

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

כ"א כסלו תשס"ט
18 דצמבר 2008
1407

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר (להלן: "הועדה") מיום 17/12/08

נוכחים: יו"ר הועדה - מר אמירם כהן
חברי הועדה - מר רבני ערן
מר כהנא עופר
מר דורון נהרי
גב' כנפו ענת
מר מחנאי זאב

לא נכחו: מר פורת יהודה
מר לקס ישראל
גב' לוי כוכי

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

נושאי הדיון:

- א. דוד סלמן - מגרש 185 – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכוללת:
 1. שינוי מפלסי הפיתוח.
 2. שינוי המפלס הקובע.
 3. הגדרת מסד הבניין כחלל ניפסד.
 4. קביעת גובה אבסולוטי מירבי לרום גג הרעפים.
- ב. אלדד ואסתי אספיר – מגרש 383 – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכוללת: תוספת פתחים במחסן שנמצא מתחת לחניה.
- ג. גלב אברהם – מגרש 179 – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכוללת:
 1. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' והגדלת המגרש כתוצאה מכך.
 2. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.
 3. שינוי במיקום החניה.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

מהלך הדיון:

א. מגרש 185 – סלמן דוד ולילך - בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכוללת:

מהנדס הועדה מציג את התכנית: מדובר בבקשה לשינוי תב"ע נקודתי ומתאר את השתלשלות העניינים.

1. היתר בניה ניתן בתאריך 25.6.07 שמספרו 2006072.
2. הבית נמצא בשלבי בניה מתקדמים: שלד, חיפוי אבן, גג קומה עליונה וללא השלמת הרעפים.
3. צו הפסקת עבודה מינהלי ומשפטי ניתן בתאריך 8.1.08 וב- 24.1.08 בהתאמה בגין:
 - א. בניה בניגוד להיתר ובניגוד לתב"ע.
 - ב. אי מתן מפת מדידה 0.00 לאחר יציאת רצפת קומת הקרקע.
 - ג. חלל קומת מרתף שלא לפי ההיתר ובניגוד לתב"ע.
 - ד. מפלסי פיתוח שלא לפי ההיתר.
 - ה. חריגה בגובה 0.00 של קומת הקרקע ב- 1.16 מעל המותר בתב"ע.
 - ו. חריגה בגובה הבניין כתוצאה מכך.
4. הני"ל אינו עובד במגרש מזה כשנה.
5. בתאריך 30.4.08 נדונה ברשות רישוי תכנית שינויים למגרש הני"ל ולא אושרה בין היתר מהסיבות הבאות:
 - א. יש חריגה במפלס ה-0.00 מהיתר הבניה המאושר של 1.32 מ' ומהמותר עפ"י התב"ע ב- 97 ס"מ.
 - ב. קיימות מדרגות גישה ממפלס +3.00 לעליית הגג שאינן מופיעות בתוכנית, מה שמרמז על הגבהת רום גג רעפים מעבר למסומן בתוכניות.
 - ג. נבנתה קומת מרתף שנאטמה. היה צורך להראותה בתוכניות כחלל אטום ומלא.
 - ד. התוכנית לא הוגשה כתוכנית שינויים.
6. חלק מהחריגות נוגדות את התב"ע ולכן לא ניתן לאשרם במסגרת רשות רישוי.
7. בעל המגרש הכין תכנית מתאר מפורטת לשינוי כל אותם הסעיפים הנוגדים את התב"ע הקיימת.
8. התכנית נדונה ברשות רישוי בתאריך 19.11.08 והמליצה לות"ב לאשר את התכנית ובכפוף להערה הבאה: לאור זאת שיש התנגדות של השכנים במגרש 186 המלצתנו כי המבקש יבצע שינוי נקודתי במפלס הפיתוח התחתון עם מגרש 186 כך שלא תיווצר עליונות בינו ובין השכנים.
9. התושב העביר תכנית מתוקנת בהתאם להמלצת רשות רישוי מתאריך 19.11.08.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

תכנית מתאר מפורטת מס' 214/3/12

1. מטרת התכנית:

- א. שינוי מפלסי הפיתוח.
- ב. שינוי המפלס הקובע.
- ג. הגדרת מסד הבניין כחלל ניפסד.
- ד. קביעת גובה אבסולוטי מירבי לרום גג הרעפים.

2. התייחסות מחלקת הנדסה לנושאים הנ"ל:

- א. שינוי מפלסי הפיתוח: ניתן לאשר את מפלסי הפיתוח שבתכנית שכן הם אינם מהווים עליונות כלפי המגרשים הסמוכים.
- ב. שינוי המפלס הקובע: חריגה ב- 1.12 מ' מעל המותר בתב"ע. ניתן לאשר את החריגה שכן ההתייחסות לגובה הבניין אינה נגזרת מנתון זה. אלא תקבע באופן אבסולוטי עפ"י תכנית זו.
- ג. הגדרת מסד הבניין כחלל ניפסד: חלל זה יאטם ויסגר ולא תתאפשר גישה אליו.
- ד. קביעת גובה אבסולוטי מירבי לרום גג הרעפים: עפ"י התב"ע הנכחית הגובה המירבי של רכס גג הרעפים הוא $787.30 = 777.80 + 0.5 + 9$. הגובה המבוקש עפ"י תכנית זו הוא: 788.12. חריגה של 82 ס"מ שהם פחות מ- 10% שניתן לאשרם במסגרת הקלה עפ"י חוק התכנון והבניה הירדני. אי לכך המלצת המחלקה לאשר את החריגה בגובה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למועצת תכנון עליונה לאשר את הבקשה. יש ליידע את השכנים הגובלים במגרש 185 בהחלטת הועדה. אושר פה אחד.

ב. אלדד ואסתי אספיר – מגרש 383 – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכוללת: תוספת פתחים במחסן שנמצא מתחת לחניה.

מהנדס הועדה מציג את התכנית.

1. היתר בניה מס' 2006012 שניתן בתאריך 13.7.06.
2. בתאריך 14.11.07 נשלח תיק תביעה משפטית בגין עבירות בניה לסעיפים הבאים:
 - א. ביצוע עבודות ללא קבלת היתר בניה.
 - ב. מחסן מתחת לחניה הגדול משטח החניה ובנוי בניגוד לתב"ע.
3. כמו כן התב"ע הגבילה את שטח הפתחים המותר לבנייה במחסן הנמצא מתחת לחניה ל- 1 מ"ר. בפועל שטח החלונות 5.7 מ"ר.
4. עפ"י התכניות שהוגשו ועפ"י נתונים שהציג המפקח בחלל זה מסומנים ומצויים חדרי שירותים, כיור ומחיצות פנים.
5. עפ"י התב"ע שטח זה ישמש לאיחסון בלבד ולא ישמש למגורים ולחדר הסקה. (סעיף 1.3 בתכנית מס' 214/3/6).

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

בקשה לתכנית מפורטת:

1. מטרת התכנית: שינוי סעיף 1.3 בפרק ג' בתכנית 214/3/6 בדבר בניית חלון 1 במחסן הנמצא מתחת לחניה ושינויו לבניית 5 חלונות בשטח כולל של 5.7 מ"ר.

המלצת רשות רישוי:

1. שטח החלונות לא יעלו על 3 מ"ר.
2. משפי אספיר יחתמו על הצהרה מגובה ע"י עו"ד בה הם יצינו שהמחסן מתחת לחניה ישמש למחסן בלבד ולא לדירת מגורים או כל שימוש אחר.

המלצת מחלקת הנדסה:

1. להוסיף לתקנון את ההנחיות הבאות:
 - א. שטח המחסן מתחת לחניה אינו יעלה על שטח החניה שמעליו ושטחו המקסימלי יהיה 40 מ"ר ברוטו. (כולל קירות).
 - ב. מחסן זה ישמש לאיחסון בלבד ולא ישמש למגורים ולחדר הסקה וגובהו לא יעלה על 2.30 מ'.

בשלב זה נכנסו לדיון אסתי ואלדד אספיר. אסתי הציגה בפני חברי הועדה את בעיית הראיה שלה וביקשה שהתחשבו במצבה הבריאותי ויאפשרו לה להשאיר את החלונות במחסן מתחת לחניה. רוצה לציין כי לא יהיה שימוש למגורים. אלדד הציג כי עברו ועוברים ייסורים מרגע שקנו את המגרש כמגרש נכים והיום נמצאים בתהליך משפטי בגלל בניית המחסן מתחת לחניה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לקבל המלצת רשות רישוי והמלצת מחלקת הנדסה ובהתאם להמליץ למועצת תכנון עליונה לאשר את הבקשה. אושר פה אחד.

ג. גלב אברהם – מגרש 179 – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכוללת:

מהנדס הועדה מציג התכנית:

1. היתר בניה מס' 2006089 ניתן בתאריך 27.8.07.
2. בתאריך 04.03.08 הוצא צו הפסקת עבודה בגין בניה שלא לפי ההיתר:
 - א. בניית חללים בקומת המרתף שלא לפי ההיתר ובניגוד לתב"ע. חללים אלו מולאו ונאטמו לאחר מכן.
 - ב. חניה מקורה שנבנתה שלא לפי ההיתר ומחוץ לקו המגרש.
 3. בהיתר המקורי שניתן אושרה חניה מחוץ לגבולות המגרש כיוון שמיקום החניה בתב"ע המאושרת לא אפשר גישה נוחה ובטיחותית. בפועל התושב בנה את החניה שלא עפ"י ההיתר ולא כפי שאושר לו.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

בקשה לתכנית מפורטת:

1. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' והגדלת המגרש כתוצאה מכך.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.
- ג. שינוי במיקום החניה.

המלצת רשות רישוי:

- כיוון שהשטח הציבורי הסמוך למגרש הינו בשולי הישוב ובסמוך לדרך הביטחון וללא זיקה לתושבים וכיוון שחלקו בוצע ע"י חב' ערים כדרך משולבת וכהמשך ישיר של מבוא הרועים ניתן להמליץ למת"ע לאשר את התוכנית בכפוף:
1. המצאת תוכנית מדידה מצבית ומעודכנת הכוללת בין היתר גם את הדרך המשולבת שבוצעה מדרום למגרש.
 2. יש לעדכן את התשריט בהתאם למפה זו.
 3. יש לקבל את הנחיות מהנדס המועצה לאופן עריכת התוכנית.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למועצת תכנון עליונה לאשר את הבקשה. הצביעו 4 לאשר הבקשה מול 3 לא לאשר הבקשה.

רשם

קובי לוי
מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

18.12.08

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן
18.12.08
יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה