

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836
www.har-adar.muni.il

ט' אדר ב תשס"ח
16 מרץ 2008
חי - 1407

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר (להלן: "הועדה") מיום 24/02/08

נוכחים: יו"ר הועדה - מר אבירם כהן
חברי הועדה - מר יעקב בניטה
גב' אורלי שלוי
גב' דבי בן צור

לא נכחו: מר אופיר עוזרי
מר מישי שרייבר
גב' הדא עמיר

משתתפים: מהנדס המועצה - אדר' קובי לוי
יועמ"ש: מר גילי רוגל, עו"ד
רכזת הועדה - גב' דנה נסים

נושאי הדיון:

1. מגרשים 242-247 ברח' מבוא הכפר - שינוי במפלסי פיתוח.
2. מגרש 242 - ריקי וחנוך הראל - אישור חריגות בניה ישנות קיימות לפני חתימת היתר בניה.
3. מגרש A 1021 - בהרד שי והילה - בקשה להקלה של 5% מקו בניין צדדי.

מהלך הדיון:

1. מגרשים 242-247 ברח' מבוא הכפר - שינוי במפלסי פיתוח:

- מהנדס הועדה קובי לוי מציג בפני החברים את בקשתם של מגרשים 246,247 לסטיה במפלסי הפיתוח.
- א. מפלס הפיתוח כפי שנתקבל ממודד האתר יוסף קראוס סותר את המפלסים הקובעים כפי שנקבעו בתב"ע.
 - א. מפלס עפ"י התב"ע: 757.80, 760.80.
 - א. מפלס עפ"י תכנית: 759.30, 762.30.
 - ב. בבדיקה עם המודד נמצא שאין לו עניין בתכנון ואלה התכניות שקיבל מחברת ערים. (ראה מכתבו של יוסף קראוס).
 - ג. כדי לתקן את הטעות העברנו את בקשתנו לחבי ערים בכתב ובע"פ בישיבת התאום האחרונה שיעבירו מכתב הסבר לבעלי המגרשים כי המפלסים שנתקבלו מהמודד מקורם בטעות ויש להתייחס אך ורק למפלסים כפי שנקבעו בתב"ע.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

ד.ב. צפון יהודה 90836
www.har-adar.muni.il

ד. בהתייחס לשינויים שדורשים השכנים למפלסי הפיתוח:

1. הפרש המפלסים בין מפלס הרחוב 765.30 למפלס הפיתוח כפי שנקבע בתב"ע הוא כ- 4.5 מ' עם סטייה מותרת של 0.50 מ' מתקבל הפרש גובה של 4 מ' בלבד. לכן אין בנראה צורך מהותי בשינוי המפלס וזאת בהתייחס להתנגדות השכנים.

2. מפלס הפיתוח התחתון כפי שנקבע בתב"ע אכן יוצר מצב שהקרקע הסמוכה גבוהה ממנו, אי לכך ניתן לאשר הגבהה של מפלס הפיתוח התחתון בלבד שכן הגבהה זו לא תשפיע על גובה הבניין כלפי המתנגדים מהמגרשים העליונים הסמוכים. ניתן לאשר גובה מפלס פיתוח תחתון ל- 759.3 שזהו המפלס הממוצע הסמוך לפי המדידה (+1.50 מהמפלס שנקבע בתב"ע). יש לקבל את אישורו של אדרי אמיר קולקר להגבהת מפלס הפיתוח התחתון שכן מגרשים אלו גובלים עם תכנית ההרחבה "לב הישוב".

3. סעיף 1.9 בתקנון מאפשר לוועדה לאשר סטיות במפלסי הפיתוח.

אבירם כהן: יש כמה אפשרויות:

- א. מה שאותנו מעניין זה המפלסים שמצויינים בתב"ע, הבעיה של המבקשים היא מול חברת ערים.
- ב. יש לבחון את הבעיה, לשמוע את המתנגדים ולצאת בהמלצה שלדעתנו קרתה טעות ולהעביר את הבקשה למת"ע.
- בשלב זה נכנסים המבקשים והמתנגדים.

אדרי חביאר אלבוים מתכנן מגרש 247:

קיבלנו מפות מדידה מהמודד של חברת ערים עם מפלסים קובעים 762.30, 759.30 שעל פיהם תכננו את הבית. רק אחרי שהגשנו התכניות גילינו שיש סטייה של 1.5 מ' יותר מהמפלסים כפי שנקבעו בתב"ע. לפי המפלסים שנתקבלו מהמודד אנחנו נמצאים כ- 3.2 מתחת לכביש ו- 20 ס"מ מעל הפארק. תאי הביוב יותר גבוהים ממפלסי הפיתוח שנקבעו בתב"ע. כשתכננו הגענו למצב שממפלס הכביש נרד 3.2 מ' מהכביש אם נצטרך לתכנן לפי התב"ע נרד 4.4 מ' מהכביש ומפלס הפיתוח הנמוך יהיה קבור מפני הקרקע הסמוכה כ- 1.2 מ'.

תורגמן שלומי בעל מגרש 238 ובעלי מגרשים 237 ו-236:

אני קניתי מגרש בהר אדר לפני שנה וחצי, ישבתי עם אדריכל וקיבלתי את כל מפלסי הפיתוח של המגרשים השכנים. הבית שלי כרגע בשלבי בניה. קיבלתי טלפון מהשכן שנפלה טעות במדידה של המגרשים שמתחתינו ולכן הגביהו את המפלסים הקובעים שלהם ב- 1.5 מ'. אני רוצה להבין האם בסמכות הוועדה לאשר 1.5 מ' סטייה מעל המפלסים שנקבעו בתב"ע.

אבירם כהן: אתה צריך להבין שגם אם נקבל החלטה שלא תהיה מקובלת תוכל להגיש ערעור על הוועדה.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836
www.har-adar.muni.il

גילי רוגל: נקודת ההתייחסות זה התב"ע. אותנו לא מעניין מה הם קיבלו מחב' ערים. הדבר הסביר ביותר זה לקבל את ההתנגדות יש מצב נתון הם צריכים לפעול מול חברת ערים.

קובי לוי: מציע שלא לאשר חריגה במפלס הפיתוח העליון, אי לכך גובה הבניין כלפי השכנים המתנגדים לא יחרוג מהמותר בתב"ע. ניתן לאשר סטייה במפלס הפיתוח התחתון בלבד של 1.50+ מהמפלס שנקבע בתב"ע וזאת על מנת שהמגרש לא יתחר ביחס לקרקע הסמוכה. הסטייה כרוכה בבדיקה לאי הפרעה, או פגיעה בתכנית מול אדרי אמיר קולקר מתכנן תב"ע "לב הישוב".

• יעקב בניטה לא השתף בדיון ולא הצביע.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי לא תאושר חריגה במפלס פיתוח העליון. תאושר סטייה במפלס הפיתוח התחתון ב- 1.5 מ' יותר מהמפלס הקובע שמופיע בתב"ע וזאת עפ"י סעיף 1.9 בתקנון התב"ע ובכפוף לאישורו של אדרי אמיר קולקר מתכנן תוכנית "לב הישוב". הוחלט לאשר פה אחד.

2. מגרש 242 – ריקי וחנוך הראל – אישור חריגות בניה ישנות קיימות לפני חתימת היתר בניה:

אבירם כהן: הציג את השתלשלות העניינים בה תואר שהגברת ריקי הראל פנתה לראש המועצה בבקשת עזרה לזירוז המהלכים באישור תכניות השינויים בבניה, לאור בעיה רפואית של ביתה המתכננת לעבור ולהתגורר בביתם. ואכן כך הובטח שעם הגשת התכנית יזורזו תהליכי האישורים. בפועל, לא הגישו תכניות ובנו ללא היתר. הוצאת צו הפסקת עבודה הובילה להתנהגות בוטה ואלימה מצידם עד כדי הגשת תלונה במשטרה. בהמשך הוגשו תכניות עליהן חתם שלא כדין מהנדס המועצה הקודם, אך כמובן לא אושרו על ידי לאור החריגות מקוי בניין. מבחינתי, במידה וניתן למצוא בסיס חוקי לחריגה הישנה במפלס התחתון ואשר אושרה עוד בעבר ע"י מטה בנימין אינני מתנגד לאשר חריגה זו.

גילי רוגל: לא חושב שהועדה בנסיבות העניין ביזמתה שלה להכריז על פסילה של היתר בניה שניתן לפני 20 שנה. אני לא חושב שהועדה נדרשת לעשות זאת.

קובי לוי: בתכניות שנתקבלו קיימת חריגה מהותית בקו בניין קדמי הפונה לדרך ובקו בניין צדדי.

א. בהיתר הבניה המקורי שניתן ממטה בנימין בתאריך 4/6/85 ניתן להבחין כי:

א.1. במפלס ה- 0.00 מופיעה חריגה בקו הבניין הקדמי בצמוד לחניה.
א.2. לא מופיעה החריגה בקו בניין קדמי ובקו בניין צדדי במפלס קומה א' +3.23.

ב. עפ"י ההיתר המבוקש ניתן להבחין בחריגה בקו הבניין הצדדי והקדמי במפלס +3.23 ובמפלס הכניסה בקו בניין קדמי (מופיע בהיתר המקורי).

ג. לעניין החריגה בקו הבניין הצדדי: המגרש מופיע כמגרש מיוחד לפי תכנית 214/7 ואי לכך ובהתאם לסעיף 8.5.2 ניתן לחרוג בקו בניין צדדי ב- 0.5 מ' נוספים ובמסגרת הקלה של עוד 5% ניתן לאשר את החריגה בקו בניין צדדי של 60 ס"מ כפי שמופיע בתוכנית המבוקשת.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836
www.har-adar.muni.il

ד. לעניין חריגה בקו בניין קדמי (כלפי דרך) אין בסמכות הועדה המיוחדת לתכנון ובניה לאשר הקלות בקו בניין בין בינוי ובין דרכים (קו בניין קדמי במקרה זה).

אי לכך חריגה זו מחייבת שינוי תב"ע.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי לא בסמכותה לאשר את החריגה בקו הבניין קדמי. כיוון שמדובר בחריגה קיימת מעל ל- 20 שנה הועדה ממליצה למת"ע לאשר את החריגות מקווי הבניין. הוחלט לאשר פה אחד.

3. מגדש 1021 A – בהרד שי והילה – בקשה להקלה של 5% מקו בניין צדדי:

מהנדס הועדה קובי לוי מציג כי מדובר במגרש לא רגולרי המבקש הקלה של 20 ס"מ (5%) מקו בניין צדדי. בסמכות הועדה לאשר הקלה של 5% מקו בניין צדדי.

החלטה: הוחלט פה אחד לאשר את הבקשה.

רשם
קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

19.3.08

מאשר הפרוטוקול
אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

19.3.08