

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר

ישיבה מספר: 2025003 ביום שלישי תאריך 03/06/25 ז' סיון, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה
פנינה איצקוביץ
ענבר קרסני
בר שטיינר קריגל
רפאל פדלי
חן פיליפוביץ
אליענה עין מור
ספיר נווה גואטה

סגל:

שי אורני - מנכ"ל המועצה
עו"ד דוד זיו - יועמ"ש
ליאל רותם - מהנדסת הועדה
אדוה גפני - רכזת הועדה

נציגים:

נתי פסקל - מבקר המועצה

מוזמנים:

יעקב ולריסה אלמקייס - מגישי הבקשה
שרון שגיא בן משה- נציגת השכנים במבוא חלילים
אורי עדיקא - נציג השכנים במבוא חלילים

נעדרו

חברים:

אלון מרגלית

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מוזמנים:

דניאל ברק-איש קשר מטעמו של אילן אפרת-עורך הבקשה

מס' דף: 2

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר: 2025003 בתאריך: 03/06/25 תאריך: 08/06/2025

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	מבוא חלילים 3, הר אדר	אלמקייס לריסה			404	769700813	2021033	1

מבקש:

* אלמקייס לריסה

החלילים 3 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שלב ב'**כתובת הבניין: מבוא חלילים 3, הר אדר**

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 404

תיאור בקשה

בית פרטי חד משפחתי תכנית מפורטת

מהות הבקשה:

הצגת תכנית מפורטת מס' 214/3/21 להסדרת חריגות בניה במגרש 404 לאישור ות"ב והמלצת הוועדה למת"ע טרם דיון מתוכנן ליום 18.6.25 במועצת תכנון עליונה.

מהלך הדיון:

תכנית מפורטת מס' 214/3/21- תב"ע נקודתית במגרש 404 שלב ב' דיון חוזר בבקשה שהוגשה לות"ב ביום 30.12.21 ולא אושרה. התכנית הוגשה ע"י התושב לאישור מועצת תכנון עליונה ותעלה לדיון מתוכנן ביום 18.6.25.

רקע כללי:

ביום 11.2.14 התקבל היתר בניה מס' 2014004 במגרש חד משפחתי, המתיר 259 מ"ר שטחים עיקריים +191 מ"ר שטחי מרתף (שרות) +40 מ"ר חניה מקורה. בשנת 2016 המועצה הגישה כתב אישום בגין חריגות בניה משמעותיות במגרש, בפרט חריגות בשטחי בניה מותרים בשיעור של כ-131 מ"ר. ביהמ"ש הורה על צו איסור שימוש וצו התאמה לרישיון, לרבות בדרך של הריסה. למעשה, הדרך להסדרת החריגות היא אחת מהשתיים:
א. בדרך של הריסת הבינוי החורג בגינו הורשעו התושבים.
ב. ע"י הוצאת רישיון (היתר בניה) והסדרת הבינוי החורג.
מונחת לפנינו בקשה לשינוי תב"ע נקודתי, כפי שיפורט בהמשך, שבהנחה ותאושר התב"ע, ניתן יהיה להכשיר את חריגות הבניה בהגשת היתר בניה מתוקן. התכנית המוצעת כפופה לתכניות מפורטות מס' 214/3/9, 214/3/6, 214/10/1, 214/10/1 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

מטרות התכנית:

1. שינוי ייעוד ממגרש חד משפחתי (אזור מגורים א') למגרש דו משפחתי (אזור מגורים ב').
2. התרת בניית יחידת דיור אחת מעל השניה.
3. שינוי וקביעת הוראות בדבר תכנית הבניין המותרת לבניה.
4. שינוי וקביעת הוראות בדבר השטח המותר לבניה.
5. שינוי וקביעת הוראות בדבר גובה מותר לבניה.
6. שינוי וקביעת הוראות בדבר השטח הנדרש לבניית גג רעפים.
7. שינוי וקביעת הוראות לקווי בניין.
8. שינוי וקביעת הוראה בדבר מס' חניות מינימאלי בתוך המגרש.

1. שטח המגרש הינו 833 מ"ר, שטח גדול באופן יחסי ליתר המגרשים ביישוב ועל כן מאפשר שינוי ייעוד ממגרש חד משפחתי למגרש דו משפחתי, באמצעות פיצול שטח המגרש הקיים. ראה נספח תשריט מצורף- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'. עקרון יסוד מנחה הוא שהמועצה תמליץ לאפשר פיצול במגרשים גדולים ביישוב עבור תושבים שירצו בכך, ובתנאי שיימצא פתרון עבור 4 חניות לפחות בתוך תחומי המגרש מבלי לפגוע בחניות ציבוריות קיימות.
2. מטרת התכנית להסדיר מצב קיים, ולכן מבוקש פיצול שטח המגרש באופן אנכי, זאת בשונה מהמגרשים הדו משפחתיים הקיימים ביישוב.
סעיף זה מבקש לשנות את סעיף מס' 2.1 בתכנית מס' 214/3/6. על פיו לא תותר בניית יחידת דיור אחת מעל השניה.
3. ביום 28.5.08 אושרה תב"ע נקודתית מס' 214/3/9 במגרש לשינוי שטח התכנית מ- 160 מ"ר ל- 210 מ"ר (עבור מגרש חד משפחתי)+הקלה שאושרה בות"ב ביום 23.1.14 של 2.6 מ"ר נוספים וכך ששטח תכנית מקסימלי מאושר הינו 212.6 מ"ר.
ע"פ סעיף מס' 2.3 בתכנית מפורטת מס' 214/3/6 המתייחסת לשלב ב' ולאזור מגורים ב (מגרש דו משפחתי) -תכנית הבניין המותרת במגרשים דו משפחתיים הינה 130 מ"ר ע"פ חישוב זה ניתן יהיה לאפשר מקסימום 260 מ"ר שטח תכנית במגרש דו משפחתי. התכנית המוצגת לפנינו מבקשת להסדיר את החריגות שבוצעו בשטח התכנית בקומה העליונה שמגיעות ע"פ שיעור ל- 297 מ"ר. (המהווים כ- 36% משטח המגרש 833 מ"ר).
4. השטח המותר לבניה במגרשים דו משפחתיים הינו 220 מ"ר, ע"פ חישוב זה ניתן יהיה לאפשר מקסימום 440 מ"ר במגרש, במסגרת שינוי ייעוד למגרש דו משפחתי. נדגיש כי הוראה זו באה להסדיר מצב של חריגת שטחים קיימת, וכי לא תותר הגדלת שטחים ובנייה נוספת מעבר למצב הקיים המבוקש בתכנית.
הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 2.3 בתכנית 214/3/6.
5. תכנית זו מבקשת להסדיר את החריגות הקיימות, ולשנות את הגבהים המירביים המותרים לבניה ע"פ סעיף 7 בתכנית 214/10/1. כאשר ההתייחסות היא לגובה המתקבל מקצה הגג למפלס הקרקע הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת.
(על פיהם מפלס עליון מקסימלי של מעקה גג שטוח הינו 7.55 מ', ומפלס עליון מקסימלי של רכס גג רעפים משופע/רכס גג מקומר הינו 9 מ'. כמו כן גובה קיר בניין רצוף לא יעלה על 7.55 מ')
- א. ההפרש בין גובה גג הרעפים הדרומי כפי שבוצע 818.77, למפלס הפיתוח הסמוך הקיים ע"פ מפת מדידה 808.18, הינו 10.59 מ' המהווים חריגה של כ- 18% בגובה גג רעפים.
תכנית זו מבקשת להסדיר חריגה קיימת בגובה הגג, בכך שתותר הקלה של 10% בגובה גג רעפים, זאת בכפוף להגבהת מפלסי הפיתוח, אשר יוסדרו בהמשך במסגרת היתר שינויים, ואשר מהם תותר ההקלה.
- ב. ההפרש בין גובה מעקה גג שטוח צפוני כפי שבוצע 815.75 מ', למפלס הפיתוח הסמוך הקיים ע"פ מפת המדידה 808.02 מ', הינו 7.73 מ' המהווים חריגה של כ- 2.5% בגובה גג שטוח.
- ג. תכנית זו מבקשת להסדיר מצב קיים בכך שתותר הקלה של 2.5% בגובה גג שטוח. ההפרש בין גובה מעקה גג שטוח צפוני כפי שבוצע 815.75 מ', למפלס הפיתוח הסמוך לכניסה למעלית כפי שנמדד 806.07 מ', הינו 9.68 מ' המהווים חריגה של כ- 28% בגובה גג שטוח.
- ההפרש בין גובה פיר מעלית כפי שמוצג 817.55 מ' למפלס הפיתוח הסמוך לכניסה למעלית כפי שנמדד 806.07 מ', הינו 11.48 מ' המהווים חריגה של כ- 4 מ' בגובה קיר רציף.
- תכנית זו מבקשת לאשר את החריגות הקיימות ממפלס הפיתוח 806.07 הסמוך למעלית, לקצה מעקה גג שטוח ולקצה פיר המעלית כמפורט לעיל, על מנת לאפשר גישה למעלית.
- יש לציין כי על אף החריגה בגבהים, המבנה איננו בולט ביחס לסביבה ונטמע בנוף.
ראה נספח בינוי מצורף.

6. התכנית המוצעת מציגה מצב קיים של 30% שטח גג רעפים משוער. התכנית מבקשת לשנות את סעיף 6 בתכנית מפורטת מס' 214/10/1 אשר על פיה אזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' חלה חובה לבנות לפחות 70% משטח הגג עם רעפים. ביטול גג רעפים צפוני שאושר בהיתר ויצירת גג שטוח. יש לציין כי מצב של הגדלת אחוז שטח הרעפים יאפשר ניצול של שטחים נוספים בעליית הגג, זאת מעבר לשטחים המבוקשים להסדרה ע"פ סעיף מס' 4, ולכן ההמלצה היא לאשר את אחוז שטח הרעפים כפי שנבנה. יש לציין שהקטנת שטח גג הרעפים לא תורגש מהרחוב בשל מיקום המגרש. ראה נספח בינוי מצורף.
7. התכנית מבקשת הסדרת חריגות נקודתיות בלבד אשר קיימות בקווי בניין צידיים ובעיקר הסדרת מדרגות ופודסט כניסה על עמודים לקומה העליונה שבמפלס 811.43. יש לציין כי המדרגות ופודסט הכניסה אינם עומדים בהגדרה של מרפסת זיז, שלה מותר לחרוג עד 75 ס"מ מקו בניין ע"פ תכנית מפורטת 214/10/1. כיוון שלא ניתן להסדרה במסגרת ההקלות הקיימות (עד 10%) מבוקש שינוי נקודתי בקווי הבניין הצידיים במגרש. ראה נספח בינוי מצורף.
8. קיימת חובת בניית 4 חניות לפחות בתחום המגרש. (לא כולל חניות עבור אורחים) תותר חניה טורית. הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 1.4 בפרק ג' בתכנית 214/3/6. יש לקבל אישור יועץ תנועה לעת מתן היתר הבניה. ראה נספח בינוי מצורף.

ה ח ל ט ה:

- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר תכנית מפורטת מס' 214/3/21 במגרש 404 בכפוף לתנאים אשר יופיעו ויוטמעו בתקנון התכנית ובתשריט כמפורט להלן:
1. תכנית החניה במגרש תוגש לאישור וחתימה של יועץ תנועה מטעם המועצה, ותכלול לפחות 4 חניות שאינן טוריות, עם יכולת תמרון כניסה ויציאה באופן עצמאי עבור כל אחת מהחניות.
 2. הגדרת מרתפים יהיו בהתאם להוראות תכנית מפורטת 214/10 ולא יותר כל שינוי ו/או סטייה מהוראות התכנית.
 3. תותר בניה של עד שתי יחידות דיור במגרש. תותר בניה של יחידת דיור אחת מעל השניה. כמוגדר בפרק ג' סעיף 2 שבתקנון - אופי הבניה. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה לפצל ליח"ד נוספות! להבטחת סעיף 2 שבתקנון, נדרשות חתימות בפני עו"ד של בעלי הזכויות ע"ג כתב התחייבות לאי פיצול יח"ד במגרש בהתאם לתקנון התכנית.
 4. פיר המעלית יבוצע בהתאם לגובה המאושר בהיתר בניה מס' 2014004 מיום 11.2.14 לפיו קצה פיר המעלית לא יעלה על 817.05 מ' יש להסיר כל מפגע אחר שקיים בגג עד לאישור התכנית וקבלת היתר בניה בתוקף.
 5. מסביב לכל השטחים המופיעים בתכנית כ"חללים אטומים" יסומן בתכנית וייבנה בפועל קיר בלוקים/בטון שיבטיח שימוש בשטח המאושר בלבד.
 6. נדרש לתקן את תכנית הגגות בנספח הבינוי ולערוך אותה ע"ג מפת המדידה החתומה ע"י המודד המוסמך.

הצביעו בעד:

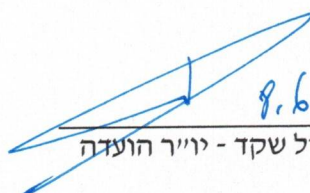
רפי, ענבר, בר, פנינה, ספיר

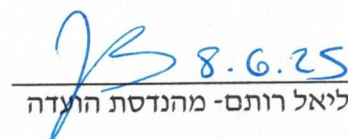
הצביעו נגד:

אלה - הביעה את התנגדותה לתכנית שלטענתה פוגעת בערך השוויוניות ביישוב.
חן - הביעה את התנגדותו לתכנית וביקש לבדוק את הבניין שלא תואם לתב"ע מרתפים, ביקש למפות מגרשים רלוונטים ביישוב שיכולים לבקש פיצול דומה, ודיבר על הפעלה תקדימית של חוק תכנון הבניה הישראלי בנושא פיצול דירות.

נמנעו:

חיים נמנע ונימק את הימנעותו בכך שמגיש הבקשה היה פעיל במערכת הבחירות האחרונות לראשות המועצה, וזאת על מנת למנוע מצב של מראית עין לניגוד עניינים.


8.6.25
חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה


8.6.25
ליאל רותם - מהנדסת הועדה