

# מועצה מקומית הר אדר

8



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

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

כ"ט אדר תשס"ט  
25 מרץ 2009

**פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר**  
**(להלן: "הועדה")**  
**מיום 5/3/09**

נוכחים: יו"ר הועדה - מר אבירם כהן  
חברי הועדה - מר כהנא עופר  
מר פורת יהודה  
מר דורון נהרי  
גב' כנפו ענת

לא נכחו: מר רבני ערן (סיבות משפחתיות)  
מר מחנאי זאב  
מר לקס ישראל  
גב' לוי כוכי (בחו"ל)

משתתפים: מהנדס הוועדה - אדר' קובי לוי  
יועמ"ש הוועדה: עו"ד גלעד רוגל  
רכזת הועדה - גב' דנה נסים

**נושאי הדיון:**

1. מגרש 212 – אולו אמיר – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי.
2. תכנית מפורטת מס' 214/10

**מהלך הדיון:**

ראש המועצה אבירם כהן פותח את הועדה המיוחדת לתכנון ובניה. ומסביר כי הישיבה נפתחה ב- 26 דקות איחור לאור בירור שנעשה לטובת הציבור ולאור זאת שמשפחת הכהן (מיקי וחני) הגיעו לישיבה ורצו להשתתף בה. מבירור טלפוני שנעשה עם מר שלמה מוסקוביץ מנהל לשכת התכנון באיר"ש הסתבר שהתושבים יכולים להשתתף בהצגה של התכנית אבל לא בדיון הפנימי בנוגע להחלטה.

1. מגרש 212 – אולו אמיר – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי:

מהנדס הועדה מציג את התכנית : מדובר בבקשה לשינוי תב"ע נקודתי ומתאר את השתלשלות העינינים.

1. בתאריך 09.02.00 ניתן היתר בניה למגרש 212 שמספרו 1999015.
2. בתאריך 26.03.2008 נדונה ברשות רישוי תוכנית שינויים בדיעבד לתוכנית הנ"ל.
3. התוכנית לא אושרה בין היתר כיוון שמפלסי הפיתוח לא תואמים את מפלסי

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

- התב"ע והיתר הבניה שניתן בתאריך 9.02.2000 וגובהו של הקיר התומך לכיוון רח' מבוא הכפר מגיע בחלקו לגובה של 7 מ' וזאת בניגוד להוראות התב"ע הקובעות כי גובה הקירות התומכים במגרשי בניה לא יעלה על 4 מ'.
4. חריגות אלו נוגדות את התב"ע ולכן לא ניתן לאשרם במסגרת רשות רישוי.
  5. ראוי לציין כי ביתו נבנה לפני כ-8 שנים והיה בין הבתים הראשונים שנבנו בשלב ב' וכן את העובדה כי בנייתו הותאמה לצרכיו האישיים בשל היותו נכה צה"ל שנפצע בלבנון ואיבד את רגלו.
  6. התושב עירער על החלטת רשות רישוי ולהלן החלטת מת"ע מיום 17.8.08:  
"העורר לא הגיע לדיון אך בחנו את הטענות שהגיש, ודי לנו בכך לצורך קבלת החלטתנו. כפי שקבעה בצדק רשות רישוי מקומית, הבינוי בפועל חרג מהוראות התכנית המחייבת בכך שקיר התמך עולה בגובהו על הערכים המותרים עפ"י התכנית ואין בהוראות הגמישות שבסעיף 1.9 לפרק ג' לתב"ע 214/3/6 כדי לאפשר התגברות על חריגה זו ללא תיקון התב"ע.  
במצב זה אכן לא היה בסמכותה של רשות רישוי, ואין זה בסמכותנו לאשר את החלק האמור של הבניה במגרש.  
על כן, ועל אף ההבנה למצבו המיוחד של העורר, הדרך לתיקון המצב והתרת הבניה של קיר התמך כמפורט בתכניות השינויים שהוגשה ע"י העורר, היא על דרך הגשת תכנית מפורטת נקודתית שתקבע בהוראות ביחס לאפשרות הסטייה ממפלס הפיתוח וכן לגובה הקיר.  
לאור האמור, הערר נדחה.
  7. מטרת התכנית:
    - א. שינוי המפלסים הקובעים. כך שבמגרש 212 יהיה מפלס קובע אחד בגובה אבסולוטי של 787.40.
    - ב. שינוי הוראה בדבר גובה קירות תמך המופיע בסעיף 4.7 בתכנית מס' 214/3/6 כך שגובהו לא יעלה על 5.5 מ' (כפי שקיים בפועל בשטח).
    8. המלצת המחלקה: להמליץ למת"ע לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים שנמסרו לאדריכל התכנית.

ענת כנפו: שואלת האם יש הסכמת שכנים?

אדריכל קובי לוי: למיטב ידיעתנו אין התנגדות של השכנים.

דורון נהרי: טוען שבזמן הבניה הוא נפגע בצבא ולכן הוא בנה במפלס אחד.

אבירם כהן: מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את התוכנית?

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית שהוגשה במגרש 212 רח' הגיא 62. 4 הצביעו בעד (אבירם כהן, יהודה פורת, דורון נהרי, ענת כנפו) ואחד נמנע (עופר כהנא). העתק מהפרוטוקול ישלח לתושבים הגובלים במגרש 212.

עופר כהנא: מציין שהועדה החליטה שבמקרים שכאלה יש ליידע את השכנים ואי לכך יש ליידע את השכנים.

ענת כנפו: מציינת שהיא תמכה מתוך הבנה שהשכנים לא מתנגדים. למיטב ידיעת מחלקת הנדסה השכנים לא מתנגדים.

יהודה פורת ודורון נהרי: תומכים מתוך ידיעה שבעל המגרש איבד את רגלו, סגן אלוף בצבא ונפגע בסמוך לבניית ביתו.

\* בשלב זה נכנסו לדיון מיקי וחני הכהן. דורון נהרי שנקרא בדחיפות לביתו עזב את הישיבה.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

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

## 2. תכנית מפורטת מס' 214/10:

מהנדס המועצה מציג את תכנית 214/10 ומעלה את התכנית להצבעה שהוצגה בפני חברי הוועדה. בתכנית הוטמעו מס' הערות. מציין כי העבודה על התוכנית החלה עוד בטרם נכנס לתפקיד. אדריכל התכנית הוא גיא איגרא.

ראש המועצה אבירם כהן: לפני שניכנס לפרטים בתכנית אני רוצה לציין מס' דברים. התחלנו לעבוד על התקנון לפני כ- 3.5 שנים כאשר המטרה היתה לאחד את התקנונים של שלב א' ו- ב' ולתקן את העיוותים שנתגלו בתוכניות תוך כדי עבודה. בהמשך התפתח מקרה ספציפי מיוחד של מגרש 40 בשלב א' שהגיע לדיון במת"ע. הנושא גם עלה לבג"ץ אשר קיבל החלטה ועל כך ירחיב גילי היועמ"ש. בעקבות ההחלטות של מת"ע ובג"ץ המשכנו לעבוד על התקנון ולצורך זה שכרנו את שירותיו של האדריכל גיא איגרא שייתכנן תוכנית שתתאים להחלטות בג"ץ ומת"ע. כל זה הוסבר בדיון הקודם המיוחד לנושא זה, שנערך לפני כשבועיים ובו הוצגה התוכנית בפני חברי הוועדה בפרטי פרטים. עלו מס' הערות אשר החמירו עם התקנון וכרגע מהנדס המועצה יפרט מה ההערות שתוקנו. אני מבקש מגילי שיפרש את הצד המשפטי הן של מת"ע והן של בג"ץ שהובילו לתוכנית זו.

עו"ד גלעד רוגל: לגבי פעולות אכיפה, בניה חורגת במגרש 40 העתירה היתה על כך שהמועצה לא אוכפת את חריגות הבניה בבית הזה. בית שנרכש יד שניה ע"י משפ' שחרור שחלק מן החריגות היו קיימות מיום היוולדו לפני כ- 20 שנה. ביהמ"ש העליון ביקש ממת"ע לנקוט עמדה מקצועית. העמדה של מת"ע שערך עו"ד רס"ן ולדי בורודובסקי ראש מדור הפנים בלשכה המשפטית היא (רצ"ב החלטת בג"ץ והחלטת מת"ע) להקפיא פעולות אכיפה לתקופה של שנתיים. כמו כן נאמר כי מדובר בבעיה רוחבית בשלב א' והפתרון צריך להיות רוחבי ולא נקודתי והמליצה להגיש תב"ע מתקנת שתכשיר את החריגות עליהן תמליץ הוועדה (לא כל החריגות).

בדיון שנערך בפני בג"ץ אני נשאלתי ע"י בית המשפט מהי עמדת המועצה והודעתי כי המועצה תפעל לפי החלטת מת"ע ולכן לקחנו על עצמנו לפעול בהתאם. לצערי הרב לא הצלחנו לעמוד בזמנים, נכנסנו לתקופת בחירות לקח זמן לוועדה להתכנס, לקח זמן לחברי הוועדה ללמוד את התוכנית והיום הגענו לזמן הדיון בתכנית.

אדריכל קובי לוי: קודם כל אני רוצה לציין שהתב"ע היא לא תב"ע קסמים שעונה על כל החריגות בהר אדר. זוהי התוצאה הסופית שאליה הגענו. היו לנו קווים אדומים שמהם לא נחרוג ולא נשנה בעיקר לגבי נפחי הבניה העל קרקעים, גובה הבנינים לא יחרוג מהמותר כיום וכן קווי בניין ותכנית הבנין לא תשתנה.

המבנה הטופוגרפי של הר אדר יצר שיפועי קרקע במגרשים של 30%-40%. אי לכך נבנו קומות מסד וחללים תת קרקעים מעבר למותר בתב"ע. לפי סקר הארנונה שנעשה בשנת 2006 ע"י חב' זייד אורניד נמצא כי כ-25% מהבנינים בשלב א' ו- כ-40% בשלב ב" חורגים בשטחי הבניה כאשר החריגות מתבטאות בעיקר בחללים תת קרקעים (מרתפים).

רוצה לציין שעקרונות התכנית הוצגו לפני מס' חודשים בפני שלמה מוסקוביץ ונטליה אברבוך, ואלו נתנו לנו את אישורם להמשיך את התהליך. בנוסף, יש עוד

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

כמה הוראות בתקנונים הקודמים שהיו בעייתיים ואנו רוצים לשפר אותם ולתקן אותם.

הדברים שהשתנו מהדיון הקודם שבו הוצגה התוכנית בפרוטרוט בפני חברי הועדה הם: איסור פתחים בקומת מרתף – אסרנו פתיחת חלונות למעט פתחי איורור עד 8" וכן לפתח מילוט של ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף. הסיבה לשינוי זה הוא החשש לשימוש במרתפים אלו לדירות משנה.

אבירם כהן: אנו נכנסים עכשיו לדיון הפנימי, כל אחד יכול להתייחס עד 10 דקות.

ענת כנפו: מבקשת להכניס לפרוטוקול את החוות דעת של היועמ"ש ואת ההערות של "עת לתמורה".

אבירם כהן: האם זה באישורם של כל חברי הסיעה שהם ארבעה במספר?

ענת כנפו: זה באישורם של שלושה חברי המועצה מתוך הארבעה. (ענת חתמה בשם שלושה מחברי הסיעה על המסמך, ענת כנפו, זאב מחנאי וכוכי לוי). כמו כן רוצה לציין ולשאול לגבי ניגוד עניינים, הכלל שאוסר על ניגוד עניינים חל כמובן גם על חברי הועדה המקומית, באם יש חבר ועדה שהוא או קרובו ביצעו חריגה שהתכנית חלה עליה הוא חייב להצהיר על כך ולהימנע מהשתתפות בדיון. טוענת כי מחזיקה בידה מסמך המראה חריגת בניה בבית ראש המועצה אבירם כהן.

עו"ד גלעד רוגל: אני מבקש ממך ענת, אם יש לך תלונה לגבי בנייה בלתי חוקית של אבירם כהן תעשי זאת בדרכים המקובלות. מציין כי השגת המסמך צריכה להיות בדרך חוקית כי זהו מסמך שמתייחס לנכס פרטי.

ענת כנפו: אני מוצאת לנכון שחברי הועדה יכולים להסתכן בניגוד עניינים.

עו"ד גלעד רוגל: אם אכן חשבת שיש בפיך טענה או חשד לניגוד עניינים חבל שחिकית עם זה לשיבה זו ולא פנית מבעוד מועד כך שמי שצריך להגיב או להיערך לזה יעשה זאת לפני הדיון. ביקשתי ממך לנקוט בשמות עוד לפני הדיון ואת לא אמרת מה החשדות ומה את טוענת אלא אמרת "שמעתי שמועות". ואני יודע מזה הבנת הנקרא.

ענת כנפו: מאחר וזאב מחנאי בביה"ח, ישראל לקס שוקל לגבי ההתפטרות שלו, כוכי בחו"ל. אני חושבת שאת ההצבעה צריך לדחות.

עו"ד גלעד רוגל: אם תדחה ההצבעה פעם נוספת המועצה והועדה תואשם בביזיון בית המשפט הגבוה לצדק. אנו מחויבים בפני לוח זמנים לביהמ"ש העליון וכבר היום לאור הדחיות שחלו המצב מאד לא נוח, כל דחיה נוספת יכולה להעמיד אותנו בביזיון ביהמ"ש ויהודאי ואולי גם משפ' הכהן שנכחה היום בדיון מחכים בפתח ואף קיבלנו מכתבים מעורך דינה של אילנה יהודאי מדוע אנו לא עומדים בזמן שהוקצב ע"י בג"צ. אי אפשר לקיים מצד אחד החלטות בית משפט ומצד שני לדחות את הדיון.

אדריכל קובי לוי: עד עכשיו עדיין לא שמעתי שום הערות על התכנית האם יש הערות תכנוניות?

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ענת כנפו: קודם נראה אם היו"ר יחליט לדחות את ההצבעה.

אבירם כהן: ההחלטה תערך בסוף הדיון כאשר אני אדבר.

עופר כהנא: בנושא שענת טענה שיש מכתב התפטרות של ישראל לקס שלא ראיתי אותו, ידוע לי שהוא חזר בו מהתפטרותו.

אבירם כהן: טוען שעברו 13 דקות מאז שענת התחילה לדבר ולא דיברה לעניין והינו מאפשר לה עוד 10 דקות לדבר.

\* ענת כנפו העבירה מסמך שהכינה בעניין התנגדות שלה לתוכנית (מצ"ב לפרוטוקול).

עופר כהנא: את לא יכולה לקחת קטעים של מכתבים ולהכניס אותם לפרוטוקול איך שאת רוצה.

עו"ד גלעד רוגל: (לשאלת הגב' כנפו) דמי ההיתר מוטלים כאשר יש מימוש ולא על נפח הבניה הפוטנציאלי. מי שנהנה מתוספת שטחים ישלם למינהל בהתאם. ההחלטה התכנונית לא צריכה להיות מושפעת ממיסוי.

\*בשלב זה יהודה פורת עוזב את הדיון.

לסיכום: הגב' כנפו טוענת שכל בית בנפרד בהר אדר צריך להגיש תב"ע נקודתית. טוענת שזו בעיה של מגרש פרטני (מגרש 40) והמקרה של מגרש 40 לא צריך להיות הסרגל של כל היישוב. טוענת שאין אכיפת בנייה ביישוב.

אדריכל קובי לוי: אנחנו מגישים לא מעט כתבי אישום לבתי משפט על חריגות בניה.

ענת כנפו: אתה אומר שהאכיפה היא מלאה.

אדריכל קובי לוי: במסגרת כוח האדם העומד לרשותינו אנו עושים את המקסימום האפשרי.

עופר כהנא: מכיוון שלא טרחת לשבת עם מהנדס המועצה אלא רק לבוא ולנגח את לא מודעת לעובדות.

ענת כנפו: אל תתן לי ציונים אני לא צריכה לשבת עם מחלקת הנדסה.

אדריכל קובי לוי: 3 מ' של גובה מסד ו/או מרתף זה לא משהו שסתם שלפנו אותו. הוא נובע מהפרש הגובה של שני מפלסי הפיתוח במגרש שנקבעו בתב"ע. כמו כן קיימת סתירה בין נספחי הבינוי לתקנון בדיוק לאותם הסעיפים. במסגרת הסקר לא נכנסנו לכל בית ובית ובדקנו את חריגות הבניה, לשם כך צריך משאבים גדולים מאד שהמועצה לא יכולה להרשות לעצמה.

ענת כנפו: כל הבעיה מתחילה מהבית של שחרור.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

אדריכל קובי לוי: התב"ע אולי פוטרת רק חלק מהחריגות הקיימות של שחרור. לקחנו בעיה רוחבית קיימת בכל הר אדר וניסינו לפתור אותה בדרך הטובה ביותר והאינטליגנטית ביותר כך שהנפחים העל קרקעים לא ישתנו מעבר למותר היום. השטחים והחללים התת קרקעים שנבנו ויוכשרו בהתאם לתוכנית החדשה לא יהיו ראויים לדירות משנה, אלא בעיקר לאיחסון ושימושים אחרים שלא למגורים.

ענת כנפו: אומרת שהיא לא מתכוונת להיות בהצבעה וצריך יהיה לפזר את הישיבה בשל העדר קוורום.

עו"ד גלעד רוגל: מה הסיבה שאת רוצה לצאת באמצע הישיבה?

ענת כנפו: כיוון שכוכי ומחנאי לא נמצאים והתקנון משנה את ציביון הישוב, שווה לעשות מאמץ שכל חברי המועצה יהיו בוועדה.

עו"ד גלעד רוגל: בעצם את הולכת לקום בעת ההצבעה רק כדי שלא תהייה הצבעה.

אני מודיע שמתוך האחריות שלי כיועמ"ש של המועצה כי הצורה שבה תראה המועצה מול ביהמ"ש העליון תראה כביזיון, לאור זאת אני מציע שנפנה למת"ע שהיא תדון בתכנית מיידית מבלי להמתין יותר, משום שבעצם נוצר מצב של שיתוק מתמשך שהועדה הזאת לא מצליחה להתכנס בצורה הראויה ולקבל החלטה. מציין כי הדיון נקבע להיום לאחר דיון מכין שהיה לפני כשבועיים. אני בעד להעביר למת"ע ושמת"ע תחליט.

אבירם כהן: האם עפ"י חוק ניתן להמשיך בישיבה עם 3 חברי ועדה בלבד? והאם ניתן לערוך הצבעה?

עו"ד גלעד רוגל: הכלל אומר שאם היה פורום חוקי בתחילת הישיבה ובמהלך הישיבה התמעטו מס' הנוכחים ניתן להמשיך בישיבה ולקיים הצבעה ובלבד שמס' הנוכחים הוא שליש מחברי הוועדה. לראש הוועדה אין קול נוסף אלא קול מכריע במקרה של תיקו במניין הקולות.

אבירם כהן: למען הסר ספק אם אנחנו נשארים 3 חברי ועדה מתוך 9 זה אומר שליש ולכן נוכל להמשיך וגם להצביע.

עו"ד גלעד רוגל: נכון.

ראש המועצה אבירם כהן: מעלה להצבעה "מי בעד אישור התקנון".

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית תכנית מפורטת מס' 214/10. בעד הצביעו 2 (אבירם כהן, עופר כהנא). נגד הצביעה 1 (ענת כנפו).

הערה: תוך כדי ההצבעה לאחר שאבירם כהן ועופר כהנא הרימו ידיים בעד התכנית ברגע שנשאלו חברי הועדה מי נגד, קמה הגב' כנפו ללכת, טענה שהיא לא מצביעה.

היועמ"ש גלעד רוגל: מחווה את דעתו.

חוות דעתו של היועמ"ש שבמצב שבו בפתיחת הישיבה היה מניין חוקי ובהמשכה נותרו שליש מחברי הועדה הרי שגם אם אחד מהם קם ועוזב ברגע

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ההצבעה לאחר שהשתתף בכל מהלך הישיבה הרי שדין עזיבתו הוא כהצבעה "נגד", במיוחד שלאורך כל הישיבה אותה חברת מועצה אמרה שהיא נגד התכנית, טענה באריכות והגישה מסמכים לפרוטוקול. ולכן על פי דעתי מדובר בהצבעה חוקית שבה שני חברי מועצה הצביעו בעד התכנית וחברת מועצה הצביעה נגד ולפי כך יש לראות את הועדה המקומית כמי שהמליצה למת"ע על הפקדת התכנית.

היועמ"ש גילי מבקש להדגיש שבשלב שענת כנפו נטשה את חדר הישיבות טענה באריכות את כל הטענות שלה נגד התכנית וגם צרפה מסמכים לפרוטוקול. (הרצ"ב).

רשם

אדריכל קובן לוי

מהנדס הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה

25.3.09

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה