

**פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה**

ישיבה מספר: 279 ביום שני תאריך 30/06/14 ב' תמוז, 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
אלינה אייזנברג	- חברה
גילי כהן	- חבר
גבריאלה בר זכאי	- חברה
רוני טורטן	- חבר
<b>סגל:</b>	
עו"ד גלעד רוגל	- יועץ משפטי
גדי ברנדס	- מהנדס הועדה
גלית שלום	- מנהלת מח' תב"ע

**נעדרו**

**חברים:**

שרה קמינסקי	- חברה
אבי רחמים	- חבר
יחיאל וקנין	- חבר
<b>סגל:</b>	
רונית כהן	- רכזת הועדה

\*\*\*\*\*  
אישור חלוקה  
\*\*\*\*\*

1. המבקש : החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים

מהות הבקשה : אישור חלוקת מגרשים מס' 445, 446 עפ"י תכנית מס' 420/2/2/2 ל-4 מגרשים חדשים שמספרם : 445/1, 445/2, 446/4, 446/3, ביחידה סביבתית 2 באזור התעשייה, מישור אדומים.

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

הבהרה : רצועת מגרש מס' 445/2 תצורף לאחד מהמגרשים הסמוכים לה.

דרישות : אישור מינהל.

החלטה : לאשר חלוקת מגרשים מס' 445, 446 עפ"י תכנית מס' 420/2/2/2 ל-4 מגרשים חדשים.

2. המבקש : החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים

מהות הבקשה : אישור חלוקת מגרשים מס' 414, 418 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/4 ל-7 מגרשים חדשים ומספרם ד/414, ג/414, ב/414, א/414.  
ג/418, ב/418, א/418.  
יחידה סביבתית 4, אזור התעשייה, מישור אדומים.

המלצה אגף ההנדסה : לאשר חלוקת המגרשים.  
תואם לתב"ע מס' 420/2/4/4.

דרישות : אישור מינהל.

החלטה : לאשר חלוקת מגרשים מס' 414, 418 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/4 ל-7 מגרשים חדשים.

3. המבקש : החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים

מהות הבקשה : אישור חלוקת מגרשים מס' 410, 411, 415 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/4 ל-6 מגרשים חדשים שמספרם : 410/1, 410/2, 411/2, 411/1, 415/1, 415/2 ביחידה סביבתית 4 באזור התעשייה מישור אדומים.

המלצת אגף ההנדסה : לאשר חלוקת המגרשים.  
תואם לתב"ע מס' 420/2/4/4.

דרישות : אישור מינהל.

### מס' דף: 3

החלטה : לאשר חלוקת מגרשים מס' 415, 411, 410 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/4 ל-6 מגרשים חדשים.

4.המבקש : עיריית מעלה אדומים

מהות הבקשה : אישור חלוקת מגרש מס' 433 עפ"י תכנית מס' 420/1/7/22 ל-2 מגרשים חדשים שמספרם 433/1 ו- 433/2 ללא שינוי יעוד.  
שטחי המגרשים : מגרש 433/1 - 6626 מ"ר. מגרש 433/2 - 2513 מ"ר.

המלצת אגף ההנדסה : לאשר חלוקה החדשה עפ"י סעיף 9(2) בתכנית מפורטת מס' 420/1/7.

הבהרה : מגרש 433 ששטחו 9139 דונם, מיועד לשטח למבני ציבור עבור תחנת כיבוי אש. השטח הדרוש לתחנה הוא 6.6 דונם בלבד. מטרת החלוקה היא צמצום השטח בהתאמה לבינוי המתוכנן ויצירת מגרש נוסף היכול לשמש לתכלית ציבורית אחרת בעתיד.

החלטה : לאשר חלוקת מגרש מס' 433 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/7/22 ל-2 מגרשים חדשים.

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	420/1/7/9/1		שינוי גבול מגרש 101- רח' הנקרה	5
2	420/2/4/6		שינוי ייעוד מגרשים 401,402 מתעשייה למבנה ציבור	6
3	420/1/7/2/6		תוספות ברח' חלוקי הנחל 45-51	7
4	420/1/7/37/1		תוספות רח' המצוק 6-18	9
5	420/2/2/2/17/1		קביעת הוראות לבנייה בקו בניין 0 - אזור התעשייה	11
6	420/1/16/4/1/1		שינויים - מתחם קצה	12
7	420/1/14/2		תוספת שטחי מסחר בפארק קק"ל	13
8	420/2/2/2/21		שינוי ייעוד מתעשייה לשטח לשרותי מינהל ציבורי עבור מבנה מינהלת א.ת.	14

**סעיף: 1**

**תכנית מפורטת: 420/1/7/9/1**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:**

שינוי גבול מגרש 101- רח' הנקרה

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין:**

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

♦ **מתכנן:** קאסוטו - וולצ'ו אדריכלות ובניין ערי

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

♦ **יזם:** אחוזת עדי- חברה לבניין בע"מ

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

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/9/1, שינוי לתכניות מס' 420/1/7/1 ו-420/1/9-1. שכונת נופי הסלע דרום, רח' הנקרה, מגרש מס' 101 עפ"י תכנית 420/1/7/1.

**מטרת התכנית**

שינוי יעוד של חלק ממגרש מס' A803 עפ"י תכנית 420/1/7/9, משטח נוף פתוח לאזור מגורים ג' וצירופו למגרש 101 הסמוך לו.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/9/1, שינוי לתכניות מס' 420/1/7/1 ו-420/1/9-1.

הבהרה: חברת "אחוזת עדי" חרגה בבנייתה מתחום המגרש בכ-181 מ"ר בבניית הגינות ברח' הנקרה מס' על חשבון שטח נוף פתוח. תכנית זו מסדירה חריגה זו.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/9/1, שינוי לתכניות מס' 420/1/7/1 ו-420/1/9-1.

**סעיף: 2**

**תכנית מפורטת: 420/2/4/6**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** שינוי ייעוד מגרשים 401,402 מתעשייה למבנה ציבור

שטח התוכנית: 11,016.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

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

**מתכנן:** אדריכל גדי ברנדס

**בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

**יזם:** עיריית מעלה אדומים

רחוב אוגדה 24, שכונה: א. תעשייה - יחידה 1, מעלה אדומים

רחוב אוגדה 26, שכונה: א. תעשייה - יחידה 1, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/4/6, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/4. מגרשים מס' 401, 402, יחידה סביבתית 4 באזור התעשייה, מישור אדומים.

**מטרת התכנית:**

שינוי ייעוד מגרשים מס' 401, 402 עפ"י תכנית 420/2/4, משטח לתעשייה לשטח למבנה ציבור ואיחודם למגרש אחד עבור מערך התחזוקה העירוני.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/4/6, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/4.

הבהרה: מדובר בשינוי 2 מגרשים סמוכים זה לזה בשטח של כ-11 דונם. מבקשים לשנות יעודם לשטח למבנה ציבור עבור מרכז תחזוקה עירוני (מבנים, סככות, אזורי חניה ומתקנים טכניים) עבור אגף שפ"ע.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/4/6, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/4.

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: 420/1/7/2/6**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** תוספות ברח' חלוקי הנחל 45-51

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/7/2
שינוי לתוכנית	420/1/7/2/2
שינוי לתוכנית	420/1/7/2/3

**בעלי עניין:**

- ♦ **מגיש:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מ. אדו
- ♦ **מתכנן:** חיימן ישראל
- ♦ **בעלים:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **יזם:** גת יובל
- ♦ משי שמוליק
- ♦ עמויאל ענבל
- ♦ בן נון אברהם

רחוב חלוקי הנחל 45 , מעלה אדומים  
 רחוב חלוקי הנחל 47 , מעלה אדומים  
 רחוב חלוקי הנחל 49 , מעלה אדומים  
 רחוב חלוקי הנחל 51 , מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/6 , שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 , 420/1/7/2/2 , 420/1/7/2/3-1.

**מטרת התכנית:**

1. קביעת הוראות לבניית תוספת במפלס +0.00 בחזית האחורית כהרחבת מטבח בקומה הראשונה של דירות קוטגי בשטח של כ- 6 מ"ר ליח"ד והרחבת מרפסת מעל במפלס +2.84 .
2. הגבהת גג רעפים קיים במפלס +5.92 ב-50 ס"מ. שטח התוספת כ-44 מ"ר ליח"ד.
3. אין שינוי בקו בניין.

המלצת מח' הנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/6 , שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 , 420/1/7/2/2 , 420/1/7/2/3-1.

הבהרה : מדובר בתוספת ל-4 דירות קוטגי קיימות בעלות 3 מפלסים כל אחת ברח' חלוקי הנחל 45,47 ו-49,51.

מבקשים להרחיב מטבח על חשבון גינה פרטית בקומה הראשונה והרחבת מרפסות מעל עבור הקומה השנייה. בנוסף, מבקשים להגביה את גג הרעפים הקיים ב-50 ס"מ ולאפשר שימוש נאות יותר בקומה העליונה של דירת הקוטגי.  
 הגדלת שטח כל אחת מהדירות מ-125 מ"ר ל-175 מ"ר ב-3 קומות.

מס' דף 8:

היזם העביר תכנית עם חתימת שכנים מלאה כהסכמה של דיירי הבניינים הסמוכים  
מרח' חלוקי הנחל 27, 37, 39, 41, 43 העלולים להפגע משינוי זה.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/6, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2,  
420/1/7/2/3 ו-420/1/7/2/2.



**סעיף: 4 תכנית מפורטת: 420/1/7/37/1**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** תוספות רח' המצוק 6-18

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/1/7
שינוי לתוכנית	420/1/7/27
שינוי לתוכנית	420/1/7/37

**בעלי עניין:**

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

רחוב המצוק 6, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב המצוק 8, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב המצוק 10, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב המצוק 12, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב המצוק 14, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב המצוק 16, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים  
 רחוב המצוק 18, שכונה: אתר 07 - נופי הסלע, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/37/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7, 420/1/7/27, 420/1/7/37.  
 שכונת נופי הסלע מרכז (07) מגרשים מס' 201, 202, 203, 204, 205, 206, 268, עפ"י תכנית 420/1/7.  
 רח' המצוק מס' 6,8,10,12,14,16,18.

**מטרת התכנית:**

1. במפ"ס 6.12, דירות 1,2:  
 - בניית תוספת כהרחבת מטבח בשטח של כ-14 מ"ר ליח"ד בחזית האחורית והרחבת מרפסת מעל עבור דירות מס' 3,4.  
 - בניית תוספת בחלל קיים בחזית הקדמית כתוספת מחסן ופינת אוכל בשטח של כ-26 מ"ר.
2. במפ"ס 3.06, דירות 3,4:  
 - בניית תוספת בחלל קיים בחזית הקדמית כתוספת מחסן ופינת אוכל בשטח של כ-26 מ"ר.
3. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/37/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7, 420/1/7/27, 420/1/7/37.

הבהרה: מדובר בתוספות אחידות עבור רח' המצוק 6-18 (7 בניינים זהים). מבקשים לאפשר תוספות עבור דירות 1,2,3,4 התחתונות בבניין.

מס' דף: 10

עבור בניינים אלה קיימות תכניות מאושרות המאפשרות תוספות לדירות העליונות  
בבניין.  
אין שינוי בקו בניין.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/7/37/1, שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/7,  
420/1/7/37, 420/1/7/27.

**סעיף: 5** | **תכנית מפורטת: 420/2/2/2/17/1**  
פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** קביעת הוראות לבנייה בקו בניין 0 - אזור התעשייה  
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	420/2/2/2/17
<b>בעלי עניין:</b>	
♦ <b>מגיש:</b>	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מ. אדו
♦ <b>מתכנן:</b>	אדריכל גדי ברנדס
♦ <b>בעלים:</b>	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ <b>יזם:</b>	עיריית מעלה אדומים

מעלה אדומים מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/17/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/17. אזור התעשייה מישור אדומים, יחידה סביבתית 2, רח' עצמונה - חרובית, מגרשים מס' 1-18, בתכנית 420/2/2/2/17.

**מטרת התכנית:**  
קביעת הוראות לבנייה בקו בניין 0.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/17/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/17.

הבהרה: תכנית מס' 420/2/2/2/17 חילקה את מגרשים מס' 704,705 באזור התעשייה ל-18 מגרשים חדשים ודרך גישה. בתכנית לא נכללו בטעות הוראות לאפשרות בנייה בקו בניין 0 כפי שהדבר מתאפשר בכל המקרים בהם הועדה מאשרת חלוקה. תכנית זו באה להסדיר הנושא ולאפשר קו בניין 0 בתנאים.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/17/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/17.

**סעיף: 6** | **תכנית מפורטת: 420/1/16/4/1/1**  
פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** שינויים - מתחם קצה

סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

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

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

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4/1/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4/1. שכונת צמח השדה - 06, מתחם קצה, רח' הצלף.

**מטרת התכנית:**

מטרת התכנית היא הוספת סעיפי גמישות תקנונים שיאפשרו בין השאר איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי גבולות בין מגרשים, שינוי מס' יחיד במבנן, מרווחים צידיים וכו'.

המלצת אגף ההנדסה:

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

הבהרה: סעיפים כאלה כלולים בכל התכניות והאתרים החדשים ומהווים כלי חשוב בהתאמת הבניינים לתב"ע בשלב היתרי הבניה.

**החלטה:**

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

**סעיף: 7**

**תכנית מפורטת: 420/1/14/2**

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** תוספת שטחי מסחר בפארק קק"ל

סמכות: ועדה מחוזית

**יחס**  
שינוי לתוכנית  
**לתכנית**  
420/1/14

**בעלי עניין:**

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

♦ **מתכנן:** אדרי' חן גיא

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

♦ **יזם:** החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים ב

מעלה אדומים מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע לפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/14/2, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/14. פארק קק"ל.

**מטרת התכנית:**  
הגדלת שטחי מסחר בפארק קק"ל.

המלצת אגף ההנדסה :

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/14/2, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/14.

הבהרה: בתכנית זו מבקשים להגדיל את שטחי המסחר בשטחים המקיפים את האגם על מנת לאפשר בניית מבני מסחר נוספים.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/1/14/2, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/14.

**סעיף: 8 תכנית מפורטת: 420/2/2/2/21**  
 פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 279 בתאריך: 30/06/2014

**שם:** שינוי ייעוד מתעשייה לשטח לשרותי מינהל ציבורי עבור מבנה מינהלת א.ת.

שטח התוכנית: 5,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

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

**בעלי עניין:**

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

♦ **מתכנן:** אדריכל גדי ברנדס

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

♦ **יזם:** חברה כלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ

רחוב פריאל 5, שכונה: א. תעשייה - יחידה 2, מעלה אדומים

**מהות הבקשה:**

המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/21, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2 ו-420/2/2/2/1-1. אזור תעשייה, יח"ס 2, מגרש A-1717, רח' פריאל 5.

**מטרת התכנית:**

שינוי יעוד מגרש מס' 1-A717, משטח לתעשייה לשטח לשרותי מינהל ציבורי (מבנה מינהלת א.ת.) וקביעת הוראות בינוי לגביו.

המלצת אגף ההנדסה:

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/21, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2 ו-420/2/2/2/1-1.

הבהרה: מדובר במגרש המיועד לתעשייה, החברה הכלכלית מבקשת לשנות יעודו עבור מבנה מינהלת שיכלול שרותי מינהל ציבוריים כמו: מעון יום לילדי התעשיינים, בית כנסת, סניף דואר, משרד הרישוי, משרד שרותי אבטחה, אולם כנסים וכדומה.

**החלטה:**

לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/21, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2 ו-420/2/2/2/1-1.