

**פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 280 ביום שלישי תאריך 28/10/14 ד' חשון, תשע"ו בשעה 20:00

**השתתפו:**

**חברים:**

- בני כשריאל	- יו"ר הועדה
גיא יפרח	- סגן ומ"מ ראש העיר
בוריס גרוסמן	- סגן ראש העיר
נוראל גץ	- סגן ראש העיר
דודו מתתיהו	- חבר
מעין מור	- חברה
רפי אוברגוט	- חבר
יהודה אסרף	- חבר
שרה קמינסקי	- חברה
אבי רחמים	- חבר
גילי כהן	- חבר
גבריאלה בר זכאי	- חברה

**סגל:**

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

**נעדרו**

**חברים:**

אלינה אייזנברג	- חברה
יחיאל וקנין	- חבר
רוני טורטן	- חבר

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר : 280 בתאריך :  
28/10/14

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	420/10		כל העיר- מתן אפשרות לתוספת בנייה למגורים של עד 10% .	3
2	420/1/7/44		בניית תוספות ברח' החרסית 6-10 וברח' הרכס 3-15	4
3	420/1/7/48/1		שימוש בגג רעפים קיים- בנה ביתך 07	6
4	420/1/16/39/1		תוספת שטחים למבנה מסחרי ב-06 יינות ביתן	8
5	420/1/6/9/2		תוספות מצפה נבו 54-60	9
6	420/1/6/9/1		תוספות מצפה נבו 42-52	11
7	420/1/7/19/2		תוספות ברח' הרכס 58-80 דירות מס' 6	13
8	420/1/16/3/2/1		בית כנסת במגרש הוד אדומים	15
9	420/2/8		קביעת תקן חניה לכל המגרשים המיועדים לתעשייה באזור התעשייה.	16
10	420/1/7/48/2		שינוי קו בניין למרפסת בחזית אחורית- רח' הצוק 8	17

**סעיף: 1 תכנית מפורטת: 420/10**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** כל העיר- מתן אפשרות לתוספת בנייה למגורים של עד 10% .  
 סמכות: ועדה מחוזית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי לתוכנית	420
שינוי לתוכנית	420/4

**בעלי עניין:**

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

מעלה אדומים מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/10, שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ו-420/4. כל אזורי המגורים בעיר מעלה אדומים.

**מטרת התכנית:**

מתן סמכות לוועדה המקומית לאשר תוספת זכויות בנייה בשעור של 10% מהשטח המותר על פי תב"ע להרחבת דירת מגורים קיימת וכן הקלה בשעור של עד 10% בקווי בניין לפתרון בעיות נקודתיות בהיתרי בנייה.

**מתנגדים:**

- ♦ גדעון חרלפ רח' הסורג 2 ירושלים

המלצת אגף ההנדסה :

לאשר המלצה לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/10, שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ו-420/4.

התכנית מובאת לדיון בהתנגדות שהוגשה בשלב ההפקדה.  
 להלן עיקרי התנגדות:

- מבקש לאפשר הקלה בשיעור של 25% ולא 10% כפי שמוצע בתכנית. כמו כן מבקש להוסיף לתכנית סעיפים בנושאים הבאים:
- 1. בניית מרפסות סוכה.
- 2. בניית ממ"דים, מעליות, גשרים ומדרגות חיצוניות.
- 3. חנייה בנויה ומתחתיה מחסן.
- 4. בניית חדרים על גגות.

**החלטה:**

לאשר המלצה לתת תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/10, שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ו-420/4.

**סעיף: 2 תכנית מפורטת: 420/1/7/44**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**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:**

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

**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' 420/1/7/1.

הבהרה: התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 8.4.14, בה נשמעו טענות המתנגדים ויזמי התכנית והוחלט להוריד הנושא מסדר היום עד שאדריכל התכנית ויזמי התכנית ייפגשו עם מהנדס העיר ויבדקו את הטענות שהועלו בוועדה ע"י המתנגדים. בפגישה זו הוחלט לבטל את הבלטת המרפסת כלפי צד הבניין במפלס +5.80 וכן הוצג פיתרון הולם למערכת הסולארית. באופן כזה ניתן מענה הולם לטענות שהועלו על ידי המתנגדים. התכנית תוקנה עפ"י סיכום זה ומובאת לדיון ולקבלת החלטה.

#### החלטה:

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

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: 420/1/7/48/1**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** שימוש בגג רעפים קיים - בנה ביתך 07

סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- שרון דניאל
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- אמויאל ניסים (נציג הדיירים)
♦ **יזם:**

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

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7/2 ו-420/1/7/48. שכונת נופי סלע צפון (אתר 07) בנה ביתך, מגרשים מס': 400, 401, 402, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 414, 415, 423, 424, 425, 416, 431, 436, 429, 433, 434, 437. רח' הצוק מס': 1, 4, 6, 8, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 5, 9, 11, 13, 27. רח' הנחשת מס': 10, 14, 16, 20, 22.

**מטרת התכנית:**

1. קביעת הוראות לבניית תוספות בחלל גגות רעפים קיימים.
2. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרשים.
3. הגדלת מס' קומות לשימוש מ-2 + מרתף ל-3 קומות + מרתף.

המלצת אגף ההנדסה:  
 לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7/2 ו-420/1/7/48.

הבהרה: התכנית תאפשר למספר רב של בניינים פרטיים בפרוייקט "בנה ביתך" בנופי סלע, להשתמש בחלל גג הרעפים כקומה לכל דבר, ללא הגבלת הגובה הפנימי. השטחים בחלל הגג שגובהם עולה על 1.80 מ' יחושבו כשטחי בנייה. התכנית מפרטת באמצעות נספח בינוי את המצב הספציפי לכל בניין ובניין. אין שינוי בקווי הבניין. אין שינוי בגובה הבית המקסימלי המותר לבנייה. הגישה לתוספת תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הבית הקיים. לא תותר בשום אופן תוספת יח"ד.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/1, שינוי לתכניות מפורטות

מס' דף: 7

מס' 420/1/7/2 ו- 420/1/7/48.

**סעיף: 4** | **תכנית מפורטת: 420/1/16/39/1**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** תוספת שטחים למבנה מסחרי ב-06 יינות ביתן  
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/16/39
שינוי לתוכנית	420/1/16/4

**בעלי עניין:**

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- אדר' דוד נגב
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- ב. ביתן נכסים (2001) בע"מ
♦ **יזם:**

רחוב צמח השדה 29, שכונה: אתר 06 - צמח השדה, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/39/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/16/4 ו-420/1/16/39. מעלה אדומים, שכונת צמח השדה (אתר 06), מגרש מס' 160 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4, רח' דרך צמח השדה מס' 29.

**מטרת התכנית:**

1. קביעת הוראות לבניית תוספת שטחי שרות בשטח של כ-260 מ"ר בחזית צפונית-אחורית. השימוש בתוספת יהיה עבור: מחסנים, שטחי קירור, חדרי שרותים, חדר אוכל וחצר משק לפריקה וטעינה.
2. הריסת קירות קיימים לצורך התאמת הבינוי לגבולות המגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/39/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/16/4 ו-420/1/16/39.

הבהרה: מדובר במגרש מסחרי בשכונת 06 - סנטר 06 - יינות ביתן. מבקשים להגדיל שטחי שירות בחלקו האחורי של המבנה על מנת להתאימו לדרישות משרד הבריאות ולאפשר מתן רשיון עסק קבוע. התכנית כוללת גם הסדרת חניות, חדרי אשפה, חצר פריקה וטעינה ופינוי צובר גז קיים וכן הריסת גדרות קיימות לצורך התאמת הבינוי לגבולות המגרש המאושרים.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/39/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/16/4 ו-420/1/16/39.



**תכנית מפורטת: 420/1/6/9/2****סעיף: 5**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** תוספות מצפה נבו 54-60

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/6
שינוי לתוכנית	420/1/6/11
שינוי לתוכנית	420/1/6/14
שינוי לתוכנית	420/1/6/9

**בעלי עניין:**

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
- ♦ **מתכנן:** שרון דניאל
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **יזם:** ויטקין אבי (נציג הדיירים)

רחוב דרך מצפה נבו 54, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 56, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 58, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 60, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/2, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/6, 420/1/6/9, 420/1/6/11 ו-420/1/6/14. מגרשים מס' 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, עפ"י תכנית 420/1/6/11, רח' מצפה נבו 54-60.

**מטרת התכנית:**

קביעת הוראות לבניית תוספות עבור דירות מס' 9, 10 העליונות בבניין עפ"י הפירוט הבא:

1. במפלס +5.72: בניית תוספת כהרחבת סלון ע"ח מרפסות קיימות בשטח של כ-2.8 מ"ר ליח"ד.
2. במפלס +8.58: בניית תוספת קומה כהרחבת הדירות הקיימות במפלס +5.94 בשטח של כ-64 מ"ר ליח"ד.
3. הריסת גג רעפים קיים מעל קומת המחסנים במפלס +8.58 ובניית גג בטון כחלק מגג הקומה החדשה.
4. הגדלת שטחי כל אחת מהדירות מ-110 מ"ר ל-177 מ"ר.
5. הגדלת שטח מותר לבנייה לבניין מ-1385 מ"ר ל-1518 מ"ר.
6. אין שינוי מקו בניין.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/6, 420/1/6/9, 420/1/6/11 ו-420/1/6/14.

הבהרה: מדובר בשורה של 4 בניינים זהים ברח' מצפה נבו 54-60. מבקשים להרחיב את דירות מס' 9, 10 העליונות בבניין: הרחבת סלון ובניית קומה נוספת על גג קיים כתוספת מגורים. הגישה לתוספת תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה הקיימת. כל המערכות הטכניות והסולאריות הקיימות על הגג הקיים יועתקו כפי שהן לגג הקומה החדשה. הגישה לגג לצורך טיפול בדוודים תהיה באמצעות הוספת סולם עלייה לקומה העליונה החדשה מתוך חדר המדרגות.

מס' דף: 10

בבניית הגג תשמר חזית הבניין וייבנה אלמנט הקשת כפי שקיים היום.  
בכל מקרה לא תותר תוספת יח"ד.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/6,  
420/1/6/9, 420/1/6/11 ו-420/1/6/14.

**סעיף: 6 תכנית מפורטת: 420/1/6/9/1**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** תוספות מצפה נבו 42-52

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין:**

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

♦ **מתכנן:** שרון דניאל

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

♦ **יזם:** קלרמן יהודע

רחוב דרך מצפה נבו 42, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 44, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 46, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 48, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 50, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים  
 רחוב דרך מצפה נבו 52, שכונה: אתר 05 - מצפה נבו, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/6/9, 420/1/6/11 ו-420/1/6/11. שכונת מצפה נבו (05), מגרשים מס' 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/10, עפ"י תכנית 420/1/6/11, רח' מצפה נבו 42-52.

**מטרת התכנית:**

- קביעת הוראות לבניית תוספות עבור דירות מס' 8, 9 העליונות בבניין עפ"י הפירוט הבא:
1. במפלס +5.94: בניית תוספת כהרחבת סלון ע"ח מרפסת קיימת בשטח של כ-2.5 מ"ר ליח"ד.
  2. במפלס +8.92: בניית תוספת קומה כהרחבת הדירות הקיימות במפלס +5.94 (דירות מס' 8, 9) בשטח של כ-60 מ"ר ליח"ד.
  3. הריסת גג רעפים קיים מעל קומת המחסנים במפלס +8.92 ובניית גג בטון כחלק מגג הקומה החדשה.
  4. הגדלת שטחי כל אחת מהדירות מ-94 מ"ר ל-153 מ"ר.
  5. הגדלת שטח מותר לבנייה לבניין מ-1154 מ"ר ל-1272 מ"ר.
  6. אין שינוי בקו הבניין.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/6, 420/1/6/9 ו-420/1/6/11.

הבהרה: מדובר בשורה של 6 בניינים זהים ברח' מצפה נבו 42-52. מבקשים להרחיב את דירות מס' 8, 9 העליונות בבניין: הרחבת סלון ובניית קומה נוספת על גג קיים כתוספת מגורים. הגישה לתוספת תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה הקיימת. כל המערכות הטכניות והסולאריות הקיימות על הגג הקיים יועתקו כפי שהן לגג הקומה החדשה. הגישה לגג לצורך טיפול בדוודים תהיה באמצעות הוספת סולם עלייה לקומה העליונה החדשה מתוך חדר המדרגות. בבניית הגג תשמר חזית הבניין וייבנה אלמנט הקשת כפי שקיים היום. בכל מקרה לא תותר תוספת יח"ד.

מס' דף: 12

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/6,  
420/1/6/9 ו-420/1/6/11.

**סעיף: 7 תכנית מפורטת: 420/1/7/19/2**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** תוספות ברח' הרכס 58-80 דירות מס' 6

סמכות: ועדה מחוזית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי לתוכנית	420/1/7
שינוי לתוכנית	420/1/7/19
שינוי לתוכנית	420/1/7/19/1
<b><u>בעלי עניין:</u></b>	
<b>♦ מגיש:</b>	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
<b>♦ מתכנן:</b>	אדרי' חן גיא
<b>♦ בעלים:</b>	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
<b>♦ יזם:</b>	יהב כרמית

רחוב הרכס 58, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 60, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 62, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 64, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 66, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 68, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 70, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 72, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 74, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 76, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 78, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב הרכס 80, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/19/2, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7, 420/1/7/19, שכונת נופי הסלע מרכז. מגרשים מס' 320, 319, עפ"י תכנית 420/1/7. רח' הרכס 58-80.

**מטרת התכנית:**

- קביעת הוראות לבניית תוספות עבור דירות קוטג' קיימות עפ"י הפירוט הבא:
1. בניית תוספת כהרחבת מטבח על חשבון מרפסת קיימת בשטח של כ-4 מ"ר ליח"ד בקומה הראשונה של דירות קוטג' מס' 6, במפלס +2.96 והרחבת מרפסת מעל במפלס +5.92.
  2. בניית תוספת חדר במרפסת קיימת בשטח של כ-16 מ"ר ליח"ד בקומה השנייה של דירת הקוטג' במפלס +5.92.
  3. בניית תוספת כהרחבת חדר שינה בשטח של כ-8 מ"ר ליח"ד בקומה השנייה של דירת הקוטג' במפלס +5.92.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/19/2 בשינויים:  
 סעיפים 1,2 - לאשר.  
 סעיף 3 - לא לאשר

הבנייה פוגעת בחזיתות הבניין ומשנה תכנונית את דירוג החזית.

הבהרה : מדובר בתוספות המוצעות עבור שורת בניינים זהים ברח' הרכס 58-80. מבקשים להרחיב מטבח ולהוסיף חדר על חשבון מרפסות קיימות ובכך להרחיב את דירת הקוטג' בכ-20 מ"ר ב-2 הקומות. אין שינוי בקו הבניין.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/19/2 בשינויים :  
סעיפים 1,2 - לאשר.  
סעיף 3 - לא לאשר  
הבנייה פוגעת בחזיתות הבניין ומשנה תכנונית את דירוג החזית.

**סעיף: 8** | **תכנית מפורטת: 420/1/16/3/2/1**  
פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** בית כנסת במגרש הוד אדומים

סמכות: ועדה מחוזית

**יחס** שינוי לתוכנית  
**לתכנית** 420/1/16/3/2

**בעלי עניין:**

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

רחוב השקמה 3, שכונה: אתר 06 - צמח השדה, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2. שכונת צמח השדה, מגרש מס' 154/4, הוד אדומים.

**מטרת התכנית:**

קביעת הוראות לבניית בית כנסת בתחום המרווח הצפוני בצמוד לגבול המגרש עם רחוב השקמה. שטח המבנה הינו כ-120 מ"ר בקומה אחת.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2. הבהרה: מדובר במגרש של בית החולים "הוד אדומים". מבקשים לבנות בית כנסת בסמוך למבנה הקיים לכיוון רחוב השקמה. החצר בה ייבנה בית הכנסת נמוכה ממפלס הרחוב והבניין לא ייראה מכיוון זה.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2.

**תכנית מפורטת: 420/2/8****סעיף: 9**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:**

קביעת תקן חניה לכל המגרשים המיועדים לתעשייה באזור התעשייה.

סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

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

מעלה אדומים מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/8, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/2/1, 420/2/2/2, ו-420/2/4. מעלה אדומים, אזור התעשייה, יח"ס 1, 2 ו-4.

**מטרת התכנית:**

לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת, במקרים מסויימים, להתאים את דרישות החנייה לשימוש ספציפי על פי התקן הנהוג בישראל.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/8, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/2/1, 420/2/2/2 ו-420/2/4.

הבהרה: על פי ההוראות הקיימות בתכניות החלות על אזור התעשייה, יש לספק בכל מגרש תעשייה, ללא התחשבות בשימוש הספציפי המבוקש בו, מקום חנייה אחד עבור כל 70 מ"ר של בנייה וכן 2 מקומות חנייה למשאיות. בתקן החל בישראל יש דרישות שונות לשימושים שונים (מלאכה זעירה, תעשייה, אחסנה ותעשייה עתירת ידע). הדרישה לגבי תעשייה היא מקום חנייה אחד לכל 100 מ"ר של בנייה והוא מאפשר גמישות רבה יותר בתכנון. הוראות התכנית יאפשרו לוועדה המקומית במקרים מסויימים, על פי השימוש המבוקש במבנה, להקל מתקן החנייה הקיים ולצמצם מספר מקומות החנייה הנדרשים עד למספר הקבוע בתקן החל בישראל.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/8, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/2/1, 420/2/2/2 ו-420/2/4.



**סעיף: 10** | **תכנית מפורטת: 420/1/7/48/2**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 280 בתאריך: 28/10/2014

**שם:** שינוי קו בניין למרפסת בחזית אחורית- רח' הצוק 8  
 סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
♦ **מגיש:**
- שרון דניאל
♦ **מתכנן:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ **בעלים:**
- יששכר אלי
♦ **יזם:**

רחוב הצוק 8, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/48/2, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7/2 ו-420/1/7/48. שכונת נופי הסלע צפון (07), "בנה ביתך", מגרש מס' 402, רח' הצוק מס' 8.

**מטרת התכנית:**

קביעת הוראות לבניית מרפסת בחזית האחורית. שינוי קו בניין.

המלצת אגף ההנדסה:

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

הבהרה: מדובר בבית פרטי ברח' הצוק 8. מבקשים לבנות מרפסת על עמודי אבן בחזית האחורית של הבניין בשטח של כ-40 מ"ר ולשנות קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-2.30 מ'.

**החלטה:**

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