

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836  
www.har-adar.muni.il

ב' טבת תשע"ב  
28 דצמבר 2011

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 26.12.11

נוכחים: יו"ר הועדה - מר כהן אבירם

חברי הועדה - מר כהנא עופר

מר נווה שחר

גב' כוכי לוי

מר זאב מחנאי

מר לוי איתן

לא נכחו: מר יהודה פורת

מר נהרי דורון

גב' ענת כנפו

משתתפים: מהנדס הועדה - אדר' קובי לוי

יועץ משפטי של הועדה - עו"ד גלעד רוגל

רכזת הועדה - גב' דנה נסים

### נושאי הדיון:

1. בקשה להקלה עד 5% בגובה הבניין –מגרש A 1020 שלב ב' – נוף הרים 47 – נילי ומוני אלון.
2. בקשה להקלה עד 5% בשטחי בניה –מגרש 276 שלב ב' – הגיא 32 – סגל לאורנציו.
3. בקשה להקלה עד 5% בקו בניין צידי –מגרש 362 – נוף הרים 175 – בר סימן טוב אחובה ואברהם.
4. בקשה להקלה עד 8% בתכסית ובקשה להקלה עד 5% בגובה הבניין – מגרש 264 – הגיא 56 – מודי זקן.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836  
www.har-adar.muni.il

5. בקשה להקלה עד 3% בגובה המבנה ובקשה להקלה עד 2.5% בשטחי בניה – מגרש 278 – הגיא 28 – ישי עמיחי.

## מהלך הדיון:

1. בקשה להקלה עד 5% בגובה הבניין – מגרש A 1020 שלב ב' – נוף הרים 47 – ניילי ומוני אלון.

קובי: הקרקע במגרש A 1020 היא בעלת שיפוע חריף ואי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלות עד 5%. הבניין מאוכלס ללא טופס 4. במגרש אושרו שינויים במפלסי פיתוח היות שנוצר במגרש מצב תכנוני לא סביר. השינויים נדונו בוועדת המשנה להתנגדויות ולאחר מכן ברשות רישוי. מפלס הפיתוח התחתון שאושר הוא 843.03. גובה המבנה הוא 852.48 היינו 9.45 מ' מעל מפלס הפיתוח התחתון המאושר. חריגה של 45 ס"מ (5% מהתב"ע). ראוי לציין כי גובה זה אינו חורג מגובה הבניין המקסימלי המותר עפ"י התב"ע, ביחס למפלס הפיתוח העליון ( $854.30 = 844.80 + 0.5 + 9$ ).

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה בגובה הבניין בשיעור של 5%.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה הבניין בשיעור של 5%. הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, שחר נווה, זאב מחנאי, כוכי לוי, איתן לוי. (אושר פה אחד).

2. בקשה להקלה עד 5% בשטחי בניה – מגרש 276 שלב ב' – הגיא 32 – סגל לאורנציו.

קובי: הקרקע במגרש 276 היא בעלת שיפוע חריף. אי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלות עד 5%. הבניין מאוכלס ללא טופס 4.

בעקבות סקר נכסים נמצא כי נבנה קירווי למרפסת פתוחה בניגוד להיתר הבניה ובניגוד לתב"ע קירווי המרפסת יוצר חריגה במניין שטחי הבניה בשיעור של 5% (13 מ"ר) משטח המותר לבניה. (260 מ"ר).

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836  
www.har-adar.muni.il

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה בשטחי הבניה בשיעור של 5%.

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בשטחי הבניה בשיעור של 5%. **הצביעו בעד:** אבירם כהן, עופר כהנא, שחר נווה, איתן לוי. **הצביעו נגד:** זאב מחנאי. **נמנע:** כוכי לוי,

3. בקשה להקלה עד 5% בקו בניין צידי –מגרש 362 – נוף הרים 175 – בר סימן טוב אהובה ואברהם.

**קובי:** הקרקע במגרש 362 היא בעלת שיפוע חריף ואי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלות עד 5%. הבניין מאוכלס עם טופס 4.

בתכנית השינויים שהוגשה לוועדה ובמפת המדידה שצורפה לה, ניתן לתבחין כי קטע קטן מהמבנה בחזית הצפונית חורגת מקו הבניין הצידי בכ-20 ס"מ שהם 5% מקווי הבניין המותרים. (4 מ')

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה מקו הבניין הצידי בשיעור של 5%.

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי דרומי בשיעור של 5%. **הצביעו בעד:** אבירם כהן, עופר כהנא, שחר נווה, זאב מחנאי, כוכי לוי, איתן לוי. (אושר פה אחד).

4. בקשה להקלה עד 8% בתכסית ובקשה להקלה עד 5% בגובה הבניין – מגרש 264 – הגיא 56 – מודי זקן.

**קובי:** הקרקע במגרש 93 היא בעלת שיפוע חריף. אי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלות עד 5% ולמת"ע עד 10%. הבית נמצא בשלב של בניית שלד.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836  
www.har-adar.muni.il

**הבקשה להקלה בתכסית :** שטח התכסית עפ"י התב"ע 160 מ"ר. שטח התכסית בהיתר הבניה הוא 160 מ"ר, בתכנית המבוקשת הוא 172 מ"ר. היינו תוספת של 12 מ"ר המהווים 8%. התכסית המבוקשת באחוזים היא כ- 30% משטח המגרש. (שטח המגרש הוא 557 מ"ר).

**הבקשה להקלה בגובה:** ביחס למפלס הפיתוח העליון גובה הבית הוא 7.41 מ'. בחלקו התחתון היות שמפלס הפיתוח הוא נמוך יותר נחשפת חזית מקומית של 9.45 מ'. היינו חריגה של 45 ס"מ מהמותר עפ"י התב"ע. (5%)

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה בשיעור של עד 8% בתכסית ובקשה להקלה עד 5% בגובה הבניין.

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בשטח התכסית בשיעור של כ- 8%.

**הצביעו בעד:** אבירם כהן, שחר נווה, איתן לוי. **הצביעו נגד:** זאב מחנאי, כוכי לוי. **נמנע:** עופר כהנא.

הוועדה המיוחדת החליטה לא לאשר את ההקלה בגובה הבניין בשיעור של כ- 5%.

**הצביעו בעד:** שחר נווה, איתן לוי. **הצביעו נגד:** אבירם כהן, זאב מחנאי, כוכי לוי. **נמנע:** עופר כהנא.

5. בקשה להקלה עד 3% בגובה המבנה ובקשה להקלה עד 2.5% בשטחי בניה – מגרש 278 – הגיא 28 – ישי עמיחי.

**קובי:** הקרקע במגרש 278 היא בעלת שיפוע חריף. אי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלות עד 5%. הבית נמצא בשלב של בניית שלד. קיים תיק תביעה פעיל על עבירות בנייה. נכון להיום אין עבודה במגרש.

**הקלה בגובה המבנה:** ממפת המדידה שצורפה לבקשה ומהתכנית עצמה ניתן להבחין כי קיימת חריגה של 23 ס"מ (3%) בגובה המבנה בחלקו העליון של המגרש.

**הקלה בשטחי בניה:** ישנה חריגה של כ- 6 מ"ר (2.5%) בשטחי הבניה המותרים.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836  
www.har-adar.muni.il

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה בשטחי הבניה ובגובה המבנה

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה הבניה

בשיעור של כ- 3% .

**הצביעו בעד:** אבירם כהן, שחר נווה, איתן לוי. **הצביעו נגד:** זאב מחנאי, כוכי לוי

נמנע: עופר כהנא.

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בשטחי הבניה בשיעור

של כ- 2.5% .

**הצביעו בעד:** אבירם כהן, עופר כהנא, שחר נווה, איתן לוי. **הצביעו נגד:** זאב

מחנאי, כוכי לוי.

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

8.1.12

רשם

אדריאל קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

8.1.12