

**פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר**

ישיבה מספר: 2023001 ביום שלישי תאריך 03/01/23 י' טבת, תשפ"ג

**השתתפו:**

**חברים:**

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה

גבי אברגיל - מנכ"ל המועצה

עמיר אריהן

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

חן פיליפוביץ

מיכאל צוראל

אילן כליפה

**סגל:**

ליאל רותם - מהנדסת הועדה

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

אדוה גפני - רכזת הועדה

**מוזמנים:**

נועה דניאל - מבקרת המועצה

**נעדרו**

**חברים:**

איתמר הראל

מירי רחמים

**נציגים:**

נציג לשכת התכנון

מס' דף: 2

תאריך: 04/01/2023

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר: 2023001 בתאריך: 03/01/23

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגורש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	הר אדר 1011 ב	יחזקאלי הדס	1011			10110	2022027	1
5	הר אדר 213	הרוש רחלה ומוטי	213			2130	2022032	2
6	הר אדר 336	רם רונית	336			3360	2022022	3
8	האלה 40 הר אדר	אברהם משה ושרית	162			1020400	2022026	4
9	נוף הרים 33 הר אדר	חן צחי והדס	1016 A			10160	2022018	5

10110 תיק בניין : מספר בקשה : 2022027 **סעיף: 1**

**מבקש:**

**יחזקאלי הדס**

הגיא 180 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: הר אדר 1011 ב**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1011 יעוד: אזור מגורים ב**

תאור בקשה

בית פרטי דו תכנית שינויים ותוספת

משפחתי

מהות הבקשה:

בקשה להקלות במגרש 1011B

**בקשה להקלה בשטח תכסית בשיעור של 5%**

**בקשה להקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5%**

**שכונה: אתר ב'**

מהלך הדיון:

בקשה להקלה בשטח תכסית בשיעור של 5%

בקשה להקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5%

למגרש קיים היתר בניה מס' 2002034 מיום 17.6.03.

הוגשה תכנית שינויים ביום 5.9.22 עם בקשה להקלות.

הבקשה נידונה בישיבת רשות רישוי מס' 2022008 ביום 2.10.22 ואושרה בתנאים

אחד התנאים הוא אישור ות"ב למתן ההקלות המפורטות:

1. התכנית מציגה 136 מ"ר בשטח תכסית במקום 130 מ"ר (כפי שהתב"ע מגדירה למגרשים

דו משפחתיים) אשר חורגים ב- 6 מ"ר ובכך מהווים חריגה של כ- 5% בשטח התכסית.

ע"פ סעיף 37 בחוק ערים, כפרים ובניינים מס' 418 אם חלקת הקרקע היא בעלת צורה

לא מתאימה, או בעלת שיפוע גדול, רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה להקל את

המגבלה. אי לכך רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את ההקלה בשטח תכסית.

2. התכנית מציגה בקשה להקלה נקודתית בבקו בניין צידי מערבי.

ע"פ מפת המדידה המצורפת לבקשה נמדדו 3.80 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש מערבי, אשר

חורגים ב- 20 ס"מ באופן נקודתי בלבד ומהווים חריגה של 5% בקו בניין צידי מערבי.

ע"פ סעיף 37 בחוק ערים, כפרים ובניינים מס' 418 אם חלקת הקרקע היא בעלת צורה

לא מתאימה, או בעלת שיפוע גדול, רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה להקל את

המגבלה. אי לכך רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את ההקלה בקו בניין צידי.

החלטה:

**הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלות:**

**בקשה להקלה בשטח תכסית בשיעור של 5%.**

**בקשה להקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5%**

הצביעו בעד:

חיים, עמיר, פנינה, נתלי, חן, מיכה, אילן

**ההחלטה אושרה פה אחד.**

**סעיף: 2**

**מבקש:**

**• הרוש רחלה ומוטי**

הגיא 60 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: הר אדר 213**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 213 יעוד: אזור מגורים א**

תאור בקשה

בית פרטי חד תכנית שינויים ותוספת

משפחתי

מהות הבקשה:

בקשה להקלה במגרש 213 (שלב ב')

**בקשה להקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5%.**

**שכונה: אתר ב'**

מהלך הדיון:

**בקשה להקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5%**

למגרש קיים היתר בניה מס' 2005047 מיום 13.6.06

הוגשה תכנית שינויים ביום 21.11.22 עם בקשה להקלה.

הבקשה נידונה בישיבת רשות רישוי מס' 2022009 ביום 6.12.22 ואושרה בתנאים

אחד התנאים הוא אישור ות"ב למתן ההקלה המפורטת:

התכנית מציגה בקשה להקלה בבקו בניין צידי דרומי מערבי.

ע"פ מפת המדידה המצורפת לבקשה, נמדדו 3.80 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש דרומי

מערבי, אשר חורגים ב- 20 ס"מ ומהווים חריגה של 5% בקו בניין צידי.

ע"פ סעיף 37 בחוק ערים, כפרים ובניינים מס' 418 אם חלקת הקרקע היא בעלת צורה

לא מתאימה, או בעלת שיפוע גדול, רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה להקל את

המגבלה. אי לכך רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את ההקלה קו בניין צידי.

החלטה:

**הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי בשיעור של 5%**

הצביעו בעד:

חיים, עמיר, פנינה, נתלי, חן, מיכה, אילן

**ההחלטה אושרה פה אחד.**



3360	תיק בניין:	מספר בקשה: 2022022	<b>סעיף: 3</b>
------	------------	--------------------	----------------

**מבקש:****\* רם רונית**

רח' הגיא 7 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:**כתובת הבניין: הר אדר 336**

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 336 יעוד: אזור מגורים א

תאור בקשהבית פרטי חד  
משפחתי  
תכנית שינויים ותוספתמהות הבקשה:בקשה להקלה במגרש 336  
בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%.

שכונה: אתר ב'

מהלך הדיון:

בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%

למגרש קיים היתר בניה מס' 2007031 מיום 10.7.07

הוגשה תכנית שינויים ביום 24.11.22 עם בקשה להקלה.

הבקשה נידונה בישיבת רשות רישוי מס' 2022009 ביום 6.12.22 ואושרה בתנאים

אחד התנאים הוא אישור ות"ב למתן ההקלה המפורטת:

הבקשה מציגה בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5% בהיקף המגרש.

חזית דרומית:

ההפרש כפי שנמדד מגובה גג רעפים 810.50 למפלס פיתוח סמוך 801.27

הינו 9.23 מ' המהווה סטייה של כ- 3% בגובה גג רעפים.

חזית מזרחית:

ההפרש כפי שנמדד מגובה גג רעפים 810.50 למפלס פיתוח סמוך 801.21 הינו 9.29 מ'

המהווה סטייה של כ- 3% בגובה גג רעפים.

חזית מערבית:

ב. בחלקה הדרומי ההתייחסות תהיה ההפרש בין גובה גג רעפים 810.50 למרפסת דק

שבמפלס 801.30 אשר הינו 9.2 מ' המהווה סטייה של כ- 2% בגובה גג רעפים.

ג. בחלקה המערבי המרכזי ההפרש מגובה גג רעפים 809.00 למפלס פיתוח סמוך

798.37 הינו 10.63 מ' אשר מהווה חריגה משמעותית בגובה גג רעפים שלא ניתן

לאשר. אי לכך נדרשת בניית אדנית להגבת מפלס פיתוח וכך שההפרש בין גובה גג

רעפים 809.00 לאדנית בנויה 799.60 יהיה 9.4 מ' המהווה סטייה של כ- 5% בגובה גג

רעפים

ע"פ החלטת רשות רישוי מס' 2022009 מיום 6.12.22 ביצוע אדנית בחזית מערבית

לגובה 799.60 (כ- 1.20 מ') יהווה תנאי למתן היתר בניה

לסיכום: בחזיתות דרום, ומזרח מבוקשת בקשה להקלה של כ- 3% בגובה גג

רעפים.

בחזית מערבית מבוקשת בקשה להקלה בשיעור של 5% זאת בכפוף לביצוע אדנית

בנוייה בגובה 799.60 וכך שההפרש שיתקבל בין מפלס זה לגובה גג הרעפים יהיה 9.4

מ' אשר ניתן יהיה לאשר בהקלה של עד 5%.

כיוון שהמגרש הינו בעל שיפוע חריף רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את

ההקלות בכפוף לביצוע אדנית בגובה 799.60 בחזית מערבית וזאת על מנת לפתור

חריגה משמעותית קיימת בגובה גג רעפים.

**ה ח ל ט ה :**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5% ובכפוף לביצוע אדנית בחזית מערבית לגובה 799.60 (כ- 1.20 מ') וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

**הצביעו בעד :**

חיים, עמיר, פנינה, נתלי, חן, מיכה, אילן  
ההחלטה אושרה פה אחד.

מספר בקשה: 2022026 תיק בניין: 1020400 **סעיף 4:**

**מבקש:**

**אברהם משה ושרית**

רח' האלה 40 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: האלה 40 הר אדר**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 162 יעוד: מגורים**

תאור בקשה

בית פרטי חד תכנית שינויים ותוספת

משפחתי

מהות הבקשה:

בקשה להקלה במגרש 163 שלב א'

**בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%.**

**שכונה: שלב א'**

מהלך הדיון:

**בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%**

למגרש קיים היתר בניה מס' 2021029 מיום 19.12.21

הוגשה תכנית שינויים ביום 16.11.22 עם בקשה להקלה.

הבקשה נידונה בישיבת רשות רישוי מס' 2022009 ביום 6.12.22 ואושרה בתנאים

אחד התנאים הוא אישור ות"ב למתן ההקלה המפורטת:

הבקשה מציגה בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%.

הבקשה מציגה גובה גג רעפים חדש אשר נבנה במפלס 863.09 (מעל תוספת הבניה במפלס

+6.40) ונמדד 9.11 מ' למפלס פיתוח סמוך 853.98.

בכך מהווה הגג סטייה של 11 ס"מ שהם חריגה בשיעור של 2% בגובה גג רעפים.

ע"פ סעיף 37 בחוק ערים, כפרים ובניינים מס' 418 אם חלקת הקרקע היא בעלת צורה

לא מתאימה, או בעלת שיפוע גדול, רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה להקל את

המגבלה. אי לכך רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את ההקלה בגובה גג רעפים

במסגרת ההקלה ניתן להכשיר חריגה נוספת בדיעבד בבגובה גג רעפים קיים

אשר נמצא במפלס 863.43 ונמדד 9.45 מ' למפלס פיתוח סמוך 853.98 ובכך מהווה סטייה

של 45 ס"מ המהווים חריגה בשיעור של 5% בגובה גג רעפים קיים.

רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את ההקלה שכן המגרש הינו אי רגולרי ובעל שיפוע

חריף.

החלטה:

**הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%**

הצביעו בעד:

חיים, עמיר, פנינה, נתלי, מיכה, אילן

(חן יצא ולא נכח בהצבעה)

**ההחלטה אושרה ברוב קולות**



מספר בקשה: 2022018 תיק בניין: 10160 **סעיף: 5**

**מבקש:**

**• חן צחי והדס**

נוף הרים 33 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: נוף הרים 33 הר אדר**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1016 B 1016 A, יעוד: אזור מגורים ב**

**שכונה: אתר ב'**

תאור בקשה

בית פרטי דו תכנית שינויים ותוספת

משפחתי

**מהות הבקשה:**

בקשה להקלה במגרש 1016B

**בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%.**

**מהלך הדיון:**

**בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%**

למגרש קיים היתר בניה מס' 2007116 מיום 5.5.09

הוגשה תכנית שינויים ביום 31.7.22 עם בקשה להקלה.

הבקשה נידונה בישיבת רשות רישוי מס' 2022006 ביום 31.7.22 ואושרה בתנאים

אחד התנאים הוא אישור ות"ב למתן ההקלה המפורטת:

הבקשה מציגה בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של עד 5%.

הבקשה מציגה גובה גג רעפים חדש אשר נבנה במפלס 856.12 (מעל תוספת עליית הגג)

ונמדד 9.32 מ' למפלס פיתוח סמוך 846.80.

בכך מהווה הגג סטייה של 32 ס"מ שהם חריגה בשיעור של כ- 4% בגובה גג רעפים.

ע"פ סעיף 37 בחוק ערים, כפרים ובניינים מס' 418 אם חלקת הקרקע היא בעלת צורה

לא מתאימה, או בעלת שיפוע גדול, רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה להקל את

המגבלה. אי לכך רשות רישוי המליצה לות"ב לאשר את ההקלה בגובה גג רעפים.

**החלטה:**

**הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5%**

**הצביעו בעד:**

חיים, עמיר, פנינה, נתלי, חן, מיכה, אילן

**ההחלטה אושרה פה אחד.**

  
4.1.23  
חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה

  
7/1/23  
ליאל רותם - מהנדסת הועדה