

מס' דף: 1

תאריך: 24/03/2021
ט' ניסן תשפ"א

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר-אדר

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר
ישיבה מספר: 2021001 ביום חמישי תאריך 18/03/21 ה' ניסן, תשפ"א בשעה 20:30

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר
הועדה

עמיר אריהן

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

מירי רחמים

סגל:

קובי לוי - מהנדס הועדה

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

דודי אשכנזי - מנכ"ל

אדוה גפני - רכזת הועדה

מוזמנים:

אייל לוגאסי - אדריכל פרויקט מרכז
מסחרי

דוד מזרחי- יזם פרויקט מרכז מסחרי

נעדרו

חברים:

איתמר חראל

חן פיליפוביץ

מיכאל צוראל

אילן כליפה

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מס' דף: 2

תאריך: 24/03/2021

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר:

2021001 בתאריך: 18/03/21

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגורש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	נוף הרים 24 ב הר אדר	אלפיה רמי	485			769700900	2020022	1
4			3002				אישור תכנית	2

סעיף: 1

מבקש:

*** אלפיה רמי**

נוף הרים 24 ב הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: נוף הרים 24 ב הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 485

תאור בקשה

תכנית שינויים ותוספת

בית פרטי חד

משפחתי

שכונה: שלב ב'

מהות הבקשה:

מבוקשת הקלה של 5% בקו בניין אחורי במגרש .

מהלך הדין:

התכנית נידונה בישיבת רשות רישוי מס' 2021002 בתאריך 15.3.21 והוחלט לאשרה בתנאים. אחד מהתנאים הוא אישור ות"ב להקלה של 5% בקו בניין אחורי. רשות רישוי ממליצה לות"ב לאשר את ההקלה שכן המגרש הוא אי רגולרי ובעל שיפוע חריף.

החלטה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 5%

הצביעו בעד:

חיים, עמיר, פנינה, נתלי ומירי (ההחלטה אושרה פה אחד)

מהות הבקשה:

הצגת תכנית מפורטת מס' 214/3/4/1 והמלצת הוועדה למת"ע

מטרות התכנית:

1. שינוי וקביעת הוראות בדבר השימושים המותרים.
2. שינוי וקביעת הוראות לקווי בניין.
3. שינוי וקביעת הוראות בדבר השטח המותר לבניה.
4. שינוי וקביעת הוראות בדבר מספר הקומות המירבי וללא שינוי בגובה המירבי המותר לבניה.
5. קביעת הוראות לשטח ובו זיקת הנאה לציבור – "כיכר לב הישוב".
6. קביעת הוראות למעבר לרכב שירות.
7. קביעת הוראות בדבר שילוב מתקן הנדסי קיים.
8. קביעת הוראות בדבר תוספת חניות בתחום המגרש.

הסברים:

כללי:

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 214/3/1 (לב הישוב), ותכנית 214/3/4 אשר ביטלה את מטלת היזם לבנית גשר מעל שדרות הראל.

ב. התכנית המוצעת חלה על מגרש 3002 המיועד למרכז מסחרי ומבני ציבור וקהילה. התכנית מבקשת מס' שינויים ביחס לתכנית שבתוקף וכמפורט להלן:

1. **הוראות בדבר השימושים המותרים:** תכנית לב הישוב המקורית קבעה כי בקומת הקרקע השימושים המותרים יהיו עבור כל סוגי המסחר והקומה השנייה תשמש אך ורק עבור שטחי ציבור וקהילה. התכנית המוצעת אינה מבטלת את השימושים המותרים עבור שטחי הציבור אך עם זאת אינה מחייבת זאת. ככל שיהיה צורך לשטחי ציבור, התכנית תאפשר זאת בנוסף לשימושים המותרים ע"פ התכנית כגון משרדים עסקיים, מרפאות פרטיות וציבוריות, שירותי בילוי לרבות אולמות מסחריים לאספות ומופעי בידור.

2. **הוראות בדבר קווי הבניין:**

התכנית קובעת קו בניין בשלושה מימדים וכמפורט להלן:

קו בניין לקומת החניון התת קרקעי, קו בניין לקומת המסחר, וקו בניין בנסיגה לשתי הקומות העליונות. כמו כן התכנית משנה את קו הבניין כלפי הכיכר וכלפי שדרות הראל מהסיבות הבאות:

1. קו הבניין המערבי כלפי זכות הדרך העולה לבריכות המים נקבע על קו בנין 0. מימוש קו הבניין מחייב שינויים בגישה של כלי רכב לבריכות המים, עלויות ותאום מול חברת מקורות. התכנית מציעה לשנות את קו הבניין בהתאם למצב הקיים בשטח וכך שהגישה המוטורית לבריכות תישאר כפי שהיא.
2. קו הבניין הדרומי הנושק לדרך נקבע גם על קו בנין 0. התכנית מציעה לשנות אותו לקו בנין 3 מ' לצורך הרחבת המדרכה ולצורך גישה נוחה יותר לחניון התת קרקעי.
3. הספריה הציבורית ושער הכניסה לביה"ס שתוכננו להיבנות על קו בנין 0 ממערב וכלפי כיכר לב הישוב, נבנו בפועל בנסיגה ביחס לכיכר.
4. גריעת השטח מדרום וממערב מתד ותוספת השטח לכיכר ממזרח מאידך, מאפשרות את הסתת קו הבניין מזרחה על מנת לפצות על השטח הנגרע ומבלי לשנות באופן מהותי את הפרופורציות של הכיכר. (כ-1100 מ"ר דונס במקור לכ-1025 מ"ר במצב המוצע)

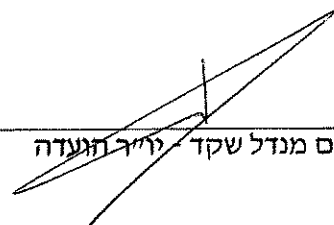
3. הוראות בדבר השטח המותר לבניה:
1. תוספת של כ- 655 מ"ר מתחת לקרקע עבור קומת החניה.
2. תוספת של כ- 2180 מ"ר מעל הקרקע עבור תוספת קומה והתאמות בהתאם לקווי הבניין המוצעים.
4. שינוי וקביעת הוראות בדבר מספר הקומות המירבי וללא שינוי בגובה המירבי המותר לבניה:
1. תוספת קומה מבלי שינוי בגובה המותר לבניה שבתב"ע המאושרת (15 מ').
2. מס' הקומות המוצע בתכנית יהיה 3 קומות + קומה תת קרקעית עבור חניון.
5. קביעת הוראות לשטח ובו זיקת הנאה לציבור – "כיכר לב הישוב":
הוראות והנחיות לתכנון בניה ותחזוקה של כיכר הישוב בתחומי המגרש ובתחומי השטח הכלוא ממזרח לגבול המגרש ועד למבנה בית הספר והספריה הציבורית הבנויים בתחום המגרש ציבורי.
6. קביעת הוראות למעבר לרכב שירות לצורך טיפול ואחזקה של בריכות המים.
7. קביעת הוראות בדבר שילוב מתקן הנדסי קיים: בתחום המגרש נמצא מתקן הנדסי להגברת לחץ מים התכנית קובעת הוראות בדבר שילובו ואפשרות גישה אליו לתחזוקה.
8. קביעת הוראות בדבר תוספת חניות בתחום המגרש: מס' מקומות החניה בחניון התת קרקעי יתווספו על מס' מקומות החניה המאושרים בתב"ע המאושרת (לאורך שד' הראל ובמגרש החניה ליד מרכז הספורט) וביחס של מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר אשר התווספו ע"פ התכנית המוצעת למניין השטחים במגרש, בקומות שמעל קומת הכניסה קרי תוספת של כ- 55 מקומות חניה.


ה ח ל ט ה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר ולהפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים טכניים והוספת נספח תנועה וחניה שיערך ע"י מהנדס תנועה.

הצביעו בעד: חיים, עמיר, פנינה, נתלי ומירי. (ההחלטה אושרה פה אחד)

ההחלטה תפורסם לציבור


חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה


קובי לוי - מהנדס הועדה