

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

י"ז סיון תשע"ג

26 מאי 2013

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 06.05.2013

מ"ר אבירם כהן	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מ"ר עופר כהנא	חברי הועדה -	
מ"ר יהודה פורת (הגיע באיחור)		
מ"ר דורון נהרי		
מ"ר שחר נווה (הגיע באיחור)		
מ"ר זאב מחנאי		
מ"ר איתן לוי		
גב' ענת כנפו		לא נכחו:
גב' כוכי לוי		
אדר' קובי לוי	מהנדס הועדה -	משתתפים:
עו"ד גלעד רוגל	יועץ משפטי של הועדה -	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה -	
גב' אביגיל בר טימור	מפקחת הבניה -	

נושאי הדיון:

1. בקשה להקלה בשיעור של 10% בקווי בניין צידיים – מגרש A1088 ו-B1088 קאופמן מתניה ונירית, קאופמן אביעד ואנה - שלב ב' – (המלצה למת"ע).
2. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי – מגרש A1066 סלע שמוליק - שלב ב'

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

3. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי ובקו בניין אחורי – מגרש B1066 סלע שי - שלב ב'.
4. בקשה להקלה בשיעור של 5% בגובה בניין במגרש 28 – גרסקופ שרה וליאו - שלב א'.
5. התראת ועדה – מגרש 38 – בן צור אלון ודבי - שלב ב'.

מהלך הדיון:

1. בקשה להקלה בשיעור של 10% בקווי בניין צידיים – מגרשים A1088 ו- B1088

שלב ב'.

קובי: המגרשים נמצאים ברח' נוף הרים במסגרת תוכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב" מתחם מס' 3. המגרשים הם מגרשים צרים – רוחב מגרש ברוטו בנקודה הצרה 9.20 מ'. שהוא יחסית לקיים בהר אדר, צר מאוד.
לאחר הפחתת קו בניין (4 מ') ועובי קירות מקבלים רוחב נטו של 4.20 מ' (מידה מוערכת).
בסמכותה של הועדה להמליץ למת"ע לאשר במגרשים הקלה בקווי בניין צידיים עד 10%.
התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות החליטה להמליץ בפניכם להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

החלטת: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה

בקווי בניין צידיים בשיעור של 10% (40 ס"מ) במגרשים A1088, B1088.

הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, דורון נהרי, זאב מחנאי ואיתן לוי.

(אושר פה אחד)

2. בקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי במגרש A1066 ובקשה להקלה

בקו בניין צידי ואחורי במגרש B1066 שלב ב'.

קובי: המגרשים נמצאים בסוף רח' מבוא נטף החדש במסגרת תוכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". המגרשים הם מגרשים אי רגולירים.
בסמכותה של הועדה לאשר במגרשים הקלה בקווי בניין צידיים ואחוריים עד 5%.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

התכנית נדונה ברשות רישוי ורשות רישוי החליטה להמליץ בפניכם לאשר את ההקלה.

* בשלב זה יהודה פורת נכנס לדין באיחור.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין צידי במגרש A1066 ובקו בניין צידי ואחורי במגרש B1066 בשיעור של 5% (20 ס"מ בקו בניין צידי ו-25% בקו בניין אחורי).
הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, דורון נהרי, יהודה פורת, זאב מחנאי ואיתן לוי. (אושר פה אחד)

3. בקשה להקלה בשיעור של 5% בגובה הבניין – מגרש 28 בשלב א.

קובי: הבית במגרש הנ"ל נמצא בשלב אי ונבנה לפני כ-25 שנה. במסגרת בדיקת הבית לצורך אישור להעברת זכויות מגרש נמצאו מס' אי התאמות בין הבינוי בפועל להיתר הבניה. הוגשה תכנית שינויים לרשות רישוי. מפת המדידה שהוגשה ואשר נדונה ברשות רישוי, הצביעה על חריגה גבוהה יותר בגובה המבנה, אך מבדיקה חוזרת שנעשתה ע"י מודד מוסמך נמצא כי החריגה היא בשיעור של 5% (45 ס"מ) מהגובה המותר ע"פ התב"ע. היות והמגרש הוא אי רגולרי בסמכותה של הועדה לאשר את ההקלה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בגובה הבניין בשיעור של 5% (45 ס"מ) במגרש 28 שלב א'.
הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, דורון נהרי, יהודה פורת, זאב מחנאי ואיתן לוי. (אושר פה אחד)

* בשלב זה נכנס שחר נווה לדין באיחור.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

4. התראת ועדה – מגרש 38 שלב ב'.

קובי: במפת מדידה שהזמינה המועצה לשצ"פ 885, הגובל עם מגרש 38, נמצא כי הקירות התוחמים את המגרש נבנו בחריגה מגבולות מגרש 38 ופולשים לתחום השטח הציבורי הפתוח הסמוך.

מקריא את מכתב ההתראה שנשלח לתושבים מיום 22.8.11.

מציג את החריגה ע"ג תכנית המדידה.

מקריא את התכתבויות בנושא מול התושב.

נכון להיום לא נעשה דבר להסדיר את המצב.

הדרך להסדרה היא או באמצעות פירוק הגדרות ובנייתן מחדש בגבולות המגרש

או על דרך אישור תכנית מפורטת (תב"ע) המסדירה סטוטורית את החריגה.

איתן לוי: אני טוען שאבירם לא צריך להשתתף בדיון הזה, לא נאמר שמגרש 38 שייך לאלון בן צור, לא ראיתי מכתבים משנת 2000.

קובי לוי: בסדר היום נרשם שהתושב הוא אלון בן צור. מציג את המכתב משנת 2000 וכן את חלופת המכתבים והנספחים שצורפו למכתבים.

אבירם כהן: מדובר בהסדרה תכנונית, לעשות התאמה בין התכנית המאושרת לבין הקיים בשטח.

גילי רוגל: נותנים התראה ונותנים זמן סביר. המטרה העיקרית היא לבצע הסדרה בין המצב בשטח לבין ההיתר ולא להגיע לתביעות.

איתן לוי: אני שמעתי שיש בעיה של המינהל.

גילי רוגל: מדובר בחריגת בניה ללא קשר למינהל. כדי להכשיר הוא יצטרך לשנות את התב"ע ע"י הפיכת שטח ציבורי פתוח לשטח למגורים. כאשר מדובר בבניה ותיקה שקדמה לינואר 2007 לפני שאנחנו אוכפים צריכים להוציא התראת ועדה ולתת פרק זמן סביר להסדרה. כדי שזה יוסדר צריך שיתוף פעולה של התושב.

איתן לוי: אותי מטרידים שני נושאים: א. אני פה שנתיים ומעולם לא הגיע נושא של התראת ועדה. ב. אבירם וגילי לא צריכים להשתתף בדיון בגלל ניגוד הענייניים, בגלל תביעה על הוצאת דיבה של אבירם מול בן צור.

אבירם כהן: הבקשה להסדרה עלתה כבר משנת 2000. אני מבקש לתקן את דבריו של איתן לוי, התביעה הוגשה כנגד המועצה.

איתן לוי: תבעו אותך על הוצאת דיבה בגין לשון הרע נגדך באופן אישי ואי אפשר להתעלם מזה.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

גילי רוגל: אני חייב להגיד לך שמתוקף תפקידי כיועמי"ש של המועצה, קובי לוי העלה את הנושא בלי שום קשר לתביעה. קובי עוסק בנושא אכיפה במסגרת תפקידו בעבודה הרוטינית שלו. קובי התייעץ איתי בשנת 2011 בעבודה השגרתית.

קובי ניסה ליצור דיאלוג עם התושב והתושב לא שיתף פעולה. אנו עוסקים בהסדרת בתים גם בשלב א' וגם בשלב ב'. הוצאנו 60 מכתבים להסדרת בניה ותיקה ואנחנו לא עושים "איפה ואיפה". לגוף השאלה שלך אין כאן שום ניגוד עניינים. חוץ מזה, התביעה נגד אבירם נמחקה והיא התנהלה נגד המועצה ולא נגד אבירם אישית. התביעה הזו הסתיימה והתיק סגור.

איתן לוי: הנושא כן נמצא בראש חוצות והנושא פתוח.

עופר כהנא: מה הייתה החלופה שלכם? למה הוא החליט לא לפעול?

יהודה פורת: האם אתה יכול לומר שמיצית את הדיאלוג מול התושב.

קובי לוי: כן.

אבירם כהן: גם התראת ועדה זה עדיין במסגרת פניה.

איתן לוי: למה זה הוגש רק היום אם המכתב הוצא עוד ב- 2011.

גילי רוגל: זו הייתה הנחיה שלי להקפיא את הטיפול. באותה תקופה הייתה התדיינות משפטית פעילה, תיק פתוח. למרות שאין קשר בין הדברים, למען מראית פני הדברים ראיתי לנכון לא לנהל הליכי אכיפה בזמן שיש הליך משפטי תלוי ועומד. לשאלתך: אני חושב שזו הייתה החלטה נכונה. חוץ מזה הוועדה לא מוסמכת לקבל החלטות בדבר ניגודי עניינים וסמכותה היא לקבל החלטות תכנוניות.

זאב מחנאי: איפה דנים בנושא הזה?

איתן לוי: אני מקבל שהועדה צריכה לדון רק בעניינים תכנוניים ולא ניגוד עניינים.

אבירם כהן: נעלה להצבעה את הנושא להוצאת מכתב התראת ועדה לאלון ודבי בן צור במגרש 38 על מנת שיסדרו את החריגה שלהם. הסיבה שזה עולה לוועדה כי העבירה נעשתה לפני 2007. אי אפשר להמשיך לטפל בו אם לא נמסרה התראת ועדה. עשינו זאת גם במקרים אחרים, גם אם איתן לוי לא השתתף בישיבות אלו של הוועדה.

אבירם מעלה להצבעה:

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר הוצאת מכתב התראה ע"פ

נוסח שיקבע ע"י היועמ"ש בגין העבירות שבוצעו במגרש 38.

הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, שחר נווה, זאב מחנאי.

הצביע נגד: איתן לוי.

נמנע: דורון נהרי.

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

רשם

אדריכל קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה