



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

+

כ"ג כסלו תשע"ה

15 דצמבר 2014

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 3.12.14

מר חן פיליפוביץ	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מר שמואל חביליו	חברי הועדה -	
מר מנחם מור		
גב' רווית מזרחי		
גב' כנפו ענת		
גב' דניאלה בן שושן		
מר חיים מנדל שקד		
מר עמיר אריהן		
גב' פנינה איצקוביץ		
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
עו"ד גלעד רוגל	יועמ"ש הועדה -	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה -	

נושאי הדיון:

1. תכנית מפורטת מס' 214/3/19 – מגרשים A 1066, B1066 – סלע שי ושמוליק - מבוא הנטף 37 א, ב – מטרת התכנית: שינוי וקביעת הוראות לבניית גגות.
2. בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין אחורי במגרש 456 – נאמן מאיה ויניב – מבוא הבוסתן 6.
3. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי במגרש A 1091 – שילו אלי – הגיא 113 א.
4. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי במגרש B 1091 – שילו ניסן – הגיא 113 ב.

מהלך הדיון:

1. תכנית מפורטת מס' 214/3/19 – מגרשים B1066, A 1066 – סלע שי ושמוליק - מבוא הנטף 37 א, ב – מטרת התכנית: שינוי וקביעת הוראות לבניית גגות.

קובי: מדובר בתב"ע נקודתית, שינוי וקביעת הוראות לבניית גגות כך שמותר יהיה במגרשים הנ"ל לבנות גג משופע מקומר וכן לאפשר לחפות את גג המבנה המשופע במתכת כגון: נחושת, אלומיניום, פח צבוע, אבץ וכדומה. עפ"י תכניות מאושרות מותר לחפות את הגג רק ברעפי חרס או בטון. התכנית מהווה שינוי להנחיות בניית גגות כפי שנקבע בתכניות מפורטות 214/3, 214/3/6, 214/3/1. פנינה איצקוביץ: ישנה תופעה שאנשים בונים בניגוד להיתר ולאחר מכן מגישים תכנית לאישורנו בדיעבד. האם יש לנו סמכות כוועדה להוציא קנסות על החריגות בדיעבד?

רווית מזרחי: נראה לי לא תקין לבצע עבירת בניה ולאחר מכן לבוא ולבקש מהועדה לאשר אותה.

גילי רוגל: אין לנו סמכות לתת קנסות רק בית משפט יכול לתת קנסות. זו עבירה לפי חוק התכנון והבניה.

קובי לוי: ההמלצה שלי לוועדה באה משיקולים תכנוניים בלבד. השאלה שאני שואל את עצמי מה הייתה עמדתי אילו התכנית הייתה מונחת לפני ביצוע, האם הייתי ממליץ לכם לאשר או לא. במקרה שלפנינו המלצתי הייתה חיובית. חיים מנדל שקד: אם זה לא מפריע לצביון הישוב ולאופי אזי למה לא לאשר, גם אם נעשה בדיעבד.

חן פיליפוביץ: אני סומך על חוות הדעת המקצועית של קובי. כמו כן אינני רואה כי השינוי הקל המבוקש בגג משנה בצורה מהותית את אופי הישוב. עם זאת ירשם כי הועדה רואה בעין לא טובה הגשת תכניות בדיעבד שכן מדובר בהליך בלתי תקין.

ראש המועצה חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ לאשר את תכנית מפורטת מס' 214/3/19 כפי שפורט ומוצג לוועדה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה להמליץ למת"ע על אישור תכנית

214/3/19 במגרשים B1066, A 1066

הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, ענת כנפו, דניאלה בן שושן, חיים מנדל שקד, עמיר אריהן.

הצביעו נגד: רווית מזרחי.

נמנעו: פנינה איצקוביץ, שמואל חביליו.

2. בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין אחורי במגרש 456 – נאמן מאיה ויניב – מבוא הבוסתן 6.

קובי: הבניין נמצא בשלבי בניית שלד, בביקורת של מפקחת נמצא כי ישנה חריגה בקו בניין אחורי בניגוד להיתר הבניה, אי לכך יצא צו הפסקת עבודה במגרש בתאריך 18.11.14. הוגשה תכנית להיתר עם בקשה להקלה של 41 ס"מ בקו בניין אחורי המהווים כ- 10% חריגה מקו בניין אחורי. המגרש הוא מגרש אי רגולרי. עוד עולה עפ"י מסמכים שהוגשו לוועדה כי בנם של התושבים לוקה בשיתוק מוחי ועיוורון מלידה.

התושבים לאחר שהתייעצו עם מומחה נגישות, הבינו כי עליהם להגדיל את החדר כך שתתאפשר התקנת מנוף מיוחד להרמת והורדת הילד, הנ"ל ביצעו את החריגה תוך כדי הבניה, ללא קבלת אישור והיתר כמתחייב עפ"י חוק. עם זאת לנוכח הנסיבות הקשות אני ממליץ כי הועדה תמליץ למת"ע לאשר את ההקלה המבוקשת. למותר לציין כי אם הייתה עומדת בפתחנו הבקשה בטרם בוצעה המלצתי הייתה בכל מקרה זהה. הנ"ל מבקשים לבטל את צו הפסקת העבודה. כמו כן הגישו התחייבות להתאמת הבינוי להיתר המקורי במידה ולא תאושר להם ההקלה המבוקשת.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר הקלה בשיעור של 10% בקו בניין אחורי
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, רווית מזרחי, ענת כנפו, פנינה איצקוביץ, דניאלה בן שושן, מנחם מור, חיים מנדל שקד, עמיר אריהן.
(אושר פה אחד).

3. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי במגרש A 1091 – שילו אלי – הגיא 113 א.


קובי: המגרש נמצא ברח' הגיא במתחם מס' 6 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרש הוא מגרש אי רגולרי, בעל שיפוע חריף, צר וארוך. המגרש נמצא בסמוך לחדר שנאים קיים. ע"פ הנוהל שנתקבל מאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה "לא יינתן היתר בניה עבור מבנה מגורים הצמוד לחדר שנאים במרחק של פחות מ- 5 מטרים. בטווח של 5 מטרים מחדר שנאים קיים פוטנציאל לרמת קרינה גבוהה שמעל התקן". מבדיקת התכנית עולה כי המרחק בין חדר השנאים לקו הבניין הצידי לאחר ההקלה הוא 5 מ', אי לכך בסמכותה של הועדה לאשר הקלה בקו בניין צידי עד 5% שהם 20 ס"מ. רשות רישוי ממליצה לוועדה לאשר את ההקלה.


החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר את ההקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, מנחם מור, רווית מזרחי, ענת כנפו, דניאלה בן שושן, חיים מנדל שקד, פנינה איצקוביץ, עמיר אריהן.
(אושר פה אחד).

4. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי במגרש B 1091 – שילו ניסן – הגיא 113 ב.

חציו השני של מגרש A 1091 שבסעיף שלעיל. מבוקשת הקלה של 5% בקו בניין צידי. המגרש בעל שיפוע חריף, צר וארוך. ראוי לציין כי במגרש שליד אושר גם הקלה בקו בניין צידי של 5%, בשל אותן סיבות. רשות רישוי ממליצה לועדה לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר את ההקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, שמואל חביליו, מנחם מור, רווית מזרחי, ענת כנפו, דניאלה בן שושן, חיים מנדל שקד, פנינה איצקוביץ, עמיר אריהן.
(אושר פה אחד).

מאשר הפרוטוקול

חן פיליפוביץ
יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

רשם

אדריכל קובי לוי
מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה