

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

כ"ב שבט תשע"ד

23 ינואר 2014

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 12.1.14

מר חן פיליפוביץ	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מר שמואל חביליו	חברי הועדה -	
מר מנחם מור		
גב' רווית מזרחי		
מר חיים מנדל שקד		
מר עמיר אריהן		
גב' ענת כנפו (הגיעה באיחור)		
גב' דניאלה בן שושן		
גב' פנינה איצקוביץ		לא נכחו:
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
עו"ד גילעד רוגל	יועץ משפטי של הועדה -	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה -	
גב' אביגיל בר טימור	מפקחת הבניה -	

נושאי הדיון:

1. סקירה כללית של דיני התכנון והבניה ביהודה ושומרון.
2. תכנית פיתוח בית עלמין. (הנושא נדון בישיבת הועדה שהתקיימה ביום 9.1.14 - ירד מסדר היום)
3. מגרש B 1061 - בארי אריה - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין אחורי.
4. מגרש A 1061 - יצחקי דודי - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
5. מגרש B 1092 - קפוסטין דוד - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
6. מגרש 168 - אריש אבי ומיכל - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי ואחורי.
7. מגרש 485 - אלפיה רמי - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין אחורי.
8. מגרש A 1060 - קמחי גיא וריקי - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
9. מגרש B 1060 - קמחי ניר ויעל - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
10. מגרש 461 - חיים רביב וטל - בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי ואחורי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

11. מגרש A 1085 – שיראזי עידן – בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין צידי ואחורי.
12. מגרש B 1085 – שיראזי אלעד – בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין אחורי.
13. מגרש 404 – אלמקייס לריסה – בקשה להקלה בשיעור של כ 1% בשטח התכנית. (2.6 מ"ר)

מהלך הדיון:

1. סקירה כללית של דיני התכנון והבניה ביהודה ושומרון :
מהנדס המועצה הציג בפני חברי הועדה סקירה כללית של דיני התכנון והבניה ביהודה ושומרון והסביר את סמכויות הועדה המיוחדת לתכנון ובניה וסמכויות רשות רישוי.
חביליו שמואל – בנושא הקלות, צריך לידע את השכנים. אם יש סטייה בתביע זכותו של השכן להתנגד.
גילי רוגל – ע"פ החוק אין צורך בפרסום ההקלה וגם לא נתקלנו בעבר בבעיות על רקע זה.
 2. תכנית פיתוח בית עלמין – נדונה ואושרה בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בתאריך 9.1.14. הנושא ירד מסדר היום.
 3. מגרש B 1061 – בארי אריה – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין אחורי.
- קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים במתחם מס' 2 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא בעל שיפוע חריף, צר וארוך. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין אחורי עד 5%.
- התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין

אחורי בשיעור של 5% במגרש B 1061.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רוית מזרחי, חיים מנדל

שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן.

(אושר פה אחד)

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

4. מגרש A 1061 – יצחקי דודי – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.

קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים במתחם מס' 2 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא בעל שיפוע חריף, צר וארוך. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי עד 5%. התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי

בשיעור של 5% במגרש A 1061.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רווית מזרחי, חיים מנדל

שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן.

(אושר פה אחד)

5. מגרש B 1092 – קפוסטין דוד – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.

קובי: המגרש נמצא ברח' הגיא, במתחם מס' 6 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא בעל שיפוע חריף צר וארוך. בסמכותה של הועדה לאשר במגרש הקלה בקו בניין צידי עד 5%. התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי

בשיעור של 5% במגרש A 1092.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רווית מזרחי, חיים מנדל

שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן.

(אושר פה אחד)

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

6. מגרש 168 – אריש אבי ומיכל – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי ואחורי.

קובי: המגרש נמצא ברח' הגיא בתכנית מפורטת 214/3. המגרש הוא מגרש אי רגולרי, בעל שיפוע חריף. מבוקשת בקשה להקלה בקו בנין צידי מערבי ובקו בנין אחורי. בסמכותה של הועדה לאשר את ההקלות עד 5%. התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי מערבי ובקו בנין אחורי בשיעור של 5% במגרש 168.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, תביליו שמואל, רוית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן.
(אושר פה אחד)

* בשלב זה ענת כנפו נכנסה לדיון באיחור.

7. מגרש 485 – אלפיה רמי – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין אחורי.

קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים במתחם מס' 2 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא מגרש אי רגולרי, בעל שיפוע חריף. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בנין אחורי (ב-2 פינות של המבנה) בסמכותה של הועדה לאשר את ההקלה עד 5%. התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 5% במגרש 485.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, תביליו שמואל, רוית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן, ענת כנפו.
(אושר פה אחד)

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

8. מגרש A 1060 – קמחי גיא וריקי – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.

קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים, במתחם מס' 2 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא מגרש בעל שיפוע חריף, צר וארוך. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי עד 5%. התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

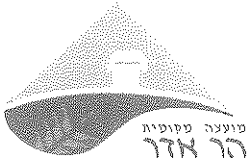
החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5% במגרש A 1060.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רוית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן, ענת כנפו.
(אושר פה אחד)

9. מגרש B 1060 – קמחי ניר ויעל – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.

קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים, במתחם מס' 2 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא מגרש בעל שיפוע חריף, צר וארוך. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי עד 5%. התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5% במגרש B 1060.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רוית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן, ענת כנפו.
(אושר פה אחד)

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

10. מגרש 461 – חיים רביב וטל – בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי ואחורי.

קובי: המגרש נמצא ברח' מבוא הבוסתן בתכנית מפורטת 214/3. המגרש הוא מגרש אי רגולרי. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בנין צידי מערבי ובקו בנין אחורי. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי ואחורי עד 5%.

התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בנין צידי מערבי ובקו בנין אחורי בשיעור של 5% במגרש 461.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רוית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן, ענת כנפו.
(אושר פה אחד)

11. מגרש A 1085 – שיראזי עידן – בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין צידי ואחורי.

קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים במתחם מס' 3 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא מגרש אי רגולרי, בעל שיפוע חריף. המגרש נמצא בסמוך לחדר שנאים קיים. ע"פ הנוהל שנתקבל מאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה "לא יינתן היתר בניה עבור מבנה מגורים הצמוד לחדר שנאים במרחק של פחות מ-5 מטרים. בטווח של 5 מטרים מחדר שנאים קיים פוטנציאל לרמת קרינה גבוהה שמעל התקן." מבדיקת התכנית עולה כי המרחק בין חדר השנאים לקו הבניין הצידי לאחר ההקלה הוא 5 מ' וקצת. אי לכך בסמכותה של הועדה להמליץ למתייע לאשר הקלה בקו בניין צידי ואחורי עד 10%.

התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ לועדה, להמליץ למתייע לאשר את ההקלה.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 10% במגרש A 1085.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רווית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן, ענת כנפו.
(אושר פה אחד)

12. מגרש B 1085 – שיראזי אלעד – בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין אחורי.

קובי: המגרש נמצא ברח' נוף הרים במתחם מס' 3 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש בעל שיפוע חריף. בסמכותה של הועדה להמליץ למת"ע לאשר הקלה בקו בניין אחורי עד 10%.
התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ לועדה, להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% במגרש B 1085.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, חביליו שמואל, רווית מזרחי, חיים מנדל שקד, דניאלה בן שושן, עמיר אריהן, ענת כנפו.
(אושר פה אחד)

13. מגרש 404 – אלמקייס לריסה – בקשה להקלה בשיעור של כ- 1% בשטח התכנית. (2.6 מ"ר)

קובי: המגרש נמצא ברח' מבוא החלילים בתכנית מפורטת 214/3. למגרש אושרה תכנית מפורטת נקודתית מס' 214/3/9 אשר הגדילה את התכנית מ-160 מ"ר ל-210 מ"ר. המגרש הוא מגרש אי רגולרי, בעל שיפוע חריף, אי לכך בסמכותה של הועדה לאשר את ההקלה בשטח התכנית בשיעור של כ- 1% שהם 2.6 מ"ר.

שמואל חביליו – אני חושב שצריך לקחת בחשבון גם את התנהלותו של התושב מול הרשות ובמידה והוא כוחני, לא יהיה נכון לנהוג כלפיו באופן מקל. הוא בנה מפלצת אורבנית. אני חושב שדווקא במקרים כאלה צריך

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

לרדת לרזולוציה נמוכה ולבחון את המקרה לעומקו. אני לא מכיר את האיש אבל לטענת השכנים, ההתנהלות שלו מולם גורמת להם סבל רב.

חיים מנדל שקד – מה זה מפריע שמגדילים את התכסית?

קובי לוי – הגדלת התכסית בשטח של 2.6 מ"ר לדעתי זניחה. לעת פרסום התכנית המפורטת שהוגשה על ידו לצורך הגדלת התכסית מ-160 מ"ר ל-210 מ"ר יכלו השכנים להגיש את התנגדותם לתכנית.

גילי רוגל – יש החמצה של העיקר. כשהוא הגיש תב"ע נקודתית, השכנים יכלו להתנגד לתכנית.

שמואל חבילין – אני חושב שבבואנו לקבל החלטה, צריך להסתכל גם על ההיסטוריה של המקרה, האם יש חריגות במגרש. הטענה היא שהוא לא ציית לצווים שהוצאו לו ובעבר כבר קיבל הגדלה בתכסית.

חן פיליפוביץ – קיבלנו את התכנית בירושה. הוא בונה את ביתו משנת 2008, אנחנו ועדת תכנון ואי לכך עלינו להתייחס לתכנית ולא לאדם שעומד מאחוריה. עם זאת זכותך לחשוב ככה.

ענת כנפו – צריך לקחת בחשבון את השכנים. במקרה הזה אי אפשר להתייחס רק לתכנית.

גילי רוגל – אני מציע שאם יש לכם התלבטויות, אתם יכולים לקבוע סיור בשטח.

מנחם מור – אני מבקש לדחות את ההחלטה עד שנצא לסיור בשטח.

ענת כנפו – אפשר לקבוע שאם יהיו לו עוד עבירות הוא יקבל קנס מוגדל.

גילי רוגל – הועדה לא יכולה לקבוע את גובה הקנסות. עם זאת מתוקף תפקידי כתובע עירוני, אני יוכל להעביר את המדיניות לבית המשפט.

חן פיליפוביץ – אני כן חושב שצריך לקבוע סיור בשטח, ללכת לראות את המצב.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

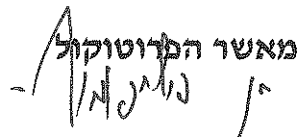
ד.ג. צפון יהודה 90836
www.har-adar.muni.il

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה תחליט בבקשה לאחר שתקיים סיור

במגרש.

הסיור נקבע לתאריך 19.1.14 בשעה 7:45.

קובי יתאם את הסיור עם בעלי הזכויות במגרש.

מאשר המדוטוקול

חן פיליפוביץ
יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

דשם

אדריכל קובי לוי
מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה