

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

כ"ח שבט תשע"ב
21 פברואר 2012

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 19.02.12

מר אבירם כהן	נוכחים:	יו"ר הועדה -
מר עופר כהנא		חברי הועדה -
מר יהודה פורת		
מר דודון נהרי (הגיע באיחור מה)		
גב' כוכי לוי		
מר איתן לוי		
גב' ענת כנפו		
מר שחר נווה	לא נכחו:	
מר זאב מחנאי		
אדר' קובי לוי	משתתפים:	מהנדס הועדה -
מ.מ. יועץ משפטי של הועדה - עו"ד ניצן רובינשטיין		
גב' דנה נסים	רכזת הועדה -	

נושאי הדיון:

1. חלוקת מגרש 3002 (אזור מסחרי) לתת מגרשים ע"פ תכנית מפורטת מס' 214/3/1 - לב הישוב.
2. תכנית מפורטת מס' 214/3/2 - שינוי תקנוני לסעיפים 4.6 ו-4.7 בפרק ד' שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 - לב הישוב, בדבר גשר להולכי רגל.
3. בקשה להקלה של כ-2% בגובה הבניין והקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי - מגרש 93 שלב ב' - הגיא 157 - יהודה מן.
4. ביטול תכנית מפורטת מס' 214/7/4 - מגרש 242 שלב א' רח' האלון 52 - ריקי וחנוך הראל. המלצה למת"ע.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

5. בקשה להקלה בשטח החניה בשיעור של 10% ובקשה להקלה בשטחי הבניה בשיעור של 10% – מגרש 404 – מבוא החלילים 3 – לריסה אלמקייס. – המלצה למת"ע.

6. בקשה להקלה בשטחי הבניה בשיעור של 3% – מגרש 370 – מבוא הרכס 26 – ענת וזאב כנפו.

מהלך הדיון:

1. חלוקת מגרש 3002 (אזור מסחרי) לתת מגרשים ע"פ תכנית מפורטת מס' 214/3/1 – לב הישוב.

קובי: מגרש 3002 שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 מוגדר כאזור למסחר ומוסדות ציבור וקהילה.

ע"פ סעיף 4.13 – חלוקה לתת מגרשים, מוסמכת הועדה המיוחדת להקצות תתי מגרשים לצורך הקצאת שטח לבניית חדרי שנאים ומתקנים להפעלת רשת החשמל ע"י חח"י.

היות ומסת הבניה במתחם מס' 1 גדולה, רצוי לשמור באזור זה רזרבה עתידית לבניית חדרי שנאים ועוד בטרם שווק המגרש ע"י המינהל.

ההצעה נדונה ואושרה בפגישה שנערכה בתאריך 19.1.12 עם מר יוסי סגל, הממונה על הרכוש הממשלתי וצוותו וכן בפגישה שנערכה בתאריך 14.2.12 אצל ראש המינהל האזרחי, תא"ל מוטי אלמוז, בה השתתף בין היתר אדר' שלמה מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון.

המגרש יחולק באופן הבא:

מגרש 3002 - חלקו המזרחי של המגרש, לרבות כיכר לב הישוב (שטח המוגדר כשטח עם זיקת הנאה לציבור) בשטח של כ-3,290 מ"ר.

תת מגרש A3002 עבור חדרי שנאים – חלקו המערבי של המגרש, זה העוטף את המובלעת הפלשתינית בשטח של כ-1,063 מ"ר.

החלוקה תוטמע בתכנית החלוקה האנליטית שערך המודד יוסי קראוס. תכנית החלוקה החדשה תועבר לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש לצורך שיוק מגרש 3002 החדש בשטח של כ-3,290 מ"ר בלבד (ללא תת מגרש A3002).

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 לאשר את חלוקת מגרש 3002 לתת מגרשים ע"פ המלצתו של מהנדס הועדה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר חלוקת מגרש 3002 לתת מגרשים. **הצביעו בעד:** אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו. (אושר פה אחד).

2. תכנית מפורטת מס' 214/3/2 - שינוי תקנוני לסעיפים 4.6 ו-4.7 בפרק ד' שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 - לב הישוב, בדבר גשר להולכי רגל.

קובי: סעיפים 4.6 ו-4.7 שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 קובעים כי על בעלי הזכויות במגרש 3002 המיועד למסחר ומוסדות ציבור וקהילה, לתכנן, לבנות ולתחזק את כיכר לב הישוב ואת גשר הולכי הרגל המתוכנן בין מועדון הנוער לקומה השנייה של המבנה המסחרי. בפגישה שנערכה עם **מר יוסי סגל**, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, עולה כי מטלה זו מעמידה בספק רב את היתכנותו של הפרוייקט כולו ורצוי לשקול מהלך של הליך סטטוטורי לביטול חובת הקמת הגשר על היזם.

מבחינה תכנונית רצף מוסדות הציבור של שלב א' (משרדי מועצה חדשים, גני ילדים, מועדון +50) ושלב ב' (בי"ס, ספרייה, מרכז מסחרי וכו') הוא במפלס הרחוב והכיכר המתוכננת. באזור זה מתוכננת האטת רכבים ע"י ריצוף הכביש באבנים משתלבות ומעבר חציה מסודר. התרחיש שהולכי הרגל יעלו על הגשר וירדו ממנו לצורך חציית הכביש הוא זעיר היות ועומסי התנועה בהר אדר הם דלילים יחסית.

ההצעה היא לבטל את מטלת הקמת הגשר על יזם המרכז המסחרי אך עם זאת לשמור על האופציה התכנונית להקמתו.

כמו כן מוצע להוסיף בהוראות התכנית סעיף האומר כי המועצה תוכל לפתח את כיכר לב הישוב והחזר הוצאות הפיתוח יוחזרו לה עם שיווקו של המגרש המסחרי. היות ולא ידוע מתי ישווק המגרש ומתי יחלו העבודות בו ועל מנת שלא נישאר זמן רב מידי ללא הכיכר, המהווה את רחבת הכניסה לביה"ס לספרייה ולמרכז ספורט, רצוי לאפשר בתב"ע את האופציה לפיתוחה ע"י המועצה.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר לעשות שינוי תקנוני לסעיפים 4.6 ו-4.7 בפרק ד' שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 – לב הישוב, בדבר גשר להולכי רגל – תכנית מפורטת מס' 214/3/2

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע להפקיד את תכנית מפורטת מס' 214/3/2.
הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו. (אושר פה אחד).

* דורון נהרי נכנס לדיון.

3. בקשה להקלה של כ-2% בגובה הבניין והקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי – מגרש 93 שלב ב' – הגיא 157 – יהודה מן.

קובי: הבניין מאוכלס ללא טופס 4. הוגש לתובע העירוני המלצה לכתב אישום בגין החריגות במגרש. בתכנית השינויים שהוגשה לוועדה עולה כי ניתן להכשיר את החריגות בסמכות הוועדה המיוחדת לרבות ההקלות המבוקשות. בהנחה שהוועדה תאשר את ההקלות ניתן יהיה להוציא היתר בניה לתכנית השינויים אשר בעל המגרש יאלץ לפעול עפ"י היתר זה להסדרת החריגות. רק לאחר הוצאת ההיתר כאמור והתאמת הבינוי להיתר הבניה ניתן יהיה לבטל את כתב האישום. בתכנית השינויים שהוגשה לוועדה ובמפת המדידה שצורפה לה, ניתן להבחין כי גובה הבניין חורג ב-16 ס"מ שהם כ-2% מהרום המקסימאלי לגגות עפ"י התב"ע. שתי אדניות בנויות בחזית הצדדית חורגות מעבר לקו בניין בכ-20 ס"מ שהם 5% מקו בנין צידי. הקרקע במגרש 93 היא בעלת שיפוע חריף ואי לכך בסמכותה של הועדה להעניק בו הקלות עד 5%.

ראש הועדה מעלה להצבעה: מי בעד לאשר את ההקלה בשיעור של כ-2% בגובה הבניין ובקשה להקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בשיעור של כ-2% בגובה הבניין.
הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, דורון נהרי, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו. (אושר פה אחד).
החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לאשר את ההקלה בשיעור של 5% בקו בניין צידי.
הצביעו בעד: עופר כהנא, יהודה פורת, דורון נהרי, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו.
נמנע: אבירם כהן.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

4. ביטול תכנית מפורטת מס' 214/7/4 – מגרש 242 שלב א' רח' האלון 52 –
ריקי וחנוך הראל. המלצה למת"ע.

קובני: להלן השתלשלות העניינים:

1. הבית נבנה באמצע שנות השמונים ע"פ היתר בניה שניתן ע"י מ.א. מטה בנימין בתאריך 4.6.1985.
2. בשנים 2006-2007 בוצעו במבנה תוספות בניה ושינויים בבינוי ללא היתר בניה וכמפורט להלן. ראוי לציין כי במהלך העבודות הוצאו מספר פעמים צווי הפסקת עבודה אשר הופרו ע"י התושבים:
 - א. תוספת בניה בשטח של כ-6 מ"ר מעל מבנה החניה במפלס +5.09 ובחריגה מקו בניין צידי.
 - ב. חריגה מקו בניה קדמי של 1.5 מ' בקומה העליונה.
 - ג. נבנתה רמפה ומדרגות חיצוניות, לקומות הבית השונות, אשר נמצאות מחוץ לקווי הבניין המותרים לבניה.
 - ד. ישנה תוספת שטחי בניה במפלס 1.47- שנבנו ללא היתר בשטח של כ-50 מ"ר.
 - ה. לא קיים קשר מדרגות בין הקומה שבמפלס 1.47- לשאר חלקי הבית, כך שקומה זו משמשת כיחידת דיור עצמאית וזאת בניגוד להוראות התב"ע.
 - ו. ישנה תוספת שטחים במפלס +4.84 בשטח של כ-50 מ"ר ובמפלס +3.22 בשטח של כ-20 מ"ר. עליות הגג נבנו בפועל בגובה הגבוהה מ-1.70 מ' ואי לכך נמנים במניין השטחים המותר לבניה ובמספר הקומות המותר לבניה. תוספת זו יוצרת חריגה ממניין שטחי הבניה המותר.
 - ז. הבניה כאמור, שבוצעה במפלס +4.84, יצרה חריגה במניין הקומות המותר לבניה. קיימות במבנה 3 קומות במקום 2 מותרות.
 - ח. היות שהבינוי בפועל עולה על 240 מ"ר, חייבת להיבנות ע"פ התב"ע חניה נוספת. חנייה זו אינה קיימת בפועל.
3. לני"ל הוגש כתב אישום בגין חריגה מקו בנין קדמי של כ-1.5 מ'.
4. התושבים הגישו למת"ע תב"ע נקודתית לשינוי קו בנין קדמי וצידי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

5. מבדיקת התכנית ע"י מת"ע עלו חריגות בניה נוספות כאמור שיש להסדירן.
 6. בתאריך 05.04.2011 נפגשתי עם התושבים ועורך הבקשה והצגתי בפניהם את הערות לשכת התכנון והנחיתי אותם כיצד עליהם לפעול.
 7. ב-09.11.11 נשלח לתושבים מכתב המתריע כי אם לא תתוקן התכנית בהתאם להנחיותיי עד לתאריך 1.1.12, תוגש בפני הוועדה המיוחדת בקשה לביטול ההמלצה ולביטול התכנית, שכן עד לתאריך זה לא נמסרו תכניות מתוקנות.
 8. נכון להיום, לא הייתה שום התייחסות מבעלי הזכויות ו/או המתכננים מטעמם לקידום התכנית.
 9. בשלב זה עומדת ותלויה תכנית מפורטת נקודתית אשר טרם טופלה (נזנחה) ע"י מבקשי הבקשה וטרם נדונה להפקדה במת"ע מהסיבות הנ"ל.
 10. ראוי לציין כי לאחרונה עודכן כתב האישום כנגד כל עבירות הבניה הקיימות במגרש כאמור לעיל. בית המשפט אישר את כתב האישום המתוקן.
- ראש הוועדה מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע לבטל את תכנית מפורטת מס' 214/7/4:

החלטה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לבטל את התכנית מפורטת מס' 214/7/4.

הצביעו בעד: אבירם כהן, עופר כהנא, דורון נהרי, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו.

נמנע: יהודה פורת.

5. בקשה להקלה בשטח החניה בשיעור של 10% ובקשה להקלה בשטחי הבניה בשיעור של 10% – מגרש 404 – מבוא החלילים 3 – לריסה אלמקייס. – המלצה למת"ע.

קובי: הוגשה בקשה להיתר בניה אשר טרם אושר.

ראוי לציין כי הדיאלוג התכנוני בין מבקש הבקשה לוועדה המיוחדת נמשך כבר מספר שנים. כמו כן בעלת הזכויות במגרש הגישה ערר לוועדת המשנה להתנגדויות שלצד מועצת התכנון העליונה, על החלטת רשות הרישוי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי "שיקולי רשות הרישוי סבירים ותואמים את הוראות התכנית. ואין לנו אלא לסמוך על החלטותיה. לסיכומו של דבר, אנו מקבלים את החלטות רשות הרישוי ודוחים את הערר."
למרות שטרם ניתן היתר בניה, נעשו במגרש עבודות חפירה ואי לכך הוצא צו הפסקת עבודה.

במגרש אושרה תכנית מפורטת להגדלת שטח התכסית ל-210 מ"ר אשר אושרה במאי 2008.
בעלי הזכויות במגרש מבקשים תוספת שטחים כאמור עוד בטרם החלה הבניה במגרש.

המגרש הוא בעל שיפוע חריף ואי לכך בסמכות הוועדה לאשר בו הקלות.

ראש הוועדה מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את ההקלות בשיעור של 10% בשטחי הבניה ובשטח החניה.

החלטה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בשיעור של 10% בשטחי הבניה.

הצביעו בעד

לא להמליץ: אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, דורון נהרי, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו. (אושר פה אחד).

החלטה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה לא להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בשיעור של 10% בשטח החניה.

הצביעו בעד לא להמליץ: אבירם כהן, עופר כהנא, יהודה פורת, דורון נהרי, כוכי לוי, איתן לוי וענת כנפו. (אושר פה אחד).

* בשלב זה ענת יוצאת מהדיון.

6. בקשה להקלה בשטחי הבניה בשיעור של 3% – מגרש 370 – מבוא הרכס 26

– ענת וזאב כנפו.

קובי: בעקבות סקר נכסים נמצא כי הבינוי בפועל אינו תואם את היתר הבניה. אי

לכך הגישו בעלי הזכויות בנכס בקשה להיתר בניה להכשרת החריגות.

התכנית נבדקה ונדונה ברשות רישוי. מהבדיקה עולה כי ניתן להכשיר את

החריגות הקיימות שכן טרם מוצו כל שטחי הבניה ע"פ תכניות מאושרות, אך עם

זאת עלתה הבקשה למתן הקלה בשטחי הבניה לצורך סגירת חצר גן מקורה –

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

סגירה שטרם בוצעה בפועל אך **עצם סגירתה תיצור חריגה ממניין השטחים המותרים בתב"ע**, כך שסה"כ הבניה עפ"י הבקשה 267 מ"ר. (7 מ"ר מעל המותר בתב"ע).

המגרש הוא בעל צורה אי רגולרית ואי לכך בסמכות הוועדה לאשר בו הקלות. עו"ד ניצן רובינשטיין: לדעתי מבחינת ההנחיות של לשכת התכנון באיו"ש צריך לבדוק האם יש קשר סיבתי בין הבקשה לצורתו הלא רגולרית של המגרש. אם יש קשר אז יש מקום לאשר ואם אין קשר אז לא לאשר. אבירים כהן: ראשית כל אנחנו ועדה וכל חבר יכול להביע את דעתו האישית. התב"ע בשלב ב' מאפשרת בניה של 260 מ"ר + חניה מקורה + מחסן מתחת לחניה (במגרשים יורדים) + עליית גג עד גובה 2 מ'. כמו כן, אנו מקדמים את תכנית מס' 214/10 להוספת מרתפים כך שהבתים מספיק גדולים וככל שנאשר להגדיל את הבית יהיו יותר דירות להשכרה. כמדיניות לאורך 7 השנים האחרונות, אנחנו מאשרים הקלות של עד 5% רק במקרים מאד ספציפים ושיש סיבה ייחודית. אם נאשר מראש הקלות של 5% נגרום לפרץ של בקשות שלא נוכל לדחותם. דורון נהרי: אני מחפש את הסיבה המיוחדת. אם אני לא מבין את המשמעות אני נוטה לא לאשר. עופר כהנא: המגרש אי רגולרי, אני לא רואה שיש איזה מגבלה של קווי בניין, אני חושב שגם ככה הבתים גדולים. אני לא רואה סיבה לאשר. איתן לוי: אני נשאר בדעתי אני אישרתי הקלות בעבר. זה החלק האחורי של הבית וזה לא מפריע ולא משפיע על אף אחד. אבירים כהן: אני רוצה לשאול אותך, האם תאשר כל בקשת הקלה של 5% מעבר לתב"ע? איתן לוי: כן. באופן עקרוני אני מאשר. יהודה פורת: מביך אותי לדון בבקשה של עמית למועצה. אני רוצה להימנע. כוכי לוי: אני חושבת שלאשר לחבר מועצה זה בעייתי כי אנחנו נצטרך לתת הסברים לתושבים. אני חושבת שחבר מועצה לא צריך מלכתחילה לבקש חריגה שכזאת, על מנת שלא להעמיד אותנו במצב לא נעים. איתן לוי: אני חושב שצריך להתייחס לבקשה כאל בקשה אנונימית. אבירים כהן: המדיניות שלנו היא לא לאשר הקלות מראש כל עוד אין קשר סיבתי ורציונאלי בין הבקשה למצבו הפיזי של המגרש.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

אבירם כהן: אני מסכים לגמרי עם מה שכוכי אמרה ומה שיהודה אמר. אני מסכים שתבר מועצה לא צריך לבקש חריגות מהתב"ע. זה יוצר מצב לא נוח אל מול חברי הועדה. לדעתי צריך להימנע מבקשות כאלו ולחכות עד שאתה לא חבר מועצה/נציג ציבור.

לכן, במקרה זה, אני הולך לעשות צעד חריג ולהעביר את הדיון בבקשה למת"ע על מנת שהם ידונו בבקשה, מהסיבות שנאמרו במהלך הדיון ע"י חלק מחברי הועדה, וזאת למרות שהסמכות לאשר או לא לאשר חריגה זו נמצאת בידי הועדה המקומית.

אם מת"ע יאשרו את הבקשה, תהיה לנו בעיה פחותה לעמוד בפני שטף של בקשות חריגות דומות.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה פה אחד להעביר את הבקשה להקלה בשטחי הבניה בשיעור של 3% לדיון במת"ע.

מאשר הפרוטוקול

אבירם כהן

יו"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

1/3/12

רשם

אדריכל קובי לוי

מהנדס הועדה המיוחדת

לתכנון ולבניה

28.2.2012