



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

י"ב תמוז תשע"ד

10 יולי 2014

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 01.07.14

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

נושאי הדיון:

1. בקשה להקלה בשיעור של עד 5% בקו בניין צידי ואחורי במגרש 464 – בר שלום חגי.
2. בקשה להקלה בשיעור של עד 5% בקו בניין אחורי במגרש 463 – בר שלום חגי.
3. בקשה לשימוש בחלק מהמבנה לצורך עיסוק במקצועו של התושב בחלק מהמבנה לסטודיו להתעמלות – מגרש 356 – עברי אבי ונעמה.
4. בקשה לשימוש בחלק מהמבנה לצורך עיסוקו במקצועו של התושב בחלק מהמבנה למרפאת מחקר/ מרפאה (וטרינרית) – מגרש 114 – איתמר צור.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

מהלך הדיון:

1. בקשה להקלה בשיעור של עד 5% בקו בניין צידי ואחורי במגרש 464 – בר שלום חגי.

קובי: המגרש נמצא ברח' הבוסתן 7 עפ"י תכנית מפורטת 214/3. המגרש הוא מגרש אי רגולרי ויש זיקה בין ההקלה המבוקשת לבקשה. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי ואחורי בשיעור של עד 5%. במקרה שלפנינו מדובר בהקלה נקודתית בשיעור של 2% בקו בנין צידי צפוני (סטייה של 8 ס"מ) והקלה נקודתית בשיעור של 5% בקו בנין אחורי (סטייה של 25 ס"מ). התכנית נידונה ברשות רישוי וזו ממליצה בפניכם לאשר את ההקלה. ראש הועדה חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד לקבל את המלצת רשות רישוי ולאשר הקלה בקו בניין צידי ואחורי בשיעור של עד 5% כפי שפורט ומוצג בתכנית שהוגשה לוועדה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר במגרש 464 את ההקלה בקו בניין צידי צפוני בשיעור של 2% (8 ס"מ) ובקו בנין אחורי בשיעור של 5% (25 ס"מ).

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, רווית מזרחי, ענת כנפו ופנינה איצקוביץ.
(אושר פה אחד).

2. בקשה להקלה בשיעור של עד 5% בקו בניין אחורי במגרש 463 – בר שלום חגי.

קובי: המגרש נמצא ברח' הבוסתן 5 עפ"י תכנית מפורטת 214/3. המגרש הוא מגרש אי רגולרי ויש זיקה בין ההקלה המבוקשת לבקשה. בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי ואחורי בשיעור של עד 5%. במקרה שלפנינו מדובר בהקלה נקודתית בשיעור של 1.4% בקו בנין אחורי (סטייה של 7 ס"מ). התכנית נידונה ברשות רישוי וזו ממליצה בפניכם לאשר את ההקלה.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פסק: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ראש הועדה חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד לקבל את המלצת רשות רישוי ולאשר הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 5% עד כפי שפורט ומוצג בתכנית שהוגשה לוועדה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר במגרש 463 את ההקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 1.4% (7 ס"מ).
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, רווית מזרחי, ענת כנפו ופנינה איצקוביץ.
(אושר פה אחד).

3. בקשה לשימוש בחלק מהמבנה לצורך עיסוק במקצועו של התושב בחלק מהמבנה לסטודיו להתעמלות – מגרש 356 – עברי אבי ונעמה.

קובי לוי: בחוק התכנון והבניה הירדני החל באזורנו, לא קיים המונח שימוש חורג כפי שאנו מכירים אותו מחוק התכנון והבניה הישראלי. אי לכך בתכנית מס' 214/10 הוספנו סעיף (12.15) שנקרא שימושים מותרים באזור מגורים, באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' והסעיף אומר: "... הועדה מוסמכת לאשר למחזיק בבית, המתגורר בו בפועל, לעשות שימוש בחלק מהמבנה, ובלבד שחלק זה אינו עולה על 60 מ"ר, לצורך עיסוק במקצועו ובתנאי שעיסוק זה לא מחייב רישיון עסק ושאינן בפעילותו כדי לגרום מטרד".

המטרה היא לאפשר לתושבים לעסוק במקצועם באישור, בחלק מהבית, מבלי לגרום להם לעבור על החוק ובלבד שהפעילות המבוקשת אינה מחייבת רישיון עסק ואין בה מטרד. לדוגמא: עו"ד שרוצה לעבוד מביתו, פסיכולוג, אדריכל, וכד'. כמו כן התב"ע מגבילה את השטח לשימוש זה עד 60 מ"ר.
שמואל חביליו: אני חושב שלא נכון לאשר עכשיו עד שלא נקבע מדיניות, הדיון הזה צריך לעבור דיון רחב יותר.

ענת כנפו: אני חושבת שאתה צודק, צריך להכניס רישוי עסקים ולעשות סקר צרכים מה חסר בישוב.

שמואל חביליו: אסור לפתוח פה עסקים של רישוי עסקים.
גילי רוגל: צריך לעשות כאן הבחנה: התב"ע זה חוק. ע"פ התב"ע נקבעו מהם השימושים המותרים ומה השימושים האסורים. כל מה שדורש רישוי עסק הוא אסור ע"פ התב"ע. הסעיף מורכב משני חלקים סעיף ראשון מתייחס לפעוטונים ומשפחתונים והסעיף השני עוסק באותם אנשים שיש להם עיסוקים חופשיים כגון: פסיכולוג, עו"ד, עיסוקים בתחום האומנות, ישנן גם פעילויות כמו: שיעורי פילאטיס ובלט שלא מהווים מטרד. התב"ע לא דורשת אישורי שכנים כי אז יהיה פתח לסכסוכי שכנים.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ת. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

המועצה זיהתה את הצורך בכך בעבר ולכן הכניסה את הסעיף להוראות התב"ע. התב"ע מציינת מפורשות "ובלבד שאין בהם מטרד".

שמואל חביליו: אני חושב שתפקידנו זה קודם כל לעמוד על המשמר ולהגן על אלה שמסביב. לא אוכפים פה את בעיית הדיור. אם את גרה במבוא ופותרים גן וכל יום מגיעים 30 כלי רכב זה מהווה מטרד.

מה שאני אומר שצריך שיהיה קו מנחה. לאורך כל השנים לא היה קו מנחה. צריך שתהיה מדיניות במועצה ויהיה לאנשים למה לצפות.

פנינה איצקוביץ: אני חושבת שכן צריכה להיות מדיניות השאלה האם נקבל איזשהי החלטה לגבי ראייה כוללת לסוג העסקים שמתקיימים פה.

גילי רוגל: אני חושב שזו שיטה לא נכונה. הדרישה באה מהשטח ואז היא מגיעה לשולחן הזה. הכל הוא תוצאה של היצע וביקוש. התפקיד שלנו הוא רגולטורי, עלינו לבדוק שאין מטרד. בישראל יש חוק של שימוש חורג ופה אין את זה. אני חושב שזה סעיף חדש שצריך להתחיל להפעיל אותו ואז להפיק לקחים.

חן פיליפוביץ: אני מסכים עם גילי. לא יכולה להיות בשלב זה קביעה חד משמעית מה כן ומה לא. התב"ע הגדירה מהם הקריטריונים ותב"ע זה החוק. במידה ונמצא כי אכן יש מטרד ניתן יהיה להחליט שלא להאריך את האישור ואף לבטלו.

גילי רוגל: אני חוזר שוב לנושא של המטרד. האישור שאנו נותנים הוא לא לצמיתות, אנחנו לא חותמת גומי, יכולים לתת אישור לשנה ואחרי שנה לבחון שוב. אני הייתי נותן בשלב הראשון אישור לשנה אחת בלבד.

ענת כנפו: אני מציעה לרשום בסטודיו למחול שהוא ישים לב שהחניה לא תהיה בעיית מטרד.

שמואל חביליו: הדבר שהכי מטריד אותי זה ההפרעה לשכנים. אותו שכן ידע בעת הרכישה של המגרש שליד ביתו יהיה בית מגורים ולא סטודיו למחול. הדבר יכול לפגוע בזכויות שלו.

גילי רוגל: עצתי היא לבחון כל מקרה לגופו.

- בשלב זה נכנסה לדיון דניאלה בן שושן.

שמואל חביליו: עצתי היא שכל בקשה לשימוש חורג להפעלת עסק תחייב אתנו ליידע את השכנים. בהנחה שנחליט שלא ליידע את השכנים ו/או לקבל את הסכמתם, ניתן את האישור בשלב ראשון לחצי שנה בלבד ובתקופה זו ניבחן את ההשלכות על הסביבה.

גילי רוגל: חצי שנה היא תקופה קצרה. לדעתי יש לתת בשלב ראשון אישור לשנה לפחות. גם אם במהלך השנה נמצא כי יש מטרד בפעילות המבוקשת נוכל לבטל את האישור גם במהלך השנה.

פנינה איצקוביץ: כשתגיע לשולחנו בקשה לצהרונים ו/או משפחתונים עלינו לדרוש כי יהיה עליהם לעמוד בדרישות משרד העבודה.

קובי לוי: כוועדה עלינו לשקול כל מקרה לגופו ולדרוש כל דרישה ו/או אישור בהתאם לפעילות המבוקשת.

ענת כנפו: מסכימה שצריך לתת את האישור לפרק זמן מוקצב ולציין כי באם יהיה מטרד האישור לא יחודש ואף יבוטל.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

חן פיליפוביץ: כיוון ששתי הבקשות שעומדות לפנינו הן הראשונות במסגרת התב"ע, מציע שנאשר את 2 הבקשות לשנה אחת בלבד. האישור יהיה מותנה בכך שלא יהיו מטרדים ולא תהיה מצוקת חניה ועל התושב לדאוג לשמירה על הסדר הציבורי.

קובי לוי: מבקש להוסיף להחלטה כי תנאי לאישור הבקשה מותנה באישור יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש וזאת מתוך מחשבה על ההיבטים הבטיחותיים הנדרשים בסטודיו למחול.

ראש הועדה חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד לאשר בקשה לשימוש לצורך עיסוק במקצועו של התושב בחלק מהמבנה לסטודיו להתעמלות במגרש 356 – עברי אבי ונעמה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר את הבקשה במגרש 356: יותר שימוש לצורך עיסוק במקצועם של התושבים - עברי אבי ונעמה, בחלק מהמבנה (60 מ"ר) לסטודיו להתעמלות. האישור יהיה לשנה אחת בלבד תוך תשומת לב למטרדים כגון רעש וחניה. יש להמציא אישור יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש. ולסיים את ההליך לקבלת טופס 4.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, רווית מזרחי, ענת כנפו, דניאלה בן שושן.

(אושר פה אחד).

4. בקשה לשימוש בחלק מהמבנה לצורך עיסוקו במקצועו של התושב בחלק מהמבנה למרפאת מחקר/מרפאה (וטרינרית) – מגרש 114 – איתמר צור.

קובי לוי: פנינו לוטרניר המועצה ד"ר אילן דיין שיחווה את דעתו האם הפעילות המבוקשת (מרפאת מחקר וטרינרית) מצריכה רישיון עסק ונענינו שזה לא מחייב רישיון עסק.

חן פיליפוביץ: התושב היה אצלי והביא לי אישורים ומסמכים שמדובר במעבדת מחקר בחדר ששטחו 8 מ"ר.

שמואל חביליו: למה הוא צריך את ההיתר הזה

חן פיליפוביץ: כאמור מדובר בשימוש בחלק מהמבנה שלא למגורים. כמו כן התושב בתהליך לקבלת טופס 4, בפיקוח שהיה בביתו עלה בין היתר גם נושא המרפאה. התושב הגיש תכנית שינויים מסודרת הכוללת גם את המרפאה הוטרינרית.



מועצה מקומית
הר אדר

מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

גם במקרה זה אני חושב שצריך לתת את האישור לשנה ולבחון במשך תקופה זו אם קיימים מטרדים כל שהם כתוצאה מהפעילות המבוקשת. במידה ואם יתקבלו תלונות מהשכנים, ניבחן אותן ואז נחליט האם להאריך את האישור ואם לבטלו.

ראש הועדה חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד לאשר בקשה לשימוש בחלק מהמבנה לצורך עיסוקו במקצועו של התושב בחלק מהמבנה למרפאת מחקר/מרפאה (וטרינרית) – מגרש 114 – איתמר צור.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר את הבקשה במגרש 114: יותר שימוש לצורך עיסוק במקצועו של התושב - איתמר צור, בחלק מהמבנה (8 מ"ר) למרפאת מחקר/מרפאה וטרינרית. האישור יהיה לשנה אחת בלבד תוך תשומת לב למטרדים כגון רעש וחניה. על התושב נידרש לסיים את ההליך לקבלת טופס 4.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, רווית מזרחי, ענת כנפו, דניאלה בן שושן.

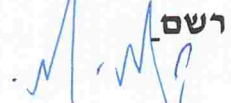
(אושר פה אחד).

מאשר הפרוטוקול


חן פיליפוביץ

יו"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה


רשם

אדהיכל קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה