

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

ה' ניסן תשס"ח
10 אפריל 2008
8068

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 09/04/08

מ"ר אבירם כהן	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מ"ר אופיר עוזרי	חברי הועדה -	
מ"ר יעקב בניטה		
מ"ר מישי שרייבר		
גב' אורלי שלוי		
גב' דבי בן צור		
גב' הדא עמיר		
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
מ"ר גילי רוגל, עו"ד	יועמ"ש:	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה-	

נושאי הדיון:

1. מגרש 251- יצחקי אליהו – חריגה בגובה הבניין.
2. מגרש 144 – מיכאל ושולמית אלבוים – אישור חריגות בניה קיימות בעקבות תכנית שינויים.
3. מגרש B 1051 – בן דוד יוסי – בקשה לשינוי תב"ע לשינוי יעוד ממגרש דו משפחתי לשני מגרשים חד משפחתיים.

מהלך הדיון:

1. מגרש 251 – יצחקי אליהו – חריגה בגובה הבניין:

מהנדס הועדה מציג את התוכנית:

- א. התכנית נדונה ברשות רישוי בתאריכים 20/1/08, 18/3/08 והבקשה לא אושרה.
- ב. התכנית לא אושרה בין היתר כיוון שבחלקו המערבי של הבניין (כלפי מפלס הפיתוח התחתון) ישנה חריגה של 1.76 מ' כלפי מפלס פיתוח תחתון מעל המותר עפ"י התב"ע.
- ג. העניין נדון במסגרת "דלת פתוחה" עם ראש המועצה, מהנדס המועצה אדריכל התכנית והתושבים וטעונים שהוצגו נדחו אף הם.
- ד. סעיף 6 פרק ב' – הגדרת מונחים בתב"ע 214/3/6 (שלב ב') קובע כי: "גובה מירבי לבניה": הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה".

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

- סעיף 1.10 קובע כי: " הגובה המירבי לבניינים ולגגות יהיה כדלהלן, שההתייחסות היא לגובה מעל המפלס הקובע: מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'. מפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.55 מ'. גובה רכס גג רעפים 9 מ'.
- ה. בעלי המגרש מבקשים לערער על החלטת רשות רישוי.

- לא השתתפה בדיון דבי בן צור.

בשלב זה נכנסו אדר' בועז ביטמן ובעלי המגרש יצחקי אליהו ורויטל. האדר' בועז הסביר את אופן המדידה של גובה הבניין לפי תקנון התב"ע, כפי שהוא מבין אותו ומפרש אותו.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי מהנדס הועדה יעביר התכנית למועצת תכנון עליונה על מנת לקבל את חוות דעתה על הנושא שבנדון.

2. מגרש 144 – מיכאל ושולמית אלבוים – אישור חריגות בניה קיימות בעקבות תכנית שינויים.

מהנדס הועדה מציג את התוכנית:

- א. התכנית נדונה ברשות רישוי בתאריך 25.2.08.
- ב. מדובר בבניין קיים שנבנה לפני למעלה מ- 20 שנה, הבניין נבנה עפ"י היתר בניה מאושר משנת 1985 ובו מופיעה חריגה בקו בניין קדמי של כ- 3.5 מ'.
- ג. מבקשים הזזת מיקום החניה שלא לפי התב"ע.
- ד. התכנית לא אושרה בין היתר מהסיבות הבאות:
- 1ד. בעניין החריגה מקו בניין - לפי התכנית שבידנו רוב רובו של הבניין, מיועד להריסה למעט החלק החורג מקו בניין. אי לכך, לא נראה נכון לאשר את החריגה כאשר רוב הבית מיועד להריסה מלבד הקטע שחורג מקו בניין.
- 2ד. בעניין החניה – הנושא נבדק עם המגרש השכן ונמצא כי ניתן לאשר את הזזת החניה על סמך אישור שניתן למגרש השכן (רח' השקד 7) למר סמי נח ע"י מת"ע וכפי שמצוטט: "נטליה: "הטענה של המועצה המקומית שמפרץ החניה מיועד למקומות חניה ציבורית לא נראית לי נכונה. לאחר ביקור במקום ובדיקת התשריט יחד עם המפע"ת לא רואה מקום שלא לאשר את בקשת המערער. בעבר הבקשה אושרה ע"י מהנדס המועצה האזורית מטה בינימין. "לאור הנימוקים המפורטים לעיל מחליטים לקבל הערר ולאשר את מיקום החניה עפ"י התשריט שהוגש".

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

בשלב זה נכנסו לדיון אדר' גרשון ומיכאל אלבוים.

מיכאל אלבוים: הבית נבנה לפני 23 שנים וקיבל היתר בניה בשנת 85, הועדה המיוחדת של מטה בנימין אישרה את החריגה מקו בניין. קניתי את הבית כדי להתקרב לבית הכנסת ולגור במפלס אחד. קניתי בידיעה שהבית אושר וקיבלתי את האישור של העברת בעלות.

האדר' גרשון מציג מספר חוקים של חוק התכנון והבניה הישראלי וכן מכתב של חיים לשם האומר: "המועצה לא תתערב ולא תיגע בבניה הקיימת במגרש". "כל בניה חדשה לא תחרוג מקו בניין".

גילי רוגל: תב"ע זו היא תב"ע ירדנית ויונקים את החוק הירדני שחל בחוק התכנון והבניה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה כי הבקשה כפי שהיא נדחית. אולם הועדה תשקול בחיוב אישור תכנית שמותירה את האגף הצפוני של הבניין כפי שהוא היום עם תוספת בניה בחלק האחורי.

3. מגרש 1051 יוסי בן דוד – בקשה לשינוי תב"ע לשינוי יעוד ממגרש דו משפחתי לשינוי מגרשים חד משפחתיים:

מהנדס הועדה מציג את התכנית:

- א. היתר בניה ניתן למגרש A 1051 (תחתון) בתאריך 18/9/07.
- ב. שטח המגרש 1007 מ"ר.
- ג. מפלסים קובעים עפ"י התב"ע: עליון 808.30, תחתון 805.30.
- ד. הבית התחתון נבנה במפלס 805.80 (0.5 מ' מעל מפלס קובע תחתון) בשטח של 219 מ"ר + 40 מ"ר חניה מקורה + 40 מ"ר למחסן מתחת לחניה.
- ה. החלטות ות"ב מתאריך 21/2/07:
 - "אושר להפריד בין המבנים מן הטעם של גודל המגרש והמרחק הגדול שנשמר בין הבתים (8.20 מ').
 - " הועדה מאשרת את הזזת החניות בתנאי שיצומצם שביל המעבר ל- 1.50 מ' בתנאי שהחניות תוצמדנה ותהיינה בחזית מיושרת ואחידה".
 - " הועדה דוחה את הבקשה להקלה במגבלת שינוי מפלס הפיתוח".

מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד ממגרש דו משפחתי לשינוי מגרשים חד משפחתיים.
2. חלוקה למגרשים.
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי המפלסים הקובעים במגרשים החדשים.

* אופיר עוזרי לא השתתף בדיון.

מועצה מקומית הר אדר



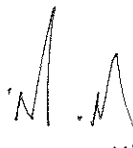
טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

נכנסו לדיון אדרי קובי בן עטר ויוסי בן דוד.
אדרי קובי בן עטר הציג את התכנית.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ממליצה למת"ע פה אחד לאשר את התכנית ובתנאים הבאים:

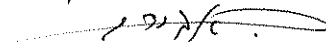
1. ניתן להמליץ על הפיכת המגרש מדו משפחתי לשני מגרשים חד משפחתיים.
2. ניתן להמליץ לאשר פרצלציה לשני מגרשים נפרדים.
3. לנושא שינוי בקווי הבניין – קווי הבניין ההיקפיים יהיו בהתאם לתב"ע המאושרת. קווי הבניין בין המגרשים יהיו 1.90 מ' ו-5.10 מ' סה"כ 7.00 מ'.
4. לנושא שינוי במפלסים הקובעים – מפלס הקובע במגרש התחתון יהיה +803.30 ומפלס קובע במגרש העליון יהיה +810.00.
יש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף האומר כי לא תתאפשר סטייה נוספת מעבר למפלסים הנ"ל.
5. לנושא גובה הבניין – גובה רכס גג הרעפים המכסימלי במגרש התחתון יהיה +811.00 ובמגרש העליון +818.30.
יש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף האומר כי לא תתאפשר סטייה נוספת בגובה מעבר למפלסים הנ"ל.
יש לרכך את חזות הבניין במגרש העליון כלפי הרחוב ולקבוע ששיפועי הגג יהיו בכל ארבעת הצלעות של הבניין העליון וכך שלא ייווצרו "גמלוניים" אנכיים כלפי המגרשים הסמוכים.
6. יש לקבל התייחסות של יועץ תנועה למיקום החניות המוצע.
7. יש להוסיף לתוכנית נספח בינוי.


ישף
קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

14.4.08

מאשר הפרוטוקול


אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

15.4.08