

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ט"ז סיון תשס"ט  
08 יוני 2009

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר  
(להלן: "הועדה")  
מיום 07/06/09.

מר אבירם כהן	יו"ר הועדה -	נוכחים:
פרופ' רבני ערן	חברי הועדה -	
מר כהנא עופר		
מר דורון נהרי		
מר פורת יהודה		
מר לקס ישראל		
גב' לוי כוכי		
גב' ענת כנפו		
מר מחנאי זאב	לא נכח (בהודעה מראש) -	
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
מר גלעד רוגל, עו"ד	יועמ"ש -	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה -	

נושאי הדיון:

1. מגרש 235 – צוויג שלמה – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכולל: שינוי קו בניין אחורי והתרת מרפסת על עמודים.
2. דיון בהתנגדויות בתכנית מספר 214/3/1 "לב הישוב".

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

## מהלך הדיון:

ראש המועצה אבירם כהן פותח את הועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

### 1. מגרש 235 – צוויג שלמה – בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכולל: שינוי קו בניין אחורי והתרת מרפסת על עמודים.

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

1. היתר בניה ניתן לגושן רן בתאריך 30.12.86.
2. בפועל נבנתה מרפסת על עמודים החורגת מקו בניין אחורי (כ- 2.30 מ') ובניגוד לתב"ע. (בניה על עמודים).
3. המרפסת קיימת למעלה מ- 20 שנה.
4. בעקבות מכירת הנכס נמצאה החריגה בתהליך של העברת זכויות.
5. על מנת לאפשר למשפחה שעברה אסון משפחתי לבצע את העברת הזכויות, ניתן היתר בניה הכולל הריסת המרפסת החורגת מקווי בניין בתאריך 02.11.08. עפ"י היתר זה עליהם להרוס את המרפסת החורגת.
6. בהתאם לסיכום פגישה של המשפחה עם ראש המועצה ניתנה להם אורכה של שנה על מנת לאפשר להם להגיש תב"ע נקודתית לחריגה הנ"ל ובטרם תאכוף המועצה את ההריסה.
7. משפ' צוויג מבקשים להגיש בקשה לשינוי תב"ע נקודתי הכולל:
  - א. שינוי קו בניין אחורי למרפסת.
  - ב. להתיר בניית מרפסת על עמודים.

המלצת מהנדס הועדה: להמליץ לאשר את התב"ע שכן המרפסת קיימת למעלה מ- 20 שנה, נמצאת בחלקו האחורי של הבניין ואינה מהווה הפרעה לסביבה.

ערן רבני: מתנגד לתכנית. לדעתי תב"ע נקודתית צריכה לתת עזרה רק לתושבים בעלי מוגבלות כמו נכים וגם זאת רק אם התכנית המבוקשת עוזרת להם במגבלה שלהם. לא רואה סיבה לאשר חריגה מקו בניין.  
עופר כהנא: בתב"ע נקודתית יעזור לקיים סיור בשטח.  
ערן רבני: צריך לשמוע את השכנים ואת המבקשים.  
ישראל לקס: עומד לפנינו סיפור של אנשים שקנו בית בין 23 שנים ואתם מבקשים מהם להרוס חריגות שנעשו לפני 23 שנה.

גלעד רוגל: אני רוצה לציין כי תב"ע (המרתפים) שנעשתה היא לא סוף פסוק של תב"עות נקודתיות. זה לא מונע מהועדה לדון בתב"עות נקודיות. לעומת חוק התכנון והבניה הישראלי, החוק הירדני בעניין מתן הקלות שונה ונוקשה יותר. על כן הפתרון להכשרת חריגות במקרים מסוימים הוא הכנת תב"ע נקודתית. במקרה שתקבל החלטה לא לאשר נצטרך לאכוף אותה משפטית.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

יהודה פורת: הועדה צריכה לבחון כל מקרה ומקרה לגופו וזאת בהתחשב בנסיבות ובנתונים של כל מקרה. עפ"י הנסיבות שהוצגו ע"י ראש המועצה ומהנדס הועדה אני לא מוצא לנכון שלא לאשר את הבקשה.

עופר כהנא: אני תומך בעמדה של ערן. השיקולים הם שיקולים עקרוניים. במקרה הזה אין לזמן מרכיב.

כוכי לוי: אני הייתי מתנה את האישור באישור השכנים. אני הייתי נוהרת מתקדימים, יש פה בעיה של יצירת תקדים.

ישראל לקס: אני המום מהטיעונים. מדובר באנשים הגונים ותמימים שלא הם בנו את הבית.

דורון נהרי: מה שמפריע זה שזו תהיה עבירה לדורות.

גלעד רוגל: השיקול צריך להיות תכנוני ולא שיקול אנושי.

דורון נהרי: יש לי בעיה של יצירת תקדימים וצריך לשים את הגבולות.

אבירם כהן: רוצה לעשות סיכום ביניים. מה שעולה לאור הצגת המקרה:

1. חלק מהאנשים מתנגדים להמליץ למת"ע כדי שזה לא יהווה תקדים.

2. במקרים ספציפיים זכותה של הועדה לבחון את המקרה לגופו ולתת את ההמלצה בהתאם.

ערן רבני: מה שחשוב בתב"ע נקודתית הם הגבולות. לדוגמא: תב"ע המרתפים באה להכשיר אך ורק חללים תת קרקעיים התב"ע לא שינתה את קווי הבניין, הגובה וכו'. במקרה זה יש חריגה מקו בניין שניתן לראות אותה.

אבירם כהן: אנחנו כועדה מעבירים לשכנים את הפרוטוקול לידיעה.

מציין כי מדובר במשפחה שקנתה בתום לב את הבית מבלי לבדוק את חריגות הבניה ובתמימות נפלו לפח. מצד שני החריגה לא מפריעה לסביבה, לא היתה התנגדות של השכנים למעלה מ- 20 שנה. חושב שצריך לקחת את המקרה המיוחד הזה יותר לכיוון של בית הלל ולא של בית שמאי. כל מקרה אחר יבוא לדיון ויבחן בהתאם.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את התכנית".

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית. הצביעו בעד – 4 (כוכי לוי, דורון נהרי, יהודה פורת ואבירם כהן) הצביעו נגד – 2 (עופר כהנא, ערן רבני).

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

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

## 2. דיון בהתנגדויות לתכנית מספר 214/3/1 "לב הישוב":

מצ"ב לפרוטוקול המלצות מהנדס הועדה לועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר בעניין התנגדויות לתכנית מס' 214/3/1.

אבירם כהן: שמיעת התנגדויות היתה בועדה שהתקיימה ב- 7.5.09. הוגשו 11 התנגדויות כל המתנגדים הוזמנו להציג את התנגדותם. הועדה התקיימה באולם המתנ"ס בשל חוסר מקום בחדר הישיבות. לא כל המתנגדים הופיעו לדיון ואלה שהופיעו ביקשו להציג את התנגדותם גם בפני מת"ע. אנו עומדים בפני הדיון הפנימי להתנגדויות. מהנדס הועדה ריכז את כל ההתנגדויות והכין את המלצותיו לועדה לכל התנגדות והתנגדות. מהנדס הועדה יציג כל התנגדות בנפרד ולאחריה נעלה את הנושא לדיון ולהחלטה. אנו כועדה נעביר את המלצותינו למת"ע ומת"ע היא זו שמקבלת את ההחלטה וכמובן בהסתמך על המלצות הועדה המקומית שבחנה באופן מקצועי את הנתונים.

\* בשלב זה נכנסה לדיון ענת כנפו.

גלעד רוגל: התעוררה מחלוקת סביב ההתנגדות של ענת כנפו מול העובדה שענת מכהנת כחברת ועדה. ענת טענה שהיא יכולה להשתתף בדיון ואני טענתי אחרת. עו"ד ולדי בורודובסקי מהפרקליטות הביע את דעתו במכתב המצ"ב לפרוטוקול. משהוסרה ההתנגדות אין מניעה כי ענת כנפו תשתתף בדיון.

אבירם כהן: מעביר את רשות הדיבור לקובי לוי מהנדס הועדה שעשה את העבודה ושיציג כל התנגדות והתנגדות עם הדעה שלו וההמלצה שלו.

### 1. התנגדות אלכס ומיכל סופרפאל, יעקב אפנזר, מיכל ועידו לקס:

מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 3 בנספח המצורף לפרוטוקול.

ערן רבני: שואל האם בעקבות ההמלצה לבטל את המגרש הם הסירו את כל ההתנגדות.

ענת כנפו: האם זה נסגר בכתב וחתום ע"י המתנגדים.

אבירם כהן: אכן הסירו את התנגדותם על כל סעיפיה. נסגר ונחתם במכתב לוועדה.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. אושר פה אחד.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

## 2. התנגדות אסתר פאר וטובה יבלונקה באמצעות יורם יבלונקה וערד אדם אלבג:

יש לציין כי אורי עובד הסיר את התנגדותו בדיון הקודם. מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 4-10 בנספח המצורף לפרוטוקול.

אבירם כהן: לעניין פיתרון החניות שבוטלו בכביש 8 טוב שהמהנדס מציע שתי חלופות ראויות.

ערן רבני: האם מקובל על יבלונקה?

קובי לוי: בעיקרון כן אבל עדיין לא קיבלנו ממנו תשובה סופית.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. כל חברי הועדה, למעט ענת כנפו, הצביעו בעד. ענת כנפו נמנעה.

ענת כנפו: לדעתי ניתן לנצל את ה"מתנה" שנותנים ליבלונקה בכך שאחת החלופות שהציג המהנדס היא לתמוך בשינוי התב"ע הנוכחית. ניתן לעשות איתו עסקת קומבינציה שבה יבנה פרויקט מתאים לגיל השלישי. אפשר לנצל את עיתוי ההתנגדות ולהפכו ליוזמה משותפת לטובת בוני הישוב. המיקום מצוין סמוך לשטח ירוק נוף מהמס וסמוך למתחם לב הישוב.

## 3. התנגדות דוד אפרתי:

מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 11-13 בנספח המצורף לפרוטוקול.

אבירם כהן: האם מישהו רוצה להתייחס.

ענת כנפו: האם דיברת עם דוד וניסית להבין?

אבירם כהן: לא.

ענת כנפו: האם הדברים הם מילה ומילה מההתנגדות ואלה כל הנושאים?

קובי לוי: זוהי תמצית ההתנגדות ומתייחסת לכל נושא ונושא שנכתבה בהתנגדות.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. כל חברי הועדה, למעט ענת כנפו, הצביעו בעד. ענת כנפו הצביעה נגד ומציינת כי היא מקבלת את המלצותיו של מהנדס הועדה לסעיפים 1 ו-7 בלבד ולכל אותם הסעיפים בהם ממליץ מהנדס הועדה לקבל את ההתנגדות.

ענת כנפו: לדעתי היה צריך להיפגש עם דוד אפרתי שכיחן כראש מועצה בעבר ולתת לו את הכבוד שכן יש לו מה לתרום.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

**אבירים כהן:** ישנם הבדלי תפיסה עקרוניים בעניין החזון של הר אדר, איך הר אדר כישוב קהילתי צריך להיראות, להתנהל ולבנות את מבני הציבור שלו. לפי דוד אפרתי צריך היה לפזר את מבני הציבור ביישוב. לפי תפיסתי, ישוב קהילתי צריך לרכז את מבני הציבור במקום אסטרטגי אחד ב"לב היישוב". לא רואה טעם לשבת בשנית עם אדם שהתפיסה שלו נוגדת תפיסה זו.

לפני מספר חודשים נפגשתי עם מר דוד אפרתי וניסיתי לשכנע אותו בתפיסתי. דוד נשאר בעמדתו.

תבי"ע לב היישוב מהווה בסיס לקפיצת דרך אדירה להר אדר ולשדרוגה. כמו כן בסיס התכנית נובע מהצורך הדחוף להגדלת ביה"ס שמחויב המציאות. אני מצפה מראש מועצה לשעבר שיבוא ביוזמתו ויביע את דעתו בצורה עניינית ותורמת ולא ע"י הגשת התנגדות שהוגשה ברגע האחרון וביום האחרון. התנגדות לא עניינית שיתכן ונובעת ממניעים אחרים.

#### 4. התנגדות קובי עירן:

מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 19-14 בנספח המצורף לפרוטוקול.

**ענת כנפו:** מוחה כי לא נעשתה טבלת איזון בין המועצה לחברת "ערים" ושלא עירבו אותה ולא זימנו אותה לישיבות עם ערים על עיסקת החלפת שטחים. **אבירים כהן:** כל הנושא לא רלוונטי לתבי"ע. זאת לא ישיבת מועצה אלא ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ובכל מקרה מיידע שנעשתה עבודה רבה מול וביחד עם חבי' ערים.

**ענת כנפו:** מוחה ש-30 העמודים בהם מפורטת חוות דעתו של מהנדס המועצה עליה עמל עמל רב אינה מוגשת לחברי המועצה לפני הישיבה לעיון. מוחה על הצוות שלא הזמין את המתנגדים, מבקשת להבא לקבל חומר מבעוד מועד כדי שתוכל להתייחס התייחסות רצינית.

**אבירים כהן:** כל המתנגדים הוזמנו להציג את התנגדותם בישיבה הקודמת. חלקם בחר שלא להגיע. אולי למת"ע הם יגיעו. כל ההתנגדויות נמסרו לחברי הועדה. **יהודה פורת:** קיבלנו את ההתנגדויות מבעוד מועד. אנחנו לא אנשי מקצוע. מהנדס הועדה עשה עבודה מקצועית מאוד בה הוא ממליץ את המלצותיו לועדה. אני חושב שגם אם יש 30 עמודים זה לא בא כדי להראות משהו שניסתר מעינינו. עד כה כל התשובות וההמלצות של מהנדס הועדה הולמות ומשכנעות מאוד.

ראש הועדה אבירים כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

**החלטת:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. כל חברי הועדה, למעט ענת כנפו, הצביעו בעד. ענת כנפו הצביעה נגד ומציינת כי היא מקבלת את המלצותיו של מהנדס הועדה רק לכל אותם הסעיפים בהם ממליץ מהנדס הועדה לקבל את ההתנגדות.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

## 5. התנגדות שלמה חייט:

מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 20-21 בנספח המצורף לפרוטוקול.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. כל חברי הועדה, למעט ענת כנפו, הצביעו בעד. ענת כנפו הצביעה נגד ומציינת כי היא מקבלת את המלצותיו של מהנדס הועדה רק לכל אותם הסעיפים בהם ממליץ מהנדס הועדה לקבל את ההתנגדות.

## 6. התנגדות דבורה מוניץ בן צור ואלון בן צור:

מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 22-25 בנספח המצורף לפרוטוקול.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. כל חברי הועדה, למעט ענת כנפו, הצביעו בעד. ענת כנפו הצביעה נגד ומציינת כי היא מקבלת את המלצותיו של מהנדס הועדה רק לכל אותם הסעיפים בהם ממליץ מהנדס הועדה לקבל את ההתנגדות.

## 7. התנגדות גיל גורדון:

מהנדס הועדה מציג את ההתנגדות ואת המלצותיו. ראה עמ' 26-30 בנספח המצורף לפרוטוקול.

**ענת כנפו:** האם הצוות נפגש עם גיל גורדון?

**קובי לוי:** מנהלת ביה"ס יידעה אותי כי תושב הישוב גיל גורדון מתכוון להגיש התנגדות לתכנית. בטרם הוגשה ההתנגדות פניתי לגיל גורדון כאיש מקצוע אל איש מקצוע על מנת להבין את מהות ההתנגדות. גיל ציין בפני כי הוא מעריך מאוד את פנייתי שמראה על התייחסות מקצועית ועניינית לנושא. לדבריו מהות ההתנגדות מסתכמת בצורך לקבוע גבול קדסטרי עבור מגרש ביה"ס. הבהרתי לו שהנושא נבדק ביתר קפידה מול משרד החינוך ואין חובה לכך. גיל עמד על דעתו. שאלתי האם יש סעיפים נוספים עליהם הוא מתכוון להגיש התנגדות ותשובתו היתה כי ישנם עוד מספר קטן של סעיפים טכניים בלבד. לאחר שהוגשה ההתנגדות הופתעתי לראות כי מספר הסעיפים הטכניים הקטן הפך לחוברת עבת קרס. לאור זאת לא מצאתי לנכון לזווג פגישה "מקצועית" נוספת עם המתנגד.

# מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710  
פקס: 02-5700127

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

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה "מי בעד לקבל את המלצות מהנדס הועדה?"

**החלטה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ בפני מת"ע לקבל את המלצות מהנדס הועדה. כל חברי הועדה, למעט ענת כנפו, הצביעו בעד. ענת כנפו הצביעה נגד ומציינת כי היא מקבלת את המלצותיו של מהנדס הועדה רק לכל אותם הסעיפים בהם ממליץ מהנדס הועדה לקבל את ההתנגדות.

**אבירם כהן:** הועדה מציינת בחיוב את עבודתו המקצועית של מהנדס הועדה וצוותו שלמדו והעמיקו בכל ההתנגדויות שהוגשו והתייחסו בצורה מקצועית ורצינית לכל התנגדות והתנגדות וכל זאת בתאום עם גורמי התכנון המקצועיים בלשכת התכנון.

רשם

קובץ לוי  
מהנדס הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן  
יו"ר הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה