית 420/1/1. בתקנון התכנית הוגדר שימוש עבור גן ילדים בלבד. תכנית זו באה לקבוע שימוש עבור מבנה הפיסג"ה ולהגדיר שטחי בנייה ומס' קומות.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/1/43, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10.