

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר

ישיבה מספר: 2021003 ביום חמישי תאריך 30/09/21 כ"ד תשרי, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה

עמיר אריהן

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

איתמר הראל

מירי רחמים

מיכאל צוראל

סגל:

גבי אברג'יל - מנכ"ל המועצה

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

ליאל רותם - מהנדסת הועדה

אדוה גפני - רכזת הועדה

מוזמנים:

דניאל ברק- איש קשר מטעמו של אילן אפרת עורך הבקשה במגרש 404

גבי גרזון - אדריכל מגורים מול הנוף

יורם יבלונקה- יזם מגורים מול הנוף

סרוגו ראול - יזם מגורים מול הנוף

נעדרו

חברים:

חן פיליפוביץ

אילן כליפה

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מוזמנים:

יעקב ולריסה אלמקייס

מס' דף: 2

תאריך: 01/11/2021

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר: 2021003 בתאריך: 30/09/21

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	מבוא החלילים 4	אלמקייס יעקב ולריסה	404				תביע נקודתית	1
6	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021025	2
7	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021026	3
8	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021027	4

סעיף 1: תכנית מפורטת מס' 214/3/21- תב"ע נקודתית במגרש 404 שלב ב'

מהות הבקשה:

הצגת תכנית מפורטת מס' 214/3/21 והמלצת הוועדה למת"ע בדבר תכנית מפורטת להסדרת חריגות בניה במגרש.

מהלך הדיון:

ליאל: רקע כללי:

המועצה הגישה כתב אישום בגין חריגות בניה משמעותיות במגרש בשנת 2016. ביהמ"ש הורה על צו איסור שימוש וצו התאמה לרישיון, לרבות בדרך של הריסה. למעשה, הדרך להסדרת החריגות היא אחת מהשתיים:
א. בדרך של הריסת הבינוי החורג בגינו הורשעו התושבים.
ב. ע"י הוצאת רישיון (היתר בניה) והסדרת הבינוי החורג.
מונחת לפנינו בקשה לשינוי תב"ע נקודתית, כפי שיפורט בהמשך, שבהנחה ותאושר התב"ע, ניתן יהיה להכשיר את חריגות הבניה בהגשת היתר בניה מתוקן.
התכנית המוצעת כפופה לתכניות מפורטות מס' 214/3, 214/3/9, 214/3/6, 214/10/1, 214/10. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

מטרות התכנית:

1. שינוי ייעוד ממגרש חד משפחתי (אזור מגורים א') למגרש דו משפחתי (אזור מגורים ב').
2. התרת בניית יחידת דיור אחת מעל השניה.
3. שינוי וקביעת הוראות בדבר תכסית הבניין המותרת לבניה.
4. שינוי וקביעת הוראות בדבר השטח המותר לבניה.
5. שינוי וקביעת הוראות בדבר גובה מותר לבניה.
6. שינוי וקביעת הוראות בדבר השטח הנדרש לבניית גג רעפים.
7. שינוי וקביעת הוראות לקווי בניין.
8. שינוי וקביעת הוראה בדבר מס' חניות מינימאלי בתוך המגרש.

עיקרי התכנית:

1. שטח המגרש הינו 833 מ"ר, שטח גדול באופן יחסי ליתר המגרשים ביישוב ועל כן מאפשר שינוי ייעוד ממגרש חד משפחתי למגרש דו משפחתי, באמצעות פיצול שטח המגרש הקיים. ראה נספח מצורף גיליון מס' 1- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'
2. מטרת התכנית להסדיר מצב קיים, ולכן מבוקש פיצול שטח המגרש באופן אנכי, זאת בשונה מהמגרשים הדו משפחתיים הקיימים ביישוב.
סעיף זה מבקש לבטל את סעיף מס' 2.1 בתכנית מס' 214/3/6. על פיו לא תותר בניית יחידת דיור אחת מעל השניה.

מס' דף: 4

3. ביום 28.5.08 אושרה תב"ע נקודתית מס' 214/3/9 במגרש לשינוי שטח התכנית מ-160 מ"ר ל-210 מ"ר (עבור מגרש חד משפחתי)+הקלה שאושרה בות"ב ביום 23.1.14 של 2.6 מ"ר נוספים וכך ששטח תכנית מקסימלי מאושר הינו 212.6 מ"ר.
- ע"פ סעיף מס' 2.3 בתכנית מפורטת מס' 214/3/6 המתייחסת לשלב ב' ולאזור מגורים ב (מגרש דו משפחתי) - תכנית הבניין המותרת במגרשים דו משפחתיים הינה 130 מ"ר.
- ע"פ חישוב זה ניתן יהיה לאפשר מקסימום 260 מ"ר שטח תכנית במגרש דו משפחתי.
- התכנית המוצגת לפנינו מבקשת להסדיר את החריגות שבוצעו בשטח התכנית בקומה העליונה שמגיעות ע"פ שיעור ל- 297 מ"ר. (המהווים כ- 36% משטח המגרש 833 מ"ר).
- ראה נספח מצורף גיליון מס' 2 - שינוי תכנית
4. השטח המותר לבניה לא יעלה על 440 מ"ר (בהתאם לשינוי ייעוד ופיצול מגרש דו משפחתי) ולא פחות מ- 90 מ"ר ליחידת דיור.
- נדגיש כי הוראה זו באה להסדיר מצב של חריגת שטחים קיימת, וכי לא תותר הגדלת שטחים ובנייה נוספת מעבר למצב הקיים.**
- הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 2.3 בתכנית 214/3/6.
5. תכנית זו מבקשת להסדיר את החריגות הקיימות, ולשנות את הגבהים המירביים המותרים לבניה ע"פ סעיף 7 בתכנית 214/10/1. (על פיהם מפלס עליון של מעקה גג שטוח – 7.55 מ' ומפלס עליון של רכס גג רעפים משופע/רכס גג מקומר- 9 מ').
- כאשר ההתייחסות היא לגובה המתקבל מקצה הגג למפלס הקרקע הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת. ההפרש בין גובה גג הרעפים הדרומי כפי שבוצע 818.77, למפלס הפיתוח הסמוך הקיים ע"פ מפת מדידה 808.18, הינו 10.59 מ' המהווים חריגה של כ- 18% בגובה גג רעפים.
- תכנית זו מבקשת להסדיר מצב קיים בכך שתותר הקלה של 10% בגובה גג רעפים, ובכפוף לשינויים הנדרשים במפלסי פיתוח אשר יוסדרו בהמשך במסגרת היתר שינויים.
- ההפרש בין גובה מעקה גג שטוח כפי שבוצע 815.75 מ', למפלס הפיתוח הסמוך הקיים ע"פ מפת המדידה 808.02, הינו 7.73 מ' המהווים חריגה של כ- 2.5%. (גובהו של קיר בניין רצוף לא יעלה על 7.55 מ' ע"פ הוראות התב"ע).
- תכנית זו מבקשת להסדיר מצב קיים בכך שתותר הקלה של 2.5% בגובה גג שטוח.
- יש לציין כי על אף החריגה בגבהים, המבנה איננו בולט ביחס לסביבה ונטמע בנוף.
- ראה נספח מצורף גיליון מס' 5- נספח בינוי.
6. התכנית המוצעת מציגה מצב קיים של 30% שטח גג רעפים משוער .
- התכנית מבקשת לבטל את סעיף 6 בתכנית מפורטת מס' 214/10/1 אשר על פיה אזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' חלה חובה לבנות לפחות 70% משטח הגג עם רעפים.
- יש לציין כי מצב של הגדלת אחוז שטח הרעפים תאפשר ניצול של שטחים נוספים בעליית הגג, זאת מעבר לשטחים המבוקשים להסדרה ע"פ סעיף מס' 4, ולכן ההמלצה היא לאשר את אחוז שטח הרעפים הקיים.
- ראה נספח מצורף גיליון מס' 5- נספח בינוי.

7. התכנית מבקשת הסדרת חריגות נקודתיות קיימות בקווי בניין צידיים ובעיקר הסדרת מדרגות ופודסט כניסה על עמודים לקומה העליונה שבמפלס 811.43 .
יש לציין כי המדרגות ופודסט הכניסה אינם עומדים בהגדרה של מרפסת זיז, שלה מותר לחרוג עד 75 ס"מ מקו בניין ע"פ תכנית מפורטת 214/10/1.
כיוון שלא ניתן להסדרה במסגרת ההקלות הקיימות (עד 10%) מבוקש שינוי נקודתי בקווי הבניין הצידיים במגרש.
ראה נספח מצורף גיליון מס' 3 - שינוי קווי בניין
8. קיימת חובת בניית 4 חניות לפחות בתחום המגרש. תותר חניה טורית ועד 2 רכבים בטור.
יש לקבל את אישור יועץ תנועה לעת מתן היתר הבניה.
הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 1.4 בפרק ג' בתכנית 214/3/6.
ראה נספח מצורף גיליון מס' 4 - נספח חניה

ה ח ל ט ה :

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה למשוך את הבקשה מסדר היום ולקיים דיון מחדש בנושא.
עמיר אריהן טען שהסעיף הראשון בתכנית מציג שינוי ייעוד ממגרש חד משפחתי למגרש דו משפחתי, ויש לכך השפעה רוחבית על מגרשים נוספים ביישוב.
לדבריו ייתכן ויהיה צורך בקביעת מדיניות חדשה/ שינוי תב"ע ביישוב, ועל כן מבקש לדחות את הדיון בתב"ע נקודתית במגרש 404. נתלי שחף ומיכה צוראל הצטרפו לדעתו של עמיר.
בנוסף לכך הם מבקשים לקבל חומר רקע הכולל את נספחי הבינוי במגרש, החלטת ביהמ"ש, תקדימים של שינוי ייעוד מגורים, ועל כמה מגרשים עשויה להיות לאישור כזה השפעה,
בטרם ידונו ביתר הסעיפים בתכנית מפורטת מס' 214/3/21.

ההחלטה תפורסם לציבור

מבקש:

*** ראגו מגורי הר אדר בע"מ**

התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: דרך האור הר אדר

שכונה: שלב ב'

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1116, 1115, 1114, 2020, 2019, 2018, 2130

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים במתחם "מגורים מול הנוף" (יבלונקה)

בניין מגורים מטיפוס A הכולל 20 יח"ד.

שטחים מבוקשים לבנייה:

שטחים עיקריים: 3314.20 מ"ר = 2750.44 מ"ר (עיקרי פנים) + 563.76 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)

שטחי שרות: 776.50 מ"ר

שטחי אחסנה: 305.22 מ"ר

שטחי חניה: 1295.83 מ"ר

שטחי מרפסות: 940.68 מ"ר

1. מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר באה

לידי ביטוי בהגדלת שטח מרפסות מקורות ולא בהגדלת שטח הדירות.

2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה אשר נובעת מהצורך להתאים לגודל הממ"ד

שנמצא מעל שטח המחסן.

3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף.

סעיף 1- לאישור מת"ע

סעיפים 2-3 לאישור ות"ב.

מבקש:

• ראגו מגורי הר אדר בע"מ

התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: דרך האור הר אדר

שכונה: שלב ב'

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1116, 1115, 1114, 2020, 2019, 2018, 2130, 1130

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים במתחם "מגורים מול הנוף" (יבלונקה)

בניין מגורים מטיפוס B הכולל 20 יח"ד.

שטחים מבוקשים לבנייה:

שטחים עיקריים: 3342.08 מ"ר = 2686.08 מ"ר (עיקרי פנים) + 656 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)

שטחי שרות: 764.4 מ"ר

שטחי אחסנה: 306.64 מ"ר

שטחי חניה: 1313.40 מ"ר

שטחי מרפסות: 940.68 מ"ר

1. מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר באה לידי ביטוי בהגדלת שטח מרפסות מקורות ולא בהגדלת שטח הדירות.
 2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה אשר נובעת מהצורך להתאים לגודל הממ"ד שנמצא מעל שטח המחסן.
 3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף.
 4. מבוקשת הקלה בקו בניין צידי במבנה B1 ועד 5 מ'.
 5. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה B1 ועד 3 מ.
- סעיף 1- לאישור מת"ע
סעיפים 2-5 לאישור ות"ב.

מבקש:

* ראגו מגורי הר אדר בע"מ

התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: דרך האור הר אדר**שכונה: שלב ב'**

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1116, 1115, 1114, 2020, 2019, 2018, 2130, 1130

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים במתחם "מגורים מול הנוף" (יבלונקה)

בניין מגורים מטיפוס C הכולל 30 יח"ד.

שטחים מבוקשים לבנייה:

שטחים עיקריים: 4920.57 מ"ר = 4109.13 מ"ר (עיקרי פנים) + 811.44 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)

שטחי שרות: 851.79 מ"ר

שטחי אחסנה: 457.33 מ"ר

שטחי חניה: 1889.9 מ"ר

שטחי מרפסות: 1353.06 מ"ר

- מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר באה לידי ביטוי בהגדלת שטח מרפסות מקורות ולא בהגדלת שטח הדירות.
 - מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה אשר נובעת מהצורך להתאים לגודל הממ"ד שנמצא מעל שטח המחסן.
 - מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף.
 - מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה C ועד 3 מ'.
- סעיף 1 - לאישור מת"ע
סעיפים 2-4 לאישור ות"ב

מהלך הדיון:

מהנדסת המועצה הציגה שמדובר בפרויקט גדול ומורכב, שעובדים עליו עם המתכנן בחודשים האחרונים.

מדובר ב 3 סוגים של הקלות שהיזם מבקש:

- עד 10% תוספת שטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר בא לידי ביטוי בהגדלת שטח המרפסות המקורות ולא בהגדלת שטח הדירות. שטח הדירות הוא ללא שינוי, היה ונשאר 140 מ"ר.

- 2% תוספת שטחי אחסנה עבור מחסנים שממוקמים מתחת לממ"ד, לצורך התאמת קירות המחסן עם קירות הממ"ד שמעליו.

- הקלה בקו בניין קדמי של קומת המרתף (חניה) ל- 3 מטר + הקלות נקודתיות בקווי בניין.

אדריכל הפרוייקט הציג מצגת של תכנית הבינוי והפיתוח וענה לשאלות חברי הוועדה.

עמיר אריהן העלה את נושא האנטנה וביקש לדעת את מרחק האנטנה מהפרוייקט.

ראש המועצה השיב שמדובר במרחק של כ- 100 מטר.

היזם ראוץ סרוגו השיב שבדק את נושא האנטנה והוא ממש לא רלוונטי לפרוייקט שלהם, מאחר והפרוייקט ממוקם

מחוץ לטווח הבטיחות הדרוש לאנטנה.

עמיר אריהן טען שלא קיבל את החומר לפני הדיון למרות שהחומר מונח במועצה 8 חודשים, ולכן לא יכול להצביע בעד

התכנית, ומבקש לדחות את הדיון בשבוע.

רכזת הועדה השיבה לעמיר שזה לא נכון והתכניות הסופיות התגבשו להצגה רק בשבועיים האחרונים. מיכה צוראל ביקש לראות שרטוטים וחתכים, כיוון שמהו לא מסתדר לו עם הגדלת המרפסות המבוקשות. לדברי פנינה בן עמי הפרוייקט עתיד לתת מענה להרבה מאד תושבים ביישוב, ולכן חשוב לקדם את הפרוייקט שהיה תקוע הרבה מאד שנים ולא להמשיך ולתקוע אותו. בנוסף ביקשה להדגיש שללא ההקלות המבוקשות, התהליך היה ממשיך בהליך רגיל של דיון ברשות רישוי, ולא היה מגיע לדיון בות"ב, ולכן צריך להתמקד בדיון בהקלות שהיזם מבקש.

ראה קבוצה של יזמים שמבקשים שהדירות לתושבי הר אדר העתידיים יהיו ירוקות יותר, מרווחות יותר ונעימות יותר, ומכיוון שהאינטרס הציבורי של הישוב הוא להתקדם, נכון הוא לאפשר לתהליך הזה לקבל האצה.

החלטה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא לאשר את ההקלות.

ההחלטה תפורסם לציבור.

הצביעו בעד:

חיים, פנינה

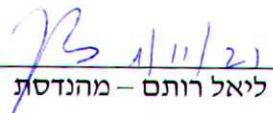
הצביעו נגד:

עמיר, נתלי, מירי, מיכה

נמנעו:

איתמר


חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה


ליאל רותם - מהנדסת הועדה