

תאריך: 05/12/2022  
י"א כסלו תשפ"ג

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר-אדר

**פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר**  
ישיבה מספר: 2022002 ביום שלישי תאריך 22/11/22 כ"ח חשוון, תשפ"ג

**השתתפו:**

**חברים:**

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה

איתמר הראל

חן פיליפוביץ

מירי רחמים

מיכאל צוראל

אילן כליפה

**סגל:**

ליאל רותם - מהנדסת הועדה

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

אדוה גפני - רכזת הועדה

**מוזמנים:**

יורם יבלונקה - יזם מגורים מול הנוף

**נעדרו**

**חברים:**

גבי אברג'יל - מנכ"ל המועצה

עמיר אריהן

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

**נציגים:**

נציג לשכת התכנון

**מוזמנים:**

גבי גרזון- אדריכל מגורים מול הנוף

סרוגו ראול - יזם מגורים מול הנוף

מס' דף: 2

תאריך: 05/12/2022

פרוטוקול לישיבת הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר: 2022002 בתאריך: 22/11/22

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021025	1
5	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021026	2
7	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021027	3

**מבקש:**

**\* ראגו מגורי הר אדר בע"מ**  
התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

**שכונה: שלב ב'**

**כתובת הבניין: דרך האור הר אדר**

**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: 3370.88 מ"ר = 2807.12 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

- מבוקשת הקלה של 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות:  
 $3370.88 \text{ מ"ר שטח עיקרי} = 2807.12 \text{ מ"ר (עיקרי פנים)} + 563.76 \text{ מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)}$   
 שה"כ שטח עיקרי פנים מותר לטיפוס A הוא 140 מ"ר ליח"ד  $\times 20 \text{ יח"ד} = 2800 \text{ מ"ר}$ .  
 שה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד  $\times 20 \text{ יח"ד} = 280 \text{ מ"ר}$ .  
 שה"כ שטח עיקרי מותר כולל מרפסות מקורות 3,080 מ"ר  
 טיפוס A מציג שטח עיקרי כולל של 3370.88 מ"ר היוצרים חריגה של 290.88 מ"ר  
 ומהווים סטייה של כ-10% בשטח עיקרי כולל.  
 שטח הדירות 2807.12 מ"ר מהווה חריגה מזערית של 0.25% משטח הדירות המותר  
 2800 מ"ר ולכן ההקלה המבוקשת בשטח עיקרי כולל איננה ע"ח גודל הדירות אלא ע"ח  
 המרפסות המקורות.
- 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.  
 סעיף 1- לאישור ות"ב ולהסכמת מת"ע בכפוף לאישור ות"ב.  
 סעיפים 2-3 לאישור ות"ב.

מהלך הדיון:

דיון חוזר בבקשה שנידונה בישיבת ות"ב מס' 2022001 מיום 20.9.22 ונדחתה. הדיון מתחדש לאחר המצאת חוות דעת משפטית לבקשת חברי הוועדה, ובהתאם להחלטת מת"ע בוועדת משנה להתנגדויות מס' 2022007 מיום 28.3.22

הסבר כללי:

מבנה טיפוס A מורכב משני בניינים, כאשר בכל בניין קיימות 10 יח"ד, ובסה"כ ישנן 20 יח"ד במבנה.

מבנה טיפוס B מורכב משני בניינים, כאשר בכל בניין קיימות 10 יח"ד, ובסה"כ ישנן 20 יח"ד במבנה.

מבנה טיפוס C מורכב משלושה בניינים, כאשר בכל בניין קיימות 10 יח"ד, ובסה"כ ישנן 30 יח"ד במבנה.

יודגש כי כל ההקלות המבוקשות בנושא שטחי בניה מותרים יחושבו ע"פ שכלול של שלושת טיפוסי הדירות (A,B,C), וההתייחסות תהיה לפי 70 יח"ד בסה"כ.

כל ההקלות המבוקשות בנושא קווי בניין מותרים יחושבו בהתאמה לטיפוסי המבנים שלגביהם מבוקשת ההקלה וביחס לגבולות המגרש:

1. מבוקשת הקלה של 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות - לאישור ות"ב והסכמת מת"ע בכפוף לאישור ות"ב.
  - סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לבניה הוא 140 מ"ר ליה"ד x 70 יח"ד = 9,800 מ"ר.
  - סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליה"ד x 70 יח"ד = 980 מ"ר.
  - סה"כ שטח עיקרי פנים וחוף (מרפסות מקורות) הוא 10,780 מ"ר.
  - התכנית מציגה בקשה של 11,833.17 מ"ר היוצרים חריגה של 1,053.17 מ"ר המהווים סטייה של כ- 10% בשטח עיקרי כולל.
  - התכנית מציגה 9801.97 מ"ר שטח עיקרי פנים המהווה סטייה מינורית של 0.02% מ 9,800 מ"ר המותרים ולכן ההקלה המבוקשת בשטח עיקרי כולל איננה ע"ח גודל הדירות אלא ע"ח המרפסות המקורות.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה, וממליצים לקבל את הסכמת מת"ע לאישור ההקלה אשר בסמכותה.
2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה - לאישור ות"ב.
  - סה"כ שטח אחסנה מותר לבניה הוא 15 מ"ר ליה"ד x 70 יח"ד = 1,050 מ"ר.
  - התכנית מציגה בקשה של 1069.19 מ"ר שטחי אחסנה היוצרים חריגה של 19.19 מ"ר המהווים סטייה של כ- 2% בשטח אחסנה כולל.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה וממליצים לקבל את הסכמת מת"ע לאישור ות"ב.
3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף - לאישור ות"ב.
  - ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הוועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.



**סעיף 2:****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: 3456.7 מ"ר = 2800.70 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

- מבוקשת הקלה של 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות: שטח עיקרי: 3456.7 מ"ר = 2800.70 מ"ר (עיקרי פנים) + 656 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה) סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לטיפוס B הוא 140 מ"ר ליח"ד x 20 יח"ד = 2800 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד x 20 יח"ד = 280 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר כולל מרפסות מקורות 3,080 מ"ר טיפוס B מציג שטח עיקרי כולל של 3456.7 מ"ר היוצרים חריגה של 376.70 מ"ר ומהווים סטייה של כ-11% בשטח עיקרי כולל. שטח הדירות 2800.70 מ"ר מהווה חריגה מזערית של 0.025% משטח הדירות המותר 2800 מ"ר ולכן ההקלה המבוקשת בשטח עיקרי כולל איננה ע"ח גודל הדירות אלא ע"ח המרפסות המקורות.
- 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 בקו בניין קדמי במבנה B1 ועד 5 מ'.
- מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה B1 ועד 3 מ'. סעיף 1- לאישור ות"ב ולהסכמת מת"ע בכפוף לאישור ות"ב. סעיפים 2-5 לאישור ות"ב.

מהלך הדיון:

דיון חוזר בבקשה שנידונה בישיבת ות"ב מס' 2022001 מיום 20.9.22 ונדחתה. הדיון מתחדש לאחר המצאת חוות דעת משפטית לבקשת חברי הוועדה, ובהתאם להחלטת מת"ע בוועדת משנה להתנגדויות מס' 2022007 מיום 28.3.22

יודגש כי כל ההקלות המבוקשות בנושא שטחי בניה מותרים יחושבו ע"פ שכלול של שלושת טיפוסים הדירות (A, B, C), וההתייחסות תהיה לפי 70 יח"ד בסה"כ. כל ההקלות המבוקשות בנושא קווי בניין מותרים יחושבו בהתאמה לטיפוסי המבנים שלגביהם מבוקשת ההקלה וביחס לגבולות המגרש:

1. מבוקשת הקלה של 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות - לאישור ות"ב והסכמת מת"ע בכפוף לאישור ות"ב.
  - סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לבניה הוא 140 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 9,800 מ"ר.
  - סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 980 מ"ר.
  - סה"כ שטח עיקרי פנים וחוף (מרפסות מקורות) הוא 10,780 מ"ר.
  - התכנית מציגה בקשה של 11,833.17 מ"ר היוצרים חריגה של 1,053.17 מ"ר המהווים סטייה של כ- 10% בשטח עיקרי כולל.
  - התכנית מציגה 9801.97 מ"ר שטח עיקרי פנים המהווה סטייה מינורית של 0.02% מ 9,800 מ"ר המותרים ולכן ההקלה המבוקשת בשטח עיקרי כולל איננה ע"ה גודל הדירות אלא ע"ח המרפסות המקורות.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה, וממליצים לקבל את הסכמת מת"ע לאישור ההקלה אשר בסמכותה.
2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה - לאישור ות"ב.
  - סה"כ שטח אחסנה מותר לבניה הוא 15 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 1,050 מ"ר.
  - התכנית מציגה בקשה של 1069.19 מ"ר שטחי אחסנה היוצרים חריגה של 19.19 מ"ר המהווים סטייה של כ- 2% בשטח אחסנה כולל.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה וממליצים לקבל את הסכמת מת"ע לאישור המרתף - לאישור ות"ב.
3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף - לאישור ות"ב.
  - ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הוועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
4. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי במבנה B1 ועד 5 מ' - לאישור ות"ב.
  - ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הוועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
5. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה B1 ועד 3 מ' - לאישור ות"ב.
  - ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הוועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.

**סעיף: 3**

**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: 5005.59 מ"ר = 4194.15 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 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות:  
שטח עיקרי: 5005.59 מ"ר = 4194.15 מ"ר (עיקרי פנים) + 811.44 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)  
סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לטיפוס C הוא 140 מ"ר ליח"ד x 30 יח"ד = 4200 מ"ר.  
סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד x 30 יח"ד = 420 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי מותר כולל מרפסות מקורות 4,620 מ"ר  
טיפוס C מציג שטח עיקרי כולל של 5005.59 מ"ר היוצרים חריגה של 385.59 מ"ר  
ומהווים סטייה של כ-9% בשטח עיקרי כולל.
  - שטח הדירות 4194.15 מ"ר נמוך משטח הדירות המותר 4620 מ"ר, ולכן ההקלה המבוקשת בשטח עיקרי כולל איננה ע"ח גודל הדירות אלא ע"ח המרפסות המקורות.
  - 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 C3 ועד 3 מ'.
- סעיף 1 - לאישור ות"ב ולהסכמת מת"ע בכפוף לאישור ות"ב.  
סעיפים 2-4 לאישור ות"ב



מהלך הדיון:

דיון חוזר בבקשה שנידונה בישיבת ות"ב מס' 2022001 מיום 20.9.22 ונדחתה. הדיון מתחדש לאחר המצאת חוות דעת משפטית לבקשת חברי הוועדה, ובהתאם להחלטת מת"ע בוועדת משנה להתנגדויות מס' 2022007 מיום 28.3.22

יודגש כי כל ההקלות המבוקשות בנושא שטחי בניה מותרים יחושבו ע"פ שכלול של שלושת טיפוסים הדירות (A,B,C), וההתייחסות תהיה לפי 70 יח"ד בסה"כ. כל ההקלות המבוקשות בנושא קווי בניין מותרים יחושבו בהתאמה לטיפוסי המבנים שלגביהם מבוקשת ההקלה וביחס לגבולות המגרש:

1. מבוקשת הקלה של 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות - לאישור ות"ב והסכמת מת"ע בכפוף לאישור ות"ב.
  - סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לבניה הוא 140 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 9,800 מ"ר.
  - סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 980 מ"ר.
  - סה"כ שטח עיקרי פנים וחוף (מרפסות מקורות) הוא 10,780 מ"ר.
  - התכנית מציגה בקשה של 11,833.17 מ"ר היוצרים הריגה של 1,053.17 מ"ר המהווים סטייה של כ- 10% בשטח עיקרי כולל.
  - התכנית מציגה 9801.97 מ"ר שטח עיקרי פנים המהווה סטייה מינורית של 0.02% מ 9,800 מ"ר המותרים ולכן ההקלה המבוקשת בשטח עיקרי כולל איננה ע"ח גודל הדירות אלא ע"ח המרפסות המקורות.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה, וממליצים לקבל את הסכמת מת"ע לאישור ההקלה אשר בסמכותה.
2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה - לאישור ות"ב.
  - סה"כ שטח אחסנה מותר לבניה הוא 15 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 1,050 מ"ר.
  - התכנית מציגה בקשה של 1069.19 מ"ר שטחי אחסנה היוצרים הריגה של 19.19 מ"ר המהווים סטייה של כ- 2% בשטח אחסנה כולל.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה ומבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף - לאישור ות"ב.
3. ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הוועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
4. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה C3 ועד 3 מ' - לאישור ות"ב.
  - ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הוועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
  - יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.

החלטה:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא לאשר את ההקלות.

ההחלטה תפורסם לציבור.

הצביעו בעד:

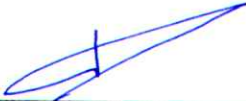
חיים, איתמר


הצביעו נגד:

חן, מירי, מיכה, אילן



מס' דף 9:

  
חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה

 G.R. 22  
ליאל רותם - מהנדסת הועדה