

מועצה מקומית הר אדר

13



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

י"ח חשון תשע"א

26 אוקטובר 2010

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 11.10.10

מר כהן אבירם	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מר כהנא עופר	חברי הועדה -	
מר פורת יהודה (לא נכח בעת הדיון)		
מר נהרי דודון		
מר נווה שחר		
גב' כנפו ענת		
גב' לוי כוכי		
מר לוי איתן		
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
עו"ד גלעד רוגל	יועמ"ש הועדה -	
גב' דנה נסים	רכזת הועדה -	

נושאי הדיון:

1. תכנית מס' 214/3/16 - מגרש 375 – שינוי תב"ע נקודתי למשטח זיזי בפיתוח המגרש.
2. תכנית מס' 214/3/17 – מגרשים 1089 ו-1090 – שינוי בהוראות התכנית בדבר גובה מותר לבניה, מס' הקומות ואי חובת בניית גג רעפים.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

מהלך הדיון:

ראש המועצה אבירם כהן פותח את הועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

1. תכנית מס' 214/3/16 - מגרש 375 – שינוי תב"ע נקודתי למשטח זיזי בפיתוח

המגרש:

מהנדס הועדה מציג את התכנית ומתאר את השתלשלות העניינים.

1. לבעלי המגרש הוגשה תביעה מטעם המועצה בגין בניית משטח זיזי מחוץ לקו בניין ובניגוד להוראות התב"ע.
 2. חשוב לציין כי בעבר הרחוק, אישרה הועדה מיקרים דומים של בניית משטח זיזי כחלק מפיתוח השטח.
 3. בתאריך 17.1.05 הוציאה אדר' נטליה אברבוך מלשכת התכנון הבהרה לנושא משטח זיזי. במכתב נכתב כי: "לא ניתן לאשר המשטח הזיזי מעבר לקו בניין במסגרת הקלה". "אם בעבר אישרו בקשות מסוג זה, זה בניגוד להוראות התב"ע ולא היה בסמכות הועדה לאשר זאת".
 4. הבקשות שהוגשו במגרש 375, לרשות רישוי בתאריכים 14.5.08 וב- 22.7.10 נדחו מהסיבה הנ"ל.
 5. המשטח הזיזי כפי שנבנה הוא תולדה של הוראות התב"ע בדבר בניית קירות תמך: בהוראות התכנית רשום כי "גובה הקירות התומכים במגרשי בניה לא יעלה על 4 מ'. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים". הוראה זו בעצם מקטינה את שטח המגרש ושטח החצר במגרשים בהם יש צורך בבניית קירות תמך מדורגים בהתאם להוראות התכנית ב- 1.5-2 מ' לכל רוחב המגרש.
- עופר כהנא: יש הגיון עיצובי לא לקבל חומות של 8 מ'.
- קובי לוי: מקריא את הסעיף מהתב"ע בנושא קו בניין ומציג את השאלה: האם המשטח הזיזי המדובר נחשב חלק מבניין או חלק מפיתוח המגרש ואינו מהווה חלק מבניין. " קו בניין: קו לאורך חזית קדמית ואחורית של המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו."
- אבירם כהן: אני חושב שזה נכון להגיד שהזיזי במקרה זה הוא לא חלק מבניין אלא חלק מפיתוח המגרש.
- גילי רוגל: המכתב של אדר' נטליה אברבוך אומר שמשטח הזיזי אושר בשגגה לכן המקרה הנ"ל הולך לשינוי תב"ע נקודתי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

כוכי לוי: בנאדם קונה מגרש מגלחים לו 1.5 מ' מהמגרש. המגרש שלו רשום X

ובפועל הוא מקבל מגרש בשטח של X-Y.

אבירם כהן: כל מי שרוכש מגרש יודע מראש שאין לו את הרצועה של ה- 1.5 מ'

במקרים בהם יש קירות תומכים מעל 4 מ'.

אבירם כהן: נראה לי שחלק מהאנשים לא הבינו את הנקודה. המשטח הזיזי הוא

בתחום המגרש.

ענת כנפו: ברגע שאתה מגיע עד הגבול מגרש אתה נצמד לשכנים.

אבירם כהן: בעניין הזה גם מי שאין לו קירות מעל 4 מ' הוא נמצא מעל השכן

ובצמוד אליהם.

עופר כהנא: הבעיה היא המרכיב האסטטי לא קירות גבוהים ולא זיזים.

קובי לוי: התבי"ע לא נותנת את הדעת לכל האספקטים התכנוניים יש לא מעט

סימני שאלה.

אבירם כהן: את התבי"ע כתבו אנשים כמונו לפני 15 שנה.

ענת כנפו: הסיבה שאנו מאשרים כי היה תקדים בוועדה הקודמת לאשר. מאחר ויש

בהליך של התבי"ע אפשרות של השכנים להתנגד והם מוגנים אני מאשרת.

ראש הוועדה אבירם כהן מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע על שינוי תבי"ע

נקודתי למשטח זיזי בפיתוח המגרש.

החלטה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה כי היות שבתקופה שנבנה הזיז

היה נהוג לאשר בקשות דומות במגרשים אחרים הוועדה ממליצה למת"ע להפקיד

את התכנית. **הצביעו בעד:** אבירם כהן, דורון נהרי, שחר נווה, ענת כנפו.

הצביע נגד: איתן לוי.

נמנעו: עופר כהנא, כוכי לוי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

2. תכנית מס' 214/3/17 – מגרשים 1089 ו-1090 – שינוי בהוראות התכנית בדבר

גובה מותר לבניה, מס' הקומות ואי חובת בניית גג רעפים.

1. תוכנית מס' 214/3/1, (תכנית לב הישוב) נכנסה לתוקף ביום 11.10.10 ומהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 214/3 ו-214/3/6.
2. ע"פ תוכנית זו שונה, בין היתר, ייעודם של חלק משצ"פ מס' 885 וחלק מדרך מס' 920 שבתוכנית 214/3 ל-2 מגרשים זו משפתיים.
3. לאחרונה, פנו אלינו התושבים הגובלים במגרשים אלו בטענה, המוצדקת לכאורה, כי בנייתם של מגרשים אלו בהתאם לתקנון התוכנית המאושרת, תיצור הסתרה של הנוף כלפיהם. לטענתם, בעת שרכשו התושבים את המגרשים לא תוכננה בניה מול מגרשם ובהתאם לכך תוכנן ביתם.
4. התושבים שחלקם לא שהה בארץ בעת פרסום התוכנית וחלקם האחר לא הבין את משמעות השינוי ביחס אליהם, מבקשים כי המועצה תיזום שינוי תב"ע נקודתית המגביל את גובה הבניה במגרשים אלו. **למותר לציין כי תוכנית 214/3/1 הופקדה להתנגדויות הציבור ופורסמה כחוק.**
5. אי לכך ומתוך כוונה להיענות לבקשת התושבים, אנו מוצאים לנכון, להגיש למועצת התכנון העליונה, תוכנית מפורטת נקודתית למגרשים אלו, בה ישונו הוראות התוכנית בדבר גובה המותר לבניה, מס' הקומות המרבי ואי חובת בניית גג רעפים וזאת מבלי לשנות את השטח המותר לבניה ע"פ התוכנית המאושרת. שינוי זה מתואם עם אדר' נטליה אברבוך מלשכת התכנון המרכזית ועם נציגי חב' ערים.
6. לדעתנו, שיווק 2 מגרשים אלו בלבד (מתוך כלל השיווק הצפוי) בהתאם לשינוי זה, לא ייפגע וכך כולם יצאו נשכרים ממהלך זה. **אבירם כהן:** מבקש להוסיף כמה מילים. יש את הצד האישי מבחינת הצדק. טענת המשפחות שהתלוננו היא כי בעת שרכשו את המגרשים שלהם לא היתה מתוכננת בניה כלשהיא מתחת למגרשם. בזמן פרסום התב"ע הם היו בחו"ל ולא היתה להם האפשרות להתנגד. אני חושב שצריך להתחשב בהם מההיבט הזה. מבחינת האטרקטיביות של השיווק, יש ביקוש אדיר למגרשים ולא תהיה בעיה לשווק את אותם מגרשים. בנוסף אני רוצה להזכיר שבסוף רחי' מבוא הכרמים היה צריך להיות עוד מגרש למגורים. בזמן שהתכנית פורסמה להתנגדויות הגישו התושבים מהמבוא את

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

התנגדותם והועדה החליטה ללכת לקראתם וביטלנו את המגרש. וזאת לאחר שהצלחנו לשכנע את ערים לקבל 79 יחידות דיור במקום 80. התכנית הזאת היא הצעה של קובי לוי וזו הצעה מצויינת לטובת בעלי המגרשים שמעל.

שחר נווה: אני מבקש שיהיה מפרט מפורט איך יבנה הגג השטוח. קובי לוי: אני כתבתי בתקנון התכנית הוראות לבניית גגות שטוחים. שחר נווה: המלצתי היא כי לא תתאפשר גם התקנת דוד מים על הגג, הדוד יהיה בתוך הבית כך שלמעט קולטי שמש לא יהיו שום מתקנים על הגג.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את תכנית מס' 214/3/17.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה להמליץ למת"ע להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון התקנון כך שלא תותר התקנת דוד מים ומתקנים כלשהם על גג שטוח למעט קולטי שמש. – **הצביעו בעד: כהן אבירם, נהרי דורון, נווה שחר, ענת כנפו, לוי איתן, כהנא עופר, כוכי לוי.**
אושר פה אחד.

אחרי ההחלטה נכנס יהודה פורת לדיון.

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

27.10.10

רשם

אזריאל קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

26.10.10