

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

כ"ו תמוז תשע"א
28 יולי 2011

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 19.06.11

מר כהן אבירם	יו"ר הועדה -	נוכחים:
מר כהנא עופר	חברי הועדה -	
מר נהרי דורון		
מר יהודה פורת		
מר נווה שחר		
גב' כוכי לוי		
מר לוי איתן		
גב' ענת כנפו		
אדר' קובי לוי	משתתפים: מהנדס הועדה -	
גב' דנה ניסים	רכזת הועדה -	

נושאי הדיון:

1. תכנית בינוי ופיתוח במתחמי מגורים 2-7 שע"פ תכנית מתאר מפורטת מס' 214/3/1 – לב הישוב.
2. תכנית מפורטת מס' 214/3/18 – שינוי קווי בניין למרפסת שמש – מגרש 384 שלב ב'.
3. בקשה להקלה עד 5% בשטחי הבניה – במגרש 167 שלב ב'.

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. תכנית בינוי ופיתוח במתחמי מגורים 2-7 שע"פ תכנית מתאר מפורטת מס'

214/3/1

מהנדס הועדה מציג את הוראותיה של תכנית מפורטת מס' 214/3/1 בדבר הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם ומתחם בו נמצא המגרש המיועד לבניה לאישור הועדה. אישורה של תכנית זו ע"י הועדה, מהווה אישור למתן היתרי בניה במתחמי מגורים אלו.

- בעבר אישרה הועדה את תכנית הבינוי והפתוח של מתחם מס' 1 – לב הישוב. מכוחה של התכנית שאושרה ותכנית מפורטת מס' 214/3/1, ניתן היתר בניה לביה"ס ולספריה הנמצאים בשלבי בניה.
 - התכנית המוצגת, קובעת את הוראות הפיתוח לדרכים, לשטחים ציבוריים ולמגרשים המיועדים לבניה למגורים.
 - את התכנית מגישה חב' ערים.
- התכנית תוכננה ע"פ הנחיות מהנדס הועדה – (אדריכל קובי לוי הח"מ) ובאמצעות צוות היועצים של חברת ערים:
- אדריכלות ונוף – אדריכלית ענת שדה ותומר גולדשטיין
 - דרכים ותנועה – מהנדס גבי לוטן
 - תשתיות מים וביוב – מהנדס יאיר יושע
 - חשמל ותאורה – "רמאור"

בין היתר, קובעת התכנית את הפרמטרים הבאים:

1. מפלסי פיתוח לכל מגרש ומגרש.
2. מיקומה של החניה בתחום המגרש. בשונה מתכנית הבינוי של תכנית 214/3 בה תוכננו החניות בצמוד, מה שיצר מצב תכנוני לא סביר במגרשים דו משפחתיים, מה שאילץ את הועדה לא פעם לאשר את הזזתה על מנת לאפשר כניסה סבירה למגרש, ולכן כאן תוכננה החניה מלכתחילה שלא בצמוד.
3. גובה קירות התמך בתחומי המגרש ובעיקר כלפי הרחוב. התכנית מציגה את פריסת הקירות הפונים אל הרחוב החדש המתוכנן.
4. הוראות עיצוב לקירות התמך ופרטים אדריכליים לעיצוב קירות אלו.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

5. הוראות ופרטים לעיצוב החניות במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש ובמגרשים הנמוכים ממפלס הכביש.
6. הוראות ופרטי מסגרות למעקות מתכת על קירות הפונים אל הרחוב, פרטי מסגרות לסגירת פילרים למוני חשמל ומים, לרבות קביעת גוון אחיד לעבודות מסגרות אלו.
7. הוראות לעיצוב ותכנון הכניסות אל המגרשים ומיקום השערים ביחס לרחוב.
8. הוראות לעיצוב וריצוף המבואות החדשים. וכד'.
9. מדגיש את אופן קירוי החניה במגרשים יורדים במתחם מס' 2: היות שלאורך מבוא נטף מתוכננות 16 יח"ד כמגרשים יורדים ולאורך רח' נוף הרים מתוכננות גם 16 יח"ד כמגרשים יורדים, ועל מנת שמבנה החניה, הבנוי על קו בניין 0, לא יחסום את המבט מהרחוב אל הנוף ואל הבתים עצמם, קובעת התכנית הנחיות ברורות לקירוי החניות באופן מפולש - כך שלא תתאפשר בניית חניה סגורה ואטומה כלפי הרחוב, אלא חניה מקורה על עמודים בלבד או לחילופין חניה פתוחה ללא קירוי. מצב תכנוני מוצע זה יאפשר להולך הרגל ברחוב מבט אל הנוף ואל הבתים עצמם וימנע מצב של מבנים סגורים ואטומים בקו בניין 0 כלפי הרחוב. היות שמדובר במגרשים דו משפחתיים, צרים יחסית, הקרבה של מבנה חניה אחד למשנהו תיצור רצף של מבנים צמודים כמעט, אטומים וסגורים ביחס לרחוב. מצב שלדעת (מהנדס הועדה) לא נכון במרחב הציבורי. כמו כן חשוב להזכיר כי במגרשים יורדים קיימת האפשרות לבנות מחסנים סגורים מתחת למשטח החניה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

אבירים כהן : מדגיש כי במהלך תכנון התב"ע, הגענו לפשרה עם תושבי מבוא הכרמים כי בין מבוא נטף ומבוא הכרמים יוקם גן משחקים נוסף לרווחת שני המבואות.

ענת כנפן : אני אוהבת שיש אחדות מלבד מעקה המתכת המחייב במגרשים העולים שנראה מקשה ומגביל.

אבירים כהן : כיו"ר הועדה אני רוצה להגיד שיש מספר אסכולות שאותם מתכננים אדריכלים. אסכולה אחת אומרת לא להתערב בשפת העיצוב שנושקת לרחוב.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

אסכולה שנייה אומרת יצירת אחדות בכל הבתים כאשר נכנסים לפרטים בכל תחום. אסכולה שלישית שמגדירה באופן ברור מה מחייב ומה לא. לאור הניסיון שלנו נוכחנו לדעת שאם לא נגדיר לפרטים את אופן עיצוב המרכיבים שנושקים לרחוב נוצר כאוס ובסוף יושבים בוועדה ושואלים למה אין אכיפה. אנחנו בהכנה של התב"ע הכנו פרטים שמגדירים כל דבר על מנת לקבל חזית אחידה. ישבו מספר אדריכלים שתתכננו את התכנית המפורטת ועכשיו אפשר לקבל החלטה.

כוכי לוי: אני חושבת שצריך לתת לכל אחד לבחור וליצור לפי ראות עיניו ועל פי טעמו האישי. אני נגד אחדות מוגזמת.

קובי לוי: אני בניגוד אליך חושב אחרת, צריכה להיות אחדות עיצובית כלפי הרחוב והמרחב הציבורי. החופש העיצובי יכול לבוא לידי ביטוי במבנה עצמו, כמובן ע"פ ההנחיות המחייבות של התב"ע.

יהודה פורת: אם זה אפשרי וניתן להגדיר בתכנית המפורטת, הייתי שמח כי במגרשים העולים יהיו שני עצים בגינה לפחות. לגבי חיפוי האבן בחזית הייתי נותן 2-3 סוגי אבנים לבחירה ולא מכתוב בנוקשות.

ענת כנפו: אני כן חושבת שצריך להגדיר את גודל האבן, אבל לא את הצורה והצבע. כמו כן לא הייתי מגדירה את עיצוב הקורה בפתח מעל החניה במגרשים עולים ולא את גוון השער של החניה.

יהודה פורת: אני כן הייתי משאיר את הגדר אוורירית ממתכת ולא קיר אבן או מעקה זכוכית. לא הייתי רוצה ערבוב של צבעים. אני מציע לתת גוון סולידי לבחירה.

עופר כהנא: אני כן הייתי משאיר איזשהו מרווח לבחירה. אני כן מסכים שרואים את הקירות ולא את המרווח. למה לא לחייב ערוגות. לגבי סוג גדר לתת יותר מרווח בחירה, לגבי הברזל לאפשר מספר בחירות.

אבירם כהן: המגרשים קטנים וזאת בעיה לדרוש ליצור את הערוגות בתחום המגרש. כל דרוג בקיר מקטין את המגרש ב-1.5 מ' לפחות.

כוכי לוי: אני לא אוהבת גדר רשת ולא קירות אבן. שכל אחד יעשה מה שהוא רוצה. המעקה יכול להיות גם מעץ כמובן במגבלות חוק התכנון והבניה והתב"ע.

עופר כהנא: לגבי הצורה והצבע שתינתן יד חופשית לפי בחירה. לגבי המיקום שייקבע מראש. לגבי החניה במגרשים היוורדים שתהיה אפשרות לסגור את החניה עם שער.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

איתן לוי: אני אוהב את התכנית. אני חושב שצריך לתת יד חופשית לגבי צורת החניה, הצבע וסוג המעקה. לגבי תריסי רפפה שיהיה פרט בלי להגדיר את הצבע. לגבי החניה במגרש היורד אין לי בעיה שהחניה לא סגורה בשער, יש להם את המחסן שמתחת לחניה. לגבי הניקיון, מצטבר הרבה לכלוך בחניות הפתוחות במיוחד במבואות.

שחר נווה: מסכים עם ענת כנפו ויהודה פורת. בעד הגישה האחידה אבל חושב שמבחינת אכיפה בבניה מרוכזת אתה מזמין לך תעסוקה לא פשוטה. מציע כי יבנה קיר דוגמא לקראת תחילת הבניה באתר.

אבירם כהן: מתוך ה-79 מגרשים שאנו מדברים עליהם שלושה מהם הם חד משפחתיים. העיצוב המחייב שמציגה התכנית, רלבנטי רק ל-48 יחידות הדיר שבמבוא נטף ו-6 יחידות נוספות המתוכננות ממערב למבוא הכרמים במקביל לדרך הביטחון. יחידות אלו מרכיבות בעצם רחובות ומבואות חדשים. שאר המגרשים מפוזרים בין בתים קיימים בישוב ולכן אין חשיבות יתרה בפרטים המחייבים שהוצגו.

קובי לוי: אני מסכים שיש להגדיר את הפרטים המחייבים רק לבתים הנמצאים במתחמים אותם ציינת, הינו במתחמים 2 ו-4. (48 יחידות + 6 נוספות).

אבירם כהן: מסכים שצריך לתת לאנשים חופש בחירה. אני הייתי מגדיר את סוג האבן, את הקורה מעל החניה במגרשים עולים. שתהיה גדר אוורירית כזו או אחרת בעיצובו של התושב במגרש העולה ולא קיר עד הסוף. שיתאפשר לבחור סורגים ממתכת או מעץ ושיבנה כמובן עפ"י התקנים המחייבים.

מציע להשאיר את מבואות הכניסה כפי שמוצע בתכנית ובכך למנוע מצב שבו השערים נפתחים החוצה ישר אל המדרכה. מציע שהשערים יהיו ממתכת או מעץ בגובה שיקבע מראש. כמו כן מקבל את ההצעה למיקומו של מונה המים וקביעת גודל אחיד לנישה שלו, כפי שמתוכנן.

מקבל את הדעה שלא להגדיר את החובה בבניית קורת המתכת מעל פתח החנייה, בהגבלת צבע מחייב לפרטי המסגרות השונים שגובלים עם הרחוב. יכול להיות שצריך להגדיר כמה אפשרויות לסגירת החניה ושהתושב יבחר. מבחינת צבעים - שכל אחד יבחר לבד.

שחר נווה: במגרשים יורדים על חברת ערים להכין שרוולים בקירות מהפילר עד למגרש ולא חיצונית.

קובי לוי: לדעתי האחידות של האלמנטים הנושקים לרחוב היא נכונה וזאת לאור הניסיון שיש לנו עם הבינוי הקיים בשלב ב' שיצר "כאוס" בשפה העיצובית של

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

המרחב הציבורי (בניגוד לשלב א'). ההצעה לבניית חניות מקורות על עמודים וללא קירות, במגרשים יורדים לדעתי היא הכרחית. אחרת, התרת מבני חניה סגורים ואטומים כלפי הרחוב הקרובים אחד לשני, תיצור רחוב שמצד אחד שלו יבנו קירות תמך עם פתחים לחניה בגובה של 3-4 מ' (במגרשים עולים) ומצדו השני יבנו מבני חניה קרובים מאוד אחד לשני, סגורים ואטומים על קו הרחוב (במגרשים היורדים). אבירם כהן: אנחנו גרים במקום קר עם רוחות חזקות ואם תושבים ירצו להיכנס לחניה לשים עגלה או להוריד את הילדים, אני חושב שלא צריך להגביל אותם, אנחנו לא בונים את הבית רק בשביל לקבל אחידות ברחוב, ולכן, צריך לאפשר לתושב שהחניה תהיה סגורה. ענת כנפו: אני אוהבת שיש אחידות בפרטים הטכניים חוץ מהמעקה שצריך להגדיר את גובהו אבל בחומרי הגמר שכל אחד יעשה מה שהוא רוצה. יתר אחידות נראה כמו קוטגי טורי זה מוריד מהיופי של הרחוב, לתת לאנשים חופש לבנות.

אבירם כהן: בהרבה ערים חוזרים על האחידות ברחובות. כוכי לוי: הייתי מחייבת מספרים ברורים על כל הבתים. אבירם כהן: עוד לא קבענו חוק עזר לגבי המספור של הבתים. (בטיפול). איתן לוי: אני חושב שאנו צריכים להחליט על שתי גישות. האחת לתת יד חופשית והשנייה ליצור אחידות. אבל לא לרדת לפרטים בצבע המעקה להשאיר יד חופשית וגמישות של הדיירים. לגבי קיר התמך והחניה אני חושב שזה צריך להיות אחיד. כוכי לוי: אני אוהבת יצירתיות. לא להגדיר את סוג המעקה, הייתי מאפשרת לשים דברים בחניה. לא אכפת לי שקורת המתכת תהיה אחידה, לאפשר לסגור את החניה ושהמעקה יהיה שונה.

דורון נהרי: כשיש צמחיה אני לא רואה הבדל, קשה לי עם האחידות. הייתי מציע כמה דגמים ועושה הצבעה עם האנשים שיקנו את המגרשים. להשאיר חופש לאנשים לבחור את הסוג, העיצוב וצבע הקורה.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה לפי נושאים:

1. האם אנו בעד שסוג האבן כפי שהוגדר בתכנית יהיה אחיד בכל הבתים? (מדובר רק על מתחם מסי 2,4. יתר המתחמים יבלעו בין מה שכבר בנוי וקיים.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה שסוג האבן כפי שהוגדר בתכנית מאושר ויהיה אחיד בכל הבתים. הצביעו בעד: אבירם כהן, שחר נווה, עופר כהנא, איתן לוי, יהודה פורת וענת כנפו. הצביעו נגד: דורון נהרי, כוכי לוי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

2. מי בעד שהקורה מעל פתח החניה במגרשים העולים יהיה מחייב בחומר, בגודל, בצורה אחידה ובצבע וכפי שמוצג בתכנית.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה שפרט הקורה מעל פתח החניה במגרשים עולים לא יהיה מחייב הצביעו בעד: אבירם כהן, שחר נווה, יהודה פורת. הצביעו נגד: איתן לוי, כוכי לוי, ענת כנפו, דורון נהרי. נמנע: עופר כהנא.

3. מי בעד שהגדר הקלה במגרשים העולים לא יהיה מחייב בחומר, בעיצוב ובצבע וכפי שמוצג בתכנית אלא יהיה מברזל או עץ בלבד והעיצוב יהיה נתון לשיקולו של המשתכן.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה שפרט הגדר הקלה במגרשים עולים לא יהיה מחייב אך יהיה מברזל או עץ בלבד. הצביעו בעד: אבירם כהן, איתן לוי, שחר נווה, יהודה פורת, ענת כנפו, עופר כהנא כוכי לוי.

4. מי בעד ליצור מבואת כניסה למגרשים כך ששער כניסה ייסוג פנימה מקו הרחוב, יוצר מקום לנישת מוני המים והשערים לא יפתחו ישירות לרחוב וכפי שמוצג בתכנית.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה שפרט מבואות הכניסה למגרשים יהיה מחייב וכפי שמוצג בתכנית. הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, יהודה, דורון נהרי, ענת כנפו. הצביעו נגד: שחר נווה, כוכי לוי.

5. מי בעד שלא להגדיר צבע מחייב לפרטי המסגרות הנושקים לרחוב כפי שמציעה התכנית.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה שלא להגדיר צבע מחייב לפרטי המסגרות. הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, דורון נהרי, איתן לוי, ענת כנפו, כוכי לוי. הצביעו נגד: שחר נווה, יהודה פורת.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

6. מי בעד שפרט החניה המקורה המפולשת כפי שמציגה התכנית יהיה מחייב.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה שפרט החניה המקורה במגרשים יורדים לא יהיה מחייב. **הצביעו בעד:** שחר נווה, איתן לוי, יהודה פורת. **הצביעו נגד:** עופר כהנא, ענת כנפו, כוכי לוי, דורון נהרי, אבירם כהן.

7. מי בעד לאשר את יתר הפרמטרים המוצגים בתכנית כפי שהוצגו ע"י מהנדס הועדה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את כל שאר הפרמטרים המוצגים בתכנית ללא שינוי. **הוחלט פה אחד.**

2. תכנית מפורטת מס' 214/3/18 - שינוי קווי בניין למרפסת שמש – מגרש 384 שלב ב'.

מהנדס הועדה מציג את הוראותיה של התכנית. התכנית מבקשת להכשיר מצב קיים של מרפסת שמש הנמצאת מחוץ לקווי בנין במגרש. המלצת רשות הרישוי לועדה היא לאשר את התכנית בתנאי שתישלל האפשרות בעתיד לבנות במגרש מחסן נייד ע"פ המותר בסעיף 7 שבפרק 4 (הוראות בינוי כלליות) שבתכנית מפורטת מס' 214/3/6. חשוב לציין כי שטחה של מרפסת השמש המבוקשת דומה בגודלה לשטח המותר לבניית מחסן נייד ע"פ הסעיף הנ"ל וכן עיצובה יפה יותר מהנחיות העיצוב המותרות למחסן נייד. הוראות התכנית מציינות במפורש את שלילת זכות זו במגרש.

קובי לוי: ממליץ על אישור התכנית למת"ע.

אבירם כהן: ההחלטה שלנו בעד או נגד היא המלצה למת"ע.

כוכי לוי: אני חושבת שדיברנו על הסכמת שכנים.

אבירם כהן: אין נוהל כזה לקבל הסכמת שכנים.

קובי לוי: בתהליך אישורה של תכנית מפורטת (תב"ע) התכנית מופקדת

להתנגדויות הציבור הן בהודעה בעיתונות והן בהודעות אישיות המגיעות לבעלי המגרשים הסמוכים לתכנית, כך שלשכנים תינתן ההזדמנות להתנגד לה באם ירצו בכך.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למתייע לאשר את התכנית.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למתייע לאשר את התכנית. **הצביעו בעד:** אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, שחר נווה, דורון נהרי, איתן לוי, ענת כנפו. **נמנעה:** כוכי לוי.

3. בקשה להקלה עד 5% בשטחי הבניה – במגרש 167 שלב ב'.

מהנדס המועצה מציג בפני הועדה את סמכויותיה למתן הקלות ע"פ סעיף 37 לחוק התכנון הירדני וע"פ מכתבו של רמ"ד פנים, רס"ן ולדי בורודובסקי, אל לשכת התכנון מיום 1.4.2007.

הקרקע במגרש 167 היא בעלת שיפוע חריף ואי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלה עד 5% (למעט הקלה בקו בנין בין הבינוי לבין הדרכים – קו בניין קדמי) וללא אישור הועדה המחוזית.

כמו כן, חשוב להדגיש כי למעלה מ-90% מהמגרשים בהר אדר הם בעלי שיפוע חריף ואי לכך בסמוכתה של הועדה להעניק בהם הקלות עד 5%, כאמור, וכן להמליץ לועדה המחוזית להעניק הקלות של עד 10%.

מציין כי נכון להיום לא המליצה הועדה, כמדיניות, הקלה בשטחי הבניה. אך כן אושרו הקלות בפרמטרים אחרים כגון קווי בנין (לא ביחס לדרכים) גבהים וכד'. מבקש להעלות לדיון את נושא ההקלות ביחס לשטחי בניה ולקבוע מדיניות ברורה של הועדה בנושא.

כמו כן ראוי להדגיש במסגרת הדיון כי עם אישורה של תכנית 214/10 ניתן יהיה להמיר שטחי מרתף, המחושבים נכון להיום במסגרת שטחי הבניה המותרים, לטובת שטחי בניה בקומות האחרות של המבנה, שכן שטחי המרתף יתווספו למניין שטחי הבניה המותרים ובתנאי כמובן, שהבינוי לא יחרוג משאר הוראות הבינוי המחייבות במגרש ע"פ תכניות מאושרות אחרות.

אבירם כהן: החוק מאפשר הקלה עד 5% מלבד קו בניין קדמי לחזית אני רוצה

שנשמע את חוות דעתו של מהנדס הועדה.

קובי לוי: עד היום לא המלצתי לאשר הקלות בשטחי בנייה. במקרה הספציפי נראה שעל פניו כי ניתן לאשר.

אבירם כהן: צריך להקפיד שלא נאשר בדיעבד.

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה בשטחי הבניה של עד 5%.

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 את הבקשה. **הצביעו בעד:**
אבירם כהן, שחר נווה, יהודה פורת, עופר כהנא, דורון נהרי, איתן לוי, כוכי לוי,
ענת כנפו. (אושר פה אחד).

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

28.7.11

רשם

אהריכל קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

28.7.11