

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר

ישיבה מספר: 2019001 ביום שלישי תאריך 05/02/19 ל' שבט, תשע"ט

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר
הועדה

עמיר אריהן

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

שרון צרקסקי

חן פיליפוביץ

מירי רחמים

שי רטר

סגל:

קובי לוי - מהנדס הועדה

עו"ד גילי רוגל - יועמ"ש הועדה

אדוה גפני - רכזת הועדה

נעדרו

חברים:

מיכאל צוראל

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מס' דף: 2

תאריך: 11/02/2019

פרוטוקול לישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר :
2019001 בתאריך: 05/02/19

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	מבוא היער 16 הר אדר	אלירז אירית ומאיר	30			300	2018011	1
5	האלון 72 הר אדר	קגן אלי והדס	275			1010720	2018020	2

מבקש:

* אלירז אירית ומאיר

מבוא היער 16 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מבוא היער 16 הר אדר**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 30 יעוד: אזור מגורים א**תאור בקשה

תכנית שינויים ותוספת

בית פרטי חד

משפחתי

שכונה: אתר ב'**מהות הבקשה:**

בקשה להקלה בגובה גג בשיעור של 7% במגרש 30 ברחוב מבוא היער 16- המלצה למת"ע

מהלך הדין:

קובי: במגרש שבנדון בוצעו עבודות בניה מחוץ לקו הבניין ובניגוד להיתר הבניה המאושר והוראות התב"ע. אי לכך, הוצא צו הפסקת עבודה במגרש ובעלי הזכויות בנכס הגישו לועדה תכנית שינויים להסדרה, לרבות הריסת הבינוי החורג.

במפת המדידה שצורפה לבקשה נמצא כי קיימת חריגה של 62 ס"מ (7%) בגובה הבניין. חריגה זו לא זוהתה במהלך הפיקוח שכן חל קושי לזהות אותה.

ההפרש בין גובה רכס גג הרעפים כפי שבוצע (851.92), למפלס הפיתוח הסמוך כפי

שבוצע (842.30), הוא 9.62, מכך שקיימת סטייה של 62 ס"מ מגובה המקסימלי המותר לגג

רעפים (9 מטר), כאשר ההתייחסות למדידת גובה הבניין היא ממפלס הקרקע הסופי הסמוך כפי שבוצע בפועל וכפי שאושר בהיתר הבניה.

יש לציין כי מפלס הפיתוח שבוצע נמוך ב-50 ס"מ ממפלס הפיתוח העליון שמופיע במסמכי הפיתוח שבתב"ע ועל כן גובה רכס הגג אינו חורג מהגובה המקסימלי האפשרי ע"פ התב"ע:

$$(842.80 + 0.5 + 9 = 852.30)$$

הבקשה נידונה ברשות רישוי ביום 2.1.19 ומאחר והמגרש ע"פ התב"ע בעל שיפוע חריף ויש קשר רציונלי בין הפגם לבין הבקשה, רשות רישוי ממליצה לות"ב להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בגובה הגג כאמור.

מירי: האם נדרש אישור שכנים במקרה שכזה? העליתי את הנושא בפני אדוה כאשר נשלח זימון לועדה.

גילי: ע"פ החוק הירדני לא נדרש אישור שכנים. בשלושת הקדנציות האחרונות כיועמ"ש, לא זכור לי שדרשנו זאת.

קובי: מאחר והחוק לא דורש אישור שכנים, המלצתי, גם בעבר, לא לדרוש את אישור השכנים כדי להימנע מסכסוכים. ע"פ החוק הירדני ההקלות הם מינוריות (עד 5% בסמכות הועדה המקומית ועד 10% בסמכות הועדה המחוזית). ניתן

לאשר הקלה אם במגרש קיים "פגם פיזי" קרי, מגרש שצורתו אי רגולרית או מגרש בעל שיפוע חריף ושיש קשר

רציונאלי בין הפגם להקלה המבוקשת.

בהר אדר, רוב המגרשים הם בעלי שיפוע חריף - המגרשים או נמוכים מהכביש או גבוהים ממנו ובמגרש עצמו יש שני מפלסי פיתוח ולעיתים גם שלושה.

מס' דף: 4

רוב ההקלות שאושרו בעבר היו בעיקר בקווי בניין ובגובה הבניין וכל עוד הגובה שאושר לא חרג מהגובה המקסימלי האפשרי המותר ע"פ התב"ע וכפי שהסברתי בתחילה.

צריך לזכור כי בנייה היא לא מדע מדויק. לפעמים ישנן סטיות מינוריות בביצוע שקשה לגלותן במהלך הבניה והן באות לידי ביטוי במפות המדידה שמגיעות לאחר הבנייה. סעיף ההקלות יכול במקרים מסוימים להסדיר סטיות ביצוע במידה וקיימות ובמידה והן אכן מינוריות.

חיים: גם בוועדות קודמות העליתי את הנושא והמדיניות הייתה שלא לבקש את אישור השכנים.

שי: חושב שצריך להבחין בין המקרים:

כאשר מוגשת לוועדה בקשה להקלה בתכנית שינויים עתידית.

כאשר מוגשת לוועדה בקשה להקלה בדיעבד, ולאחר ביצוע העבירה.

בקשה להקלה במבנה ישן וקיים שחל בו חוק התיישנות.

גם יתר חברי הוועדה חושבים שצריך לקבוע מדיניות ברורה באילו מן המקרים נדרש לידע את השכנים .

חיים: המטרה היא ללכת לקראת התושב ככל שניתן במקרים שניתן לאשר הקלות במסגרת החוק.

בבקשה הבאה למשל מדובר על חריגה ישנה, במבנה בן 30 שנה. הקונה מבקש להסדיר את החריגה שלא הוא ביצע,

יש כאן התיישנות ולא צריך אישור שכנים אחרי 30 שנה, גם כשמדובר על תכנית בדיעבד.

אני מציע שנמשיך בדיון הספציפי הזה ע"פ המדיניות שהייתה עד כה . גילי יכין חוות דעת לגיבוש מדיניות בנושא

יידוע שכנים במתן הקלות.

שי ומירי: מניחים שנאשר את ההקלה בסופו של דבר, אבל חושבים שכדאי לדחות את ההצבעה בבקשה זו עד לאחר

גיבוש המדיניות.

סוכם: כי גילי יכין חוות דעת משפטית בדבר פרסום להתנגדויות של בקשות להקלה שהוגשו לוועדה המקומית,

ושהחלטה בשתי הבקשות שעל סדר היום ימשיכו כסדרן וע"פ המדיניות שהיתה קיימת עד כה.

חן: אני רוצה לומר שכראש מועצה לשעבר, תמיד הקשבתי לחוות דעתו המקצועית של מהנדס המועצה וגם במקרה זה

אני ממליץ לקבל את חוות דעתו ולאשר את הבקשה שכן אני סמוך ובטוח כי המלצתו נעשתה לאחר ששקל ובדק את

הבקשה לגופה.

ה ח ל ט ה :

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בגובה גג

בשיעור של 7%.

הצביעו בעד :

חיים, פנינה, אמיר שרון וחן.

הצביעו נגד: (עד אשר תגובש מדיניות)

שי ומירי.

נמנעים :

נתלי

מבקש:

• קגן אלי והדס

האלון 72 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: האלון 72 הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 275 יעוד: מגורים

תאור בקשה

תכנית שינויים ותוספת

בית פרטי חד

משפחתי

שכונה: שלב א'

מהות הבקשה:

בקשה להקלה בגובה גג בשיעור של 5% במגרש 275 ברחוב האלון 72 - אישור ות"ב

מהלך הדיון:

ההקלה המבוקשת בגובה הגג מוגשת ע"י בעלי הזכויות החדשים בנכס, לשם הסדרת מצב קיים במגרש.

מדובר על בניין ישן, שנבנה לפני כ- 30 שנה, במסגרת הבקשה המוגשת, נמצא במפת המדידה כי ישנה סטייה של 45 ס"מ בגובה רכס הגג ביחס למפלס הפיתוח הסמוך לו, בקטע של החזית הצפונית.

ההפרש בין גובה גג הבניין כפי שבוצע (808.53) למפלס הפיתוח הסמוך כפי שבוצע (799.08) הוא 9.45, שהם 45 ס"מ, המהווים חריגה של 5% בגובה מקסימלי לגג רעפים (9 מטר).

יש לציין כי החריגה בגובה מתייחסת למפלס הפיתוח התחתון של המגרש, ובכל מקרה אינה חורגת מהגובה המקסימלי האפשרי ע"פ התב"ע למפלס הפיתוח האמצעי ($801.50 + 0.5 + 9 = 811$) במגרש קיימים 3 מפלסי פיתוח ע"פ התב"ע (803.50, 801.50, 799.00).

הבקשה נידונה ברשות רישוי ביום 2.1.19, מאחר והמגרש בעל שיפוע חריף, ויש קשר רציונלי בין הפגם לבין הבקשה, רשות רישוי ממליצה לות"ב לאשר את ההקלה בגובה הגג כאמור.

החלטה:

הועדה המיוחדת לתכנון והניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה גג בשיעור של 5%.

הצביעו בעד:

חיים, פנינה, אמיר, שרון, נטלי, חן, שי ומירי.

אושר פה אחד.


חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה


קובי לאו - מהנדס הועדה