

פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 273 ביום רביעי תאריך 08/01/14 ז' שבט, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

בני כשריאל	- יו"ר הועדה
גיא יפרח	- חבר
בוריס גרוסמן	- חבר
דודו מתתיהו	- חבר
רפי אוברגוט	- חבר
יהודה אסרף	- חבר
אבי רחמים	- חבר
אלינה איזנברג	- חברה
רוני טורטן	- חבר
סגל:	
עו"ד גלעד רוגל	- יועץ משפטי
גדי ברנדס	- מהנדס הועדה
דליה וולקוף	- אדריכלית
רונית כהן	- רכזת הועדה
גלית שלום	- מנהלת מח' תב"ע

נעדרו

חברים:

נוראל גץ	- חבר
מעין מור	- חברה
שרה קמינסקי	- חברה
גילי כהן	- חבר
יחיאל וקנין	- חבר
גבריאלה בר זכאי	- חברה

אישור חלוקת מגרשים

1.המבקש : החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים

מהות הבקשה: אישור חלוקת מגרש 630 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2 ל-2 מגרשים חדשים שמספרם 630/1 ו-630/2 ביח"ס 2 באזור התעשייה, מישור אדומים.

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

דרישות : אישור מינהל.

החלטה : לאשר חלוקת מגרש 630 ל-2 מגרשים חדשים. תואם לתב"ע מס' 420/2/2/2/5.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	420/1/4/37		שינוי ייעוד מגרש 111 משטח למבנה ציבור לשטח למגורים	4
2	420/1/3/53		איבי הנחל 16-2- תוספות	6
3	420/1/1/23/1		תוספת קומה וממדים ברח' הנחלים 142,150,152,160,162,170	8
4	420/1/7/53		תוספות רח' החלמיש 2 ו-4 דירות 12	10

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 420/1/4/37
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 273 בתאריך: 08/01/2014

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 30.10.12, במהלך הוועדה הסתבר כי המתנגדים לא מבינים את מהות התכנית ועל כן הוחלט להורידה מסדר היום על מנת לתת הזדמנות למתנגדים להפגש עם מהנדס העיר, ללמוד ולהבין את התכנית. בתאריך 11.12.12 נפגשו חלק מהמתנגדים עם מהנדס העיר והוסברה להם מהות התכנית. התכנית מובאת לדיון ולשמיעת ההתנגדויות פעם נוספת ולקבלת החלטה.

החלטה:

הוועדה תצא לסיוור בשטח להתרשמות.

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 420/1/3/53
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 273 בתאריך: 08/01/2014

שם: איבי הנחל 16-2 תוספות

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/3
שינוי לתוכנית	420/1/3/13/1
שינוי לתוכנית	420/1/3/34

בעלי עניין:

- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מ. אדום
♦ **מגיש:**
- אדר' חן גיא
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- סרי חגית
♦ **יזם:**

רחוב איבי הנחל 2, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 4, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 6, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 8, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 10, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 12, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 14, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים
 רחוב איבי הנחל 16, שכונה: אתר 03 - מגדים, מעלה אדומים

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/3/53, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/3, 420/1/3/13/1 ו-420/1/3/34. שכונת מגדים, מגרש מס' 4א', רח' איבי הנחל 16-2.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות לבניית תוספות במרפסת קיימת בחזית קדמית במפלס +2.86:
1. תוספת בשטח של כ-11 מ"ר ליחיד כהרחבת סלון עבור דירות מס' 2 ומרפסת מעל עבור דירות מס' 3.
 2. תוספת בשטח של כ-13 מ"ר בקירוי גג רעפים כהרחבת חדר.
 3. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.
 4. אין שינוי בקווי הבניין.

מתנגדים:

- ♦ דרעי יעקב איבי הנחל 4/3 מעלה אדומים

המלצת אגף הנדסה:

לאשר המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/3/53, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/3/13/1 ו-420/1/3/34. הבהרה: התכנית חלה על כל מגרש מס' 4א', רח' איבי הנחל 16-2 וקובעת תוספת אחידה עבור דירות מס' 2.

מס' דף: 7

התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה.
עיקרי ההתנגדות:
המתנגד טוען כי השכנים סיכמו איתו שקירווי המרפסת יהיה ביציקת בטון ולא בגג רעפים על מנת שיוכל להשתמש בגג התוספת כמרפסת.

החלטה:

להמליץ בפני מת"ע לדחות ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/3/53, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/3/13/1 ו-420/1/3/34.

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 420/1/1/23/1
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 273 בתאריך: 08/01/2014

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, אתר 02, מגרש מס' 8א' עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/1/10 רח' הנחלים מס': 142,150,152,160,162,170 : 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 :

לאשר המלצה מת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/23/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1/10 ו-420/1/1/23.

הבהרה: מדובר ביוזמה של העירייה לבניית ממ"דים עבור דירות קיימות ולאפשר תוספת קומה

עם קירווי גג רעפיים כהרחבה של הקומות העליונות בבניינים ברח' הנחלים 142-170. התכנית נכללה בסדר היום של הוועדה בתאריך 9.6.13 אולם הורדה מסדר היום מאחר והופיע רק מתנגד אחד שטען שרק הוא מתוך כלל הדיירים המתנגדים קיבל זימון. התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות שהוגשו בתקופת ההפקדה.

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.

החלטה:

הוועדה תצא לסיור בשטח להתרשמות.

סעיף: 4 | **תכנית מפורטת: 420/1/7/53**
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 273 בתאריך: 08/01/2014

שם: תוספות רח' החלמיש 2 ו-4 דירות 12

סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי לתוכנית
לתכנית
420/1/7

בעלי עניין:

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

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

מהות הבקשה:

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/53, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7. שכונת נופי סלע מרכז (07), מגרש מס' 332, רח' החלמיש 2 ו-4.

מטרת התכנית:

1. קביעת הוראות לסגירת חלק ממרפסת קיימת בחזית הקדמית כהרחבת סלון בשטח של כ-22 מ"ר עבור דירות מס' 12 ומרפסת מעל.
2. הגדלת השטח המותר לבנייה במגרש.

המלצת אגף הנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/53, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7. הבהרה: מדובר ב-2 בניינים זהים במגרש מס' 322, רח' החלמיש 2 ו-4. מבקשים לסגור חלק ממרפסת קיימת כהרחבת סלון עבור דירה מס' 12 ומרפסת מעל עבור דירה מס' 14. הסגירה תבצע בתקרת בטון, עמודי אבן, דלתות וחלונות אלומיניום. הגדלת שטחי כל אחת מהדירות מ-132 מ"ר ל-154 מ"ר. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש מ-2790 מ"ר המאושרים בתכנית 420/1/7 ל-2834 מ"ר. אין שינוי בקו הבניין.

החלטה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/53, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7.