

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר
ישיבה מספר: 2021004 ביום חמישי תאריך 30/12/21 כ"ו טבת, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר
הועדה

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

חן פיליפוביץ

מיכאל צוראל

אילן כליפה

סגל:

ליאל רותם - מהנדסת הועדה

גבי אברגיל - מנכ"ל המועצה

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

אדוה גפני - רכזת הועדה

מוזמנים:

גבי גרזון- אדריכל מגורים מול הנוף

יורם יבלונקה- יזם מגורים מול הנוף

סרוגו ראול- יזם מגורים מול הנוף

דניאל ברק- איש קשר מטעמו של אילן

אפרת - עורך הבקשה במגרש 404

נציג השכנים במבוא חלילים

נעדרו

חברים:

עמיר אריהן

איתמר הראל

מירי רחמים

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מס' דף: 2

תאריך: 03/02/2022

פרוטוקול לישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר: 2021004 בתאריך: 30/12/21

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרט	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021025	1
5	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021026	2
7	דרך האור הר אדר	ראגו מגורי הר אדר בע"מ	1116			769700961	2021027	3
9	מבוא חלילים 3 הר אדר	אלמקייס לריסה	404			769700813	2021033	4
12	האלה 42 הר אדר	כהן רן ואורית	163			1020420	2020015	5
14	הר אדר 380	ארד אריה וליאת	380			3800	2021022	6

סעיף 1:**מבקש:**

• ראגו מגורי הר אדר בע"מ
התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שלב ב'

כתובת הבניין: דרך האור הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1116, 1115, 1114, 2020, 2019, 2018, 2130

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה :

הקמת בניין מגורים במתחם "מגורים מול הנוף" (יבלונקה)
בניין מגורים מטיפוס A הכולל 20 יח"ד.

שטחים מבוקשים לבנייה:
שטחים עיקריים: 3314.20 מ"ר = 2750.44 מ"ר (עיקרי פנים) + 563.76 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)
שטחי שרות: 776.50 מ"ר
שטחי אחסנה: 305.22 מ"ר
שטחי חניה: 1295.83 מ"ר
שטחי מרפסות: 940.68 מ"ר

- מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר באה לידי ביטוי בהגדלת שטח מרפסות מקורות ולא בהגדלת שטח הדירות.
- מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה אשר נובעת מהצורך להתאים לגודל הממ"ד שנמצא מעל שטח המחסן.
- מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף.
סעיף 1- לאישור ות"ב והמלצה למת"ע
סעיפים 2-3 לאישור ות"ב.

מ ה ל ד ה ד י ו ן :**הסבר כללי:**

מבנה טיפוס A מורכב משני בניינים, כאשר בכל בניין קיימות 10 יח"ד, ובסה"כ ישנן 20 יח"ד במבנה.
מבנה טיפוס B מורכב משני בניינים, כאשר בכל בניין קיימות 10 יח"ד, ובסה"כ ישנן 20 יח"ד במבנה.
מבנה טיפוס C מורכב משלושה בניינים, כאשר בכל בניין קיימות 10 יח"ד, ובסה"כ ישנן 30 יח"ד במבנה.

יודגש כי כל ההקלות המבוקשות בנושא שטחי בניה מותרים יחושבו ע"פ שכלול של שלושת טיפוסי הדירות (A,B,C), וההתייחסות תהיה לפי 70 יח"ד בסה"כ.
כל ההקלות המבוקשות בנושא קווי בניין מותרים יחושבו בהתאמה לטיפוסי המבנים שלגביהם מבוקשת ההקלה וביחס לגבולות המגרש.

1. מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות - לאישור ות"ב והמלצה למת"ע.

סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לבניה הוא 140 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 9,800 מ"ר.
סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 980 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי פנים וחוץ (מרפסות מקורות) הוא 10,780 מ"ר.
התכנית מציגה בקשה של 11,576.85 מ"ר היוצרים חריגה של 796.85 מ"ר המהווים סטייה של כ- 8% בשטח עיקרי כולל.

יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה - לאישור ות"ב.
סה"כ שטח אחסנה מותר לבניה הוא 15 מ"ר לית"ד $70 \times$ יח"ד = 1,050 מ"ר.
התכנית מציגה בקשה של 1069.19 מ"ר שטחי אחסנה היוצרים חריגה של 19.19 מ"ר
המהווים סטייה של כ- 2% בשטח אחסנה כולל.
יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף - לאישור ות"ב.
ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הועדה המקומית לתת
הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח
מאושרת.
יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.

ה ח ל ט ה :

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא לאשר את ההקלות המבוקשות.

הצביעו בעד :

חיים(ראש המועצה), פנינה (סגן ומ"מ ראש המועצה)

הצביעו נגד :

חן, נתלי, מיכה, אילן (חברי המועצה)

נמנעו :

הערת יו"ר הועדה :

ניתן לראות בפרוטוקול המתומלל שתברי הועדה הצביעו נגד משיקולים פוליטיים וזרים, ולא
משיקולי תכנון ובניה.

סעיף: 2**מבקש:**

• ראגו מגורי הר אדר בע"מ
התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שלב ב'

כתובת הבניין: דרך האור הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1116, 1115, 1114, 2019, 2018, 2130,
1130

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה :

הקמת בניין מגורים במתחם "מגורים מול הנוף" (יבלונקה)
בניין מגורים מטיפוס B הכולל 20 יח"ד.

שטחים מבוקשים לבנייה:

שטחים עיקריים: 3342.08 מ"ר = 2686.08 מ"ר (עיקרי פנים) + 656 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)

שטחי שרות: 764.4 מ"ר

שטחי אחסנה: 306.64 מ"ר

שטחי חניה: 1313.40 מ"ר

שטחי מרפסות: 940.68 מ"ר

1. מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר באה לידי ביטוי בהגדלת שטח מרפסות מקורות ולא בהגדלת שטח הדירות.
2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה אשר נובעת מהצורך להתאים לגודל הממ"ד שנמצא מעל שטח המחסן.
3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף.
4. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי במבנה B1 ועד 5 מ'.
5. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה B1 ועד 3 מ'.
סעיף 1- לאישור ות"ב והמלצה למת"ע
סעיפים 2-5 לאישור ות"ב.

מ ה ל ך ה ד י ו ן :

1. מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות - לאישור ות"ב והמלצה למת"ע.

סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לבניה הוא 140 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 9,800 מ"ר.

סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 980 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי פנים וחוף (מרפסות מקורות) הוא 10,780 מ"ר.

התכנית מציגה בקשה של 11,576.85 מ"ר היוצרים חריגה של 796.85 מ"ר המהווים

סטייה של כ- 8% בשטח עיקרי כולל.

יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה - לאישור ות"ב.

סה"כ שטח אחסנה מותר לבניה הוא 15 מ"ר ליח"ד x 70 יח"ד = 1,050 מ"ר.

התכנית מציגה בקשה של 1069.19 מ"ר שטחי אחסנה היוצרים חריגה של 19.19 מ"ר

המהווים סטייה של כ- 2% בשטח אחסנה כולל.

יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה

3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף - לאישור ות"ב.
ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הועדה המקומית לתת
הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח
מאושרת.
יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
4. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי במבנה B1 ועד 5 מ' - לאישור ות"ב.
ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הועדה המקומית לתת
הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח
מאושרת.
יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
5. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה B1 ועד 3 מ' - לאישור ות"ב.
ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הועדה המקומית לתת
הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח
מאושרת.
יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.

ה ח ל ט ה :

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא לאשר את ההקלות המבוקשות.

הצביעו בעד :

חיים(ראש המועצה), פנינה (סגן ומ"מ ראש המועצה)

הצביעו נגד :

חן, נתלי, מיכה, אילן (חברי המועצה)

נמנעו :

הערת יו"ר הועדה :

ניתן לראות בפרוטוקול המתומלל שחברי הועדה הצביעו נגד משיקולים פוליטיים וזרים, ולא
משיקולי תכנון ובניה.

מבקש:

• ראגו מגורי הר אדר בע"מ
התבור 23 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שלב ב'

כתובת הבניין: דרך האור הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1116, 1115, 1114, 2020, 2019, 2018, 2130,
1130

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים במתחם "מגורים מול הנוף" (יבולנקה)
בניין מגורים מטיפוס C הכולל 30 יח"ד.

שטחים מבוקשים לבנייה:

שטחים עיקריים: 4920.57 מ"ר = 4109.13 מ"ר (עיקרי פנים) + 811.44 מ"ר (עיקרי חוץ מקורה)

שטחי שרות: 851.79 מ"ר

שטחי אחסנה: 457.33 מ"ר

שטחי חניה: 1889.9 מ"ר

שטחי מרפסות: 1353.06 מ"ר

- מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות, אשר באה לידי ביטוי בהגדלת שטח מרפסות מקורות ולא בהגדלת שטח הדירות.
 - מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה אשר נובעת מהצורך להתאים לגודל הממ"ד שנמצא מעל שטח המחסן.
 - מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף.
 - מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה C3 ועד 3 מ'.
- סעיף 1 - לאישור ות"ב והמלצה למת"ע
סעיפים 2-4 לאישור ות"ב

מהלך הדיון:

1. מבוקשת הקלה של עד 10% בשטח עיקרי הכולל את שטח המרפסות המקורות - לאישור ות"ב והמלצה למת"ע.

סה"כ שטח עיקרי פנים מותר לבניה הוא 140 מ"ר ליח"ד 70×70 יח"ד = 9,800 מ"ר.

סה"כ שטח מרפסות מקורות מותרות לבניה הוא 14 מ"ר ליח"ד 70×70 יח"ד = 980 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי פנים וחוף (מרפסות מקורות) הוא 10,780 מ"ר.

התכנית מציגה בקשה של 11,576.85 מ"ר היוצרים חריגה של 796.85 מ"ר המהווים

סטיה של כ- 8% בשטח עיקרי כולל.

יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

2. מבוקשת הקלה של כ- 2% בשטחי אחסנה - לאישור ות"ב.

סה"כ שטח אחסנה מותר לבניה הוא 15 מ"ר ליח"ד 70×70 יח"ד = 1,050 מ"ר.

התכנית מציגה בקשה של 1069.19 מ"ר שטחי אחסנה היוצרים חריגה של 19.19 מ"ר

המהווים סטיה של כ- 2% בשטח אחסנה כולל.

יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה

3. מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי ועד 3 מ' בקומת המרתף - לאישור ות"ב.
ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הועדה המקומית לתת
הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח
מאושרת.

י"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.
4. מבוקשת הקלה נקודתית בקו בניין אלכסוני במבנה C3 ועד 3 מ' - לאישור ות"ב.
ע"פ סעיף 1.1 בתכנית מפורטת מס' 214/3/20 בסמכותה של הועדה המקומית לתת
הקלות נקודתיות בקווי בניין (לא פחות מ- 3 מטר) על בסיס תכנית בינוי ופיתוח
מאושרת.
י"ר הועדה לתכנון ובניה ומהנדסת המועצה ממליצים לות"ב לאשר את ההקלה.

ה ח ל ט ה :
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא לאשר את ההקלות המבוקשות.

הצביעו בעד :
חיים (ראש המועצה), פנינה (סגן ומ"מ ראש המועצה)

הצביעו נגד :
חן, נתלי, מיכה, אילן (חברי המועצה)

נמנעו :

הערת יו"ר הועדה :
ניתן לראות בפרוטוקול המתומלל שחברי הועדה הצביעו נגד משיקולים פוליטיים וזרים, ולא
משיקולי תכנון ובניה.

סעיף: 4

מבקש:

*** אלמקייס לריסה**

החלילים 3 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מבוא חלילים 3 הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 404

תאור בקשה

בית פרטי חד תכנית מפורטת

משפחתי

מהות הבקשה:

הצגת תכנית מפורטת מס' 214/3/21 בדבר תכנית מפורטת להסדרת חריגות בניה במגרש. לאישור ות"ב והמלצת הוועדה למת"ע

מהלך הדיון:

תכנית מפורטת מס' 214/3/21- תב"ע נקודתית במגרש 404 שלב ב'

רקע כללי:

המועצה הגישה כתב אישום בגין חריגות בניה משמעותיות במגרש בשנת 2016. 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' 214/3/6, 214/3/9, 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.

עיקרי התכנית:

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 מצורף גיליון מס' 1- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'
2. מטרת התכנית להסדיר מצב קיים, ולכן מבוקש פיצול שטח המגרש באופן אנכי, זאת בשונה מהמגרשים הדו משפחתיים הקיימים ביישוב.

- סעיף זה מבקש לבטל 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). ראה נספח מצורף גיליון מס' 2 - שינוי תכנית
4. השטח המותר לבניה לא יעלה על 440 מ"ר (בהתאם לשינוי ייעוד ופיצול מגרש דו משפחתי) ולא פחות מ-90 מ"ר ליחידת דיור. נדגיש כי הוראה זו באה להסדיר מצב של חריגת שטחים קיימת, וכי לא תותר הגדלת שטחים ובנייה נוספת מעבר למצב הקיים. 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. (על פיהם מפלס עליון של מעקה גג שטוח - 7.55 מ' ומפלס עליון של רכס גג רעפים משופע/רכס גג מקומר - 9 מ'). כאשר ההתייחסות היא לגובה המתקבל מקצה הגג למפלס הקרקע הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת. 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 מצב קיים בכך שתותר הקלה של 10% בגובה גג רעפים, ובכפוף לשינויים הנדרשים במפלסי פיתוח אשר יוסדרו בהמשך במסגרת היתר שינויים. ההפרש בין גובה מעקה גג שטוח כפי שבוצע 815.75 מ', למפלס הפיתוח הסמוך הקיים ע"פ מפת המדידה 808.02, הינו 7.73 מ' המהווים חריגה של כ-2.5%. (גובהו של קיר בניין רצוף לא יעלה על 7.55 מ' ע"פ הוראות התב"ע. תכנית זו מבקשת להסדיר מצב קיים בכך שתותר הקלה של 2.5% בגובה גג שטוח. יש לציין כי על אף החריגה בגבהים, המבנה איננו בולט ביחס לסביבה ונטמע בנוף. ראה נספח מצורף גיליון מס' 5- נספח בינוי.
6. התכנית המוצעת מציגה מצב קיים של 30% שטח גג רעפים משוער. התכנית מבקשת לבטל 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. יש לציין כי מצב של הגדלת אחוז שטח הרעפים תאפשר ניצול של שטחים נוספים בעליית הגג, זאת מעבר לשטחים המבוקשים להסדרה ע"פ סעיף מס' 4, ולכן ההמלצה היא לאשר את אחוז שטח הרעפים הקיים. ראה נספח מצורף גיליון מס' 5- נספח בינוי.
7. התכנית מבקשת הסדרת חריגות נקודתיות 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 מצורף גיליון מס' 3 - שינוי קווי בניין
8. קיימת חובת בניית 4 חניות לפחות בתחום המגרש. תותר חניה טורית ועד 2 רכבים בטור. הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 1.4 בפרק ג' בתכנית 214/3/6. יש לקבל את אישור יועץ תנועה לעת מתן היתר הבניה. ראה נספח מצורף גיליון מס' 4 - נספח חניה

ה ח ל ט ה:
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא לאשר את תכנית מפורטת 214/3/21.

הצביעו בעד:

הצביעו נגד:

חן, נתלי, מיכה, אילן, פנינה (חברי המועצה).

נמנעו:

חיים (ראש המועצה).

סעיף 5: מספר בקשה: 2020015 תיק בניין: 1020420

מבקש:

*** כהן רן ואורית ***

האלה 42 הר אדר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: האלה 42 הר אדר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 163 יעוד: מגורים

שכונה: שלב א'

תאור בקשה

מגורים תכנית שינויים ותוספת

מהות הבקשה:

1. בקשה להקלה בקו בניין צידי מזרחי בשיעור של 10% במגרש המוגדר מגרש מיוחד- לאישור ות"ב והמלצה למת"ע.
 2. בקשה להקלה בגובה גג שטוח בשיעור של 4% ולצורך הסדרת מצב קיים- לאישור ות"ב.
- התכנית נידונה בישיבות רשות רישוי מס' 2021009, 2021010 בתאריכים 1.12.21, 27.12.21 ואושרה בתנאים. אחד התנאים הוא אישור ות"ב להקלות המבוקשות.

מהלך הדין:

1. מבוקשים תוספת בניה ופתח בדיעבד במפלט 3.45- אשר חורגים מקו בניין צידי בשיעור של 0.9 מ'. מגרש 163 מוגדר מגרש מיוחד אשר מותרת בו סטיה של פינות המבנה ב- 0.5 מ' מעבר לקו בניין צידי, וכך שניתן לאשר קו בניין צידי 3.5 מ' במקום 4 מ'. כדי להסדיר את החריגה הקיימת מוגשת בקשה להקלה של 10% נוספים בקו בניין צידי (0.4 מ') לאישור מת"ע וכך שבסה"כ ניתן יהיה לאשר קו בניין צידי של 3.10 מ'. רשות רישוי מיום 1.12.21 ממליצה לות"ב להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין צידי שכן מדובר על מגרש מיוחד, אי רגולרי ובעל שיפוע חריף.
2. קיימת סטיה בגובה גג שטוח כפי שנמדד בפועל 860.50 לגובה המאושר בהיתר 860.00. סטייה זו אשר קיימת ככל הנראה בדיעבד עוד מיום הקמת המבנה, מהווה חריגה בשיעור של 4% בגובה גג שטוח כאשר ההתייחסות היא לגובה המתקבל מקצה הגג למפלט הקרקע הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת. ההפרש בין גובה הגג 860.50 למפלט הפיתוח הסמוך 852.66 בצד הדרומי של המגרש הינו 7.84 מ' במקום 7.55 מ' המותר ע"פ התב"ע. רשות רישוי מיום 1.12.21 ממליצה לות"ב לאשר את ההקלה בגובה גג לצורך הסדרת מצב קיים שכן מדובר על מגרש מיוחד, אי רגולרי ובעל שיפוע חריף.

החלטה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין צידי בשיעור של 10%.
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה הגג בשיעור של 4%.

הצביעו בעד:

חיים, פנינת, חן, נתלי, אילן.

הצביעו נגד:

נמנעו:

מיכה

מס' דף: 13

מבקש:

* ארז אריה וליאת

מבוא הרכס 8

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הר אדר 380**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 380 יעוד: אזור מגורים א**תאור בקשה

בית פרטי חד

משפחתי

מהות הבקשה:

1. בקשה להקלה בגובה גג רעפים בשיעור של 5% ובכפוף להגבהת מפלסי פיתוח, וכפי שמוצגים בתכנית - לאישור ות"ב.
התכנית נידונה בישיבות רשות רישוי מס' 2021009 מיום 1.12.21 ואושרה בכפוף לתנאים. אחד התנאים הוא אישור ות"ב להקלה המבוקשת.

מהלך הדיון:

1. ע"פ מפת המדידה שהוגשה קיימת חריגה בגובה גג רעפים שנמדד 824.34 לגובה הגג 822.9 כפי שאושר בהיתר מס' 2005008 מיום 15.5.05, כאמור חריגה של 1.44 מ' מההיתר המאושר.
סטייה זו יוצרת חריגה בגובה גג רעפים לאורך הקיר הדרומי של המבנה, וכך שהגובה המתקבל ממפלס פיתוח סמוך 814.05 לגובה הגג 824.34 הוא 10.29 מ', המהווה חריגה של 1.29 מ' מהגובה שנקבע בתב"ע (9 מ'). התכנית איננה מציגה פתרון לחריגה שנוצרה באזור הדרומי.
2. בחזית מזרחית הגובה המתקבל ממפלס פיתוח סמוך 813.23 לגובה גג 824.34 הינו 11.11 מ' על כן מבוקשת הגבהת מפלס פיתוח לגובה 814.89 וכך שיתקבל גובה של 9.45 מ' המהווים 5% אשר מבקשים להסדיר במסגרת בקשה להקלה - לאישור ות"ב.
3. בחזית צפונית הגובה המתקבל ממפלס פיתוח סמוך 811.83 לגובה גג 824.34 הינו 12.51 מ' על כן מבוקשת הגבהת מפלס פיתוח לגובה 814.89 וכך שיתקבל גובה של 9.45 מ' המהווים 5% אשר מבקשים להסדיר במסגרת בקשה להקלה - לאישור ות"ב.
בסמוך למ"ד מבוקש מפלס פיתוח נמוך יותר כדי לאפשר מילוט.
רשות רישוי מיום 1.12.21 הדגישה כי בקשה להקלה בגובה גג רעפים, ככל שתאושר בות"ב, כפופה לשינויים הנדרשים במפלסי הפיתוח בפועל, וכפי שמוסמנים ע"ג התכנית שהוגשה. עוד ציינה כי הגובה שיתקבל בהיתר שינויים ממפלס פיתוח סמוך לגובה גג רעפים, יהיה כפוף לאישור ות"ב, וידרש לביצוע תוך 6 חודשים מיום מתן ההיתר.
תנאי זה יצויין בתכנית ובגוף ההיתר.

החלטה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה הגג בשיעור של 5%

בכפוף לשני תנאים:

1. הגבהת מפלסי הפיתוח בהיקף המגרש בפועל, וכתנאי למתן היתר בניה.
2. הריסת מדרגות חוץ שניבנו מחוץ לקו בניין, ובניגוד להיתר ולהוראות התב"ע, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

מס' דף: 15

הצביעו בעד:

חיים, פנינה, חן, נתלי, אילן.

הצביעו נגד:

מיכה

נמנעו:

3.2.22
חיים מנול שקד - יו"ר הועדה

3/2/22
ליאל רותם - מהנדסת הועדה