



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

ד.נ. צפון יהודה 90836

פקס: 02-5700127

www.har-adar.muni.il

ל' ניסן תשע"ז
26 אפריל 2017

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר (להלן: "הועדה")

מיום 25.4.17

נוכחים: ראש המועצה ויו"ר הועדה - מר חן פיליפוביץ

חברי הועדה -
מר מנחם מור
מר שי רטר
מר יוסי חדד
גב' ענת כנפו - נעדרה
מר יוסי סוויסה
מר חיים מנדל שקד
מר עמיר אריהן - נעדר
גב' פנינה בן-עמי איצקוביץ - נעדרה

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

נושאי הדיון:

1. בקשה להקלה בשטח תכסית במגרש 293 הגיא 43 בשיעור של כ-8% - המלצה למת"ע.
2. בקשה להקלה בקו בנין אחורי במגרש B 1082 מבוא האגוז 12 בשיעור של 10% - המלצה למת"ע.
3. בקשה להקלה בגובה הבניין במגרש A 1093 הגיא 138 בשיעור של 5%.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פסק: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

מהלך הדיון:

1. בקשה להקלה בשטח תכסית במגרש 293 הגיא 43 בשיעור של כ-8% - המלצה למת"ע.

בעלי הזכויות במגרש נמצאים בהליך משפטי. ע"פ פסיקת בית המשפט עליו לבצע הסדרה/התאמה עד לתאריך שקבע בית המשפט. המבנה ללא טופס 4. הבקשה נדונה ברשות הרישוי ב18.12.16.

בין יתר הפרמטרים שנבדקו ברשות הרישוי נמצא כי קונטור הבניין הורחב בניגוד להיתר הבניה, אך ללא חריגה מקווי הבניין ומשטחי הבנייה המותרים, אך נוצרה חריגה בשטח התכסית המותר לבנייה ע"פ התב"ע. ע"פ התב"ע שטח התכסית המותר לבניה הוא 160 מ"ר. בפועל וע"פ הבקשה המונחת לפנינו, שטח התכסית הוא כ-173 מ"ר שהם 8% יותר משטח התכסית המותר. היות והמגרש הוא בעל שיפוע חריף וצורתו אי רגולרית, ניתן להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, שי רטר, יוסי חדד, יוסי סוויסה, חיים מנדל שקד. (אושר פה אחד)

2. בקשה להקלה בקו בנין אחורי במגרש B 1082 מבוא האגוז 12 בשיעור של 10% - המלצה למת"ע.

למגרש ניתן היתר בניה בתאריך 26.1.17. נמצא בשלבי חפירה. הוגשה תכנית שינויים עם בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו הבניה האחורי (50 ס"מ). ההקלה המבוקשת היא נקודתית במס' פינות של המבנה וזאת על מנת לקבל פינות רגולריות ולא קטומות. היות והמגרש הוא בעל שיפוע חריף וצורתו אי רגולרית, ניתן להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, שי רטר, יוסי חדד, יוסי סוויסה, חיים מנדל שקד. (אושר פה אחד)



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

3. בקשה להקלה בגובה הבניין במגרש A 1093 הגיא 138 בשיעור של 5%.
 למגרש ניתן היתר בניה בתאריך 26.11.14. נמצא בשלבי השלמות לטופס 4.
 ע"פ מפת המדידה שהוגשה כתנאי לקבלת טופס 4, נמצא כי בוצעו סטיות מהיתר הבניה, בגובה המבנה ובמפלסי הפיתוח המותרים.
 ע"פ התב"ע מפלס הפיתוח המחייב הוא 813.00, ניתן לסטות ממפלס זה +/- 50 ס"מ.
 המפלס ע"פ ההיתר שאושר הוא 813.50 ובהתאם למותר ע"פ התב"ע. בפועל המפלס שבוצע הוא 814.20. (סטיה של 70 ס"מ מההיתר והתב"ע).
 ע"פ סעיף 12.11 בתכנית 214/10 בסמכות מהנדס הועדה לאשר הגבהה ממפלסי הפיתוח הקובעים, אך באותו הסעיף נכתב שבמקרים בהם הותרה הגבהה ממפלסי הפיתוח הקובעים, לא יעלה הגובה המירבי המותר לבניה, מעל הגובה המקסימאלי המותר לבניה כאשר ההתייחסות היא למפלס הקרקע העליון המסומן בנספחי הפיתוח של תכניות מפורטות מס' 214, 214/3 ו-214/3/1. (בהתאם לנספח מס' 4).
 ע"פ נספחי התב"ע במגרש מסומן מפלס פיתוח אחד ומכאן שהגובה המרבי לרכס גג הרעפים המותר לבניה במגרש הוא $822.5 = 813.00 + 0.5 + 9.0$. בפועל רכס הגג הוא 822.95 כלומר חריגה של 45 ס"מ שהם 5% יותר מהגובה המרבי המותר (9 מ' ממפלס הפיתוח).
 יש לציין כי גובה רכס הגג ביחס למפלס הפיתוח בפועל הוא 8.75 מ'. כמו כן היות והמגרש כלוא בין רחוב הגיא לדרך הביטחון הוא אינו יוצר הסתרה למבנים הסמוכים לו.
 מאחר והמגרש הוא מגרש אי רגולרי, הדרך לאשר את החריגה שבוצעה היא באמצעות אישור ההקלה כאמור.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ לאשר את ההקלה.

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, שי רטר, יוסי חדד, יוסי סוויסה, חיים מנדל

שקד. (אושר פה אחד)

מאשר הפרוטוקול
 חן פיליפוביץ
 יו"ר הועדה המיוחדת
 לתכנון ולבניה

רשם
 קובץ לוי
 מהנדס הועדה המיוחדת
 לתכנון ולבניה