

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

כ"ו סיון תשס"ח

29 יוני 2008

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 10/06/08

מר אבירם כהן	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מר אופיר עוזרי	חברי הועדה -	
גב' אורלי שלוי		
גב' דבי בן צור		
גב' הדא עמיר		לא נכחו:
מר יעקב בניטה		
מר מישי שרייבר		
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
מר גילי רוגל, עו"ד	יועמ"ש:	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה-	

נושאי הדיון:

- מגרש 360 – גבעון לימור ושלומי – בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין אחורי.
- מגרש 350 – יחזקאלי נויה - בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין אחורי.
- מגרש A 1018 – כהן נוגה ואריק – בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין צדדי.
- מגרש B 1018 – כהן נאוה ואבי – בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין צדדי.
- מגרש 477 – גוליאן אלון וחגית – דיון בנושא זיו מעבר לקוי בניין.
- מגרש 251 – יצחקי אליהו – קבלת החלטה לאחר קבלת תשובות ממת"ע.

מהלך הדיון:

א. מגרש 360 – גבעון לימור ושלומי – בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין אחורי:

מהנדס הועדה מציג את התכנית: מדובר בשינוי בקו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 4.75 מ'. מהנדס הועדה ממליץ לאשר הבקשה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי במידה והיסודות תואמים לתכנית השינויים שהוגשה מאושרת חריגה של 5% מקו בניין אחורי. במידה ולא תואם לתכנית לא מאושרת החריגה ועליו להתאים את השטח לתכנית ורק לאחר מכן יוכל להגיש בקשה מסודרת להקלה מקווי בניין.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ב. מגרש 350 – יחזקאלי נויה - בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין אחורי:

מהנדס הועדה מציג את התכנית: מדובר בבקשה להקלה ל- 2 מרפסות זיז ב- 5% מקו בניין אחורי. מהנדס הועדה ממליץ לאשר הבקשה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר הבקשה.

ג. מגרש A 1018 – כהן נוגה ואריק – בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין צדדי:

מהנדס הועדה מציג את התכנית: מדובר בבקשה להקלה ב- 5% מקו בניין צדדי. מהנדס הועדה ממליץ לאשר הבקשה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר הבקשה.

ד. מגרש B 1018 – כהן נאוה ואבי – בקשה להקלה ב- 5% מקו בניין צדדי:

מהנדס הועדה מציג את התכנית: מדובר בבקשה להקלה ב- 5% מקו בניין צדדי. מהנדס הועדה ממליץ לאשר הבקשה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר הבקשה.

ה. מגרש 477 – גוליאן אלון וחגית – דיון בנושא זיז מעבר לקווי בניין:

מהנדס הועדה מציג את התכנית:

1. קבלת היתר בניה בתאריך 9/8/01.
2. היתר הבניה שניתן לא כלל את המרפסת הזיזית המדוברת.
3. בתאריך 5/2/08 נידונה תכנית שינויים שהוגשה לרשות רישוי, מהות השינויים שהוצגו הם: גישה לחלל גג הרעפים בגובה 2 מ', שינוי פתחים בחזיתות ושינויים פנימיים נוספים. חשוב לציין שבתכנית זו המרפסת הזיזית הופיעה כקיימת כאילו ניתן לה בעבר היתר בניה, למרות שמעולם לא קיבלה היתר בניה כחוק.
4. הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בתאריך 19/5/02 אישרה את בניית המרפסת הזיזית בכפוף להנחות עיצוביות למרות שלא היה בסמכותה לעשות כן. (מצ"ב התייחסות לשכת התכנון לנושא במכתבה של נטליה מיום 17/1/05 בנושא מגרש 476) וזאת בכפוף להגשת תכנית שינויים וחישובים סטטיים. תכנית זו לא הוגשה עד עצם היום הזה.
5. בתאריך 16/8/05 הבקשה בנושא אישור ציפוי הקיר באבן נידונה בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה והוחלט לאשרה רק לאחר סיור בשטח. יש לציין שחיפוי האבן הושלם.
6. על סמך העובדות הנ"ל הועדה צריכה לקבל החלטה לתכנית השינויים המוגשת היום האם לאשר את התכנית עם מרפסת הזיז על סמך החלטת ועדה משנת 2002 ומשנת 2005 החלטה שכידוע לא היה בסמכותה לאשר.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי לאור העובדה שאין שום מגרש מתחתיו והמגרש נמצא בגבול הישוב ולאור החלטת הועדה הקודמת משנת 2002 ו-2005 הועדה ממליצה למת"ע לאשר שינוי תב"ע נקודתית.

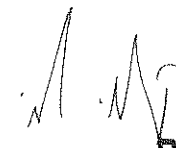
1. מגרש 251 – יצחקי אליהו – קבלת החלטה לאחר קבלת תשובות ממת"ע:

מהנדס הועדה מציג את התכנית:

a. דבי בן צור עוזבת את החדר ולא משתתפת בדיון.

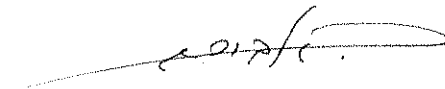
1. הועדה המיוחדת לתכנון ובניה דנה בבקשה בתאריך 9/4/08 והחליטה לקבל את חוות דעתה של לשכת התכנון לנושא גובה הבניין.
2. סעיף 7 במכתבו של ולדי בורודובסקי ראש מדור פנים בשם היועץ המשפטי במינהל איו"ש קובע " בהתאם לאמור לעיל מדידת גובה הרכס אל פני הקרקע הסופיים במפלס התחתון (771.56 פחות 760.80) מובילה למסקנה כי גובה זה עומד על 10.76 מ' ". לאור האמור, חורג גובה זה מן הערך המחייב של 9 מ', על פי התכנית 214/3/6.
3. סעיף 10 " לסיכום, עולה כי העמדה בדבר חריגת גובה רכס גג הרעפים מן הערך הנקוב בתכנית מס' 214/3/6 הינה עמדה נכונה, לאור הוראותיהן המפורשות של התכניות הנוגעות בדבר ".

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי לאחר שהועדה המקומית דנה בבקשה ושקלה אותה גם בהתייחס לכך שהזזת קו מפלס הפיתוח מותנה באישורו של מהנדס הועדה וקבלה הבהרות ולאחר ששמעה את עמדת מגישי הבקשה והמתכנן מטעמה מהיועץ המשפטי של מת"ע החליטה הועדה שלא לאשר את התכנית וזאת בשל חריגה של 1.76 מ' בגובה הבניין המתוכנן ביחס לתב"ע.


רשם
6.7.08

קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה



מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה