



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ב.ת. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

26 יולי 2015

י' אב תשע"ה

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 07.07.15

נוכחים:

ראש המועצה ויו"ר הועדה - מר חן פיליפוביץ

חברי הועדה -

מר מנחם מור

גב' רווית מזרחי שטלמן

מר שי רטר

גב' ענת כנפו

גב' דניאלה בן שושן

מר חיים מנדל שקד

גב' פנינה בן-עמי איצקוביץ

מר עמיר אריהן

משתתפים:

מהנדס הועדה -

אדר' קובי לוי

יועמ"ש הועדה -

עו"ד גילי רוגל

רכזת הועדה -

גב' דנה נסים

נושאי הדיון:

1. תכנית מפורטת מס' 214/3/20 – "מגורים מול הנוף" – מגרשים 1114 ו-1115 מתחם יבלונקה/פאר.

מטרת התכנית:

- איחוד וחלוקה מחדש של כלל המגרשים שבתחום התכנית.
- שינוי תוואי הדרכים, מערך הגישה והחניה.
- הגדלת מס' יחידות הדיור במגרשים 1114 ו-1115 מ-60 יח"ד ל-70 יח"ד.
- הגדלת זכויות הבניה במגרשי מגורים 1114 ו-1115.
- קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות והנחיות לטיפול בשטחים ציבוריים ופתוחים ובדרכים ציבוריות.

2. בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין צידי ואחורי במגרש B1089, מבוא נטף 5, בן שחר בנציון וקמחי שושני מיכל – המלצה למת"ע.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

מהלך הדיון:

1. תכנית מפורטת מס' 214/3/20 "מגורים מול הנוף" - מגרשים 1114 ו-1115 מתחם יבלונקה/פאר.
קובי לוי: ע"פ תכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 שבתוקף, תוכננו 6 מגרשים למגורים בבניה רוויה ב-3 קומות. ארבעה מגרשים מתוך השישה בוטלו במסגרת תכנית מתאר מפורטת מס' 214/3/1 - "לב הישוב" ובמקומם אושרו מגרשים דו משפחתיים וחד משפחתיים באזורים שונים בשלב ב'.
כאמור נותרו בשלב ב' 2 מגרשים (1114 ו-1115) לבניה רוויה ע"פ התכנית שבתוקף מס' 214/3.
ע"פ נספחי הבינוי של תכנית זו ניתן להבחין כי במגרש 1115 (המערבי) תוכננו בניינים מדורגים בני 3 קומות עם גגות שטוחים ע"ג מסד בגובה של כקומה. ובמגרש 1114 (מזרחי) תוכננו 2 שורות של בניינים בני 3 קומות עם גגות שטוחים אף הם.
בין 2 המגרשים תוכננה מבואה (דרך מס' 13) וממזרח למגרש 1114 תוכנן כביש מס' 8 אשר בוטל במסגרת תכנית לב הישוב, למעט "זנב" שלא שונה ונשאר כשארית. כמו כן, לא תוכננו חניות צמודות לדירות ואלו מסתמכות על החניות הציבוריות שתוכננו בתחום דרך משולבת מס' 13 ובתחומי דרך מס' 8 שבוטלה.
ע"פ התכנית שבתוקף, מגרש מס' 1114 שטחו כ-4.6 דונם ומותר לבנות בו 30 יח"ד, כל יחידה בשטח של 90 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שטחי עזר. מגרש 1115 שטחו כ-3.9 דונם ומס' יח"ד ושטחי הבניה בו כמו במגרש 1114.
סה"כ ע"פ תכנית מאושרת מותר לבנות בשני המגרשים 60 יח"ד בשטח של 6000 מ"ר קרי 100 מ"ר ליחידת דיור. צפיפות בניה של 7 יח"ד לדונם נטו.
גובה אבסולוטי סופי מותר למעקה גג שטוח, בשורת הבתים המזרחית של מגרש 1114 (הגבוהה ביותר במתחם) הוא +863.55 מעל פני הים (כולל סטייה מותרות של 0.5 מ' במפלס הפיתוח).
תכנית 214/3/20 המוצעת, כוללת בתחומה את כל השטח הלא מפותח שסביב מגרשי המגורים: ממזרח – גבול תכנית לב הישוב(מגרש הסקייט פארק). ממערב - רח' נוף הרים. מדרום – שד' הראל וטיילת הראל. מצפון – המגרש הרב תכליתי והמובלעת.



התכנית מאחדת את כל המגרשים המאושרים שבתחומה ומחלקת אותם מחדש לפי התכנון המוצע :

2 מגרשים רגולריים 1115 ו-1114 לבניה מדורגת.
ביטול ה"שאריות" של דרך מס' 8 שבוטלה כאמור בתכנית לב הישוב.
שינוי והתאמה של דרך משולבת מס' 13 בהתאמה לתכנון המוצע.
חלוקה מחדש של השטחים הפתוחים הציבוריים המיועדים לפיתוח ע"פ תכנית זו.
התכנית מבקשת להגדיל את מס' יח"ד מ-60 יח"ד ל-70 יח"ד ואת שטחי הבניה מ-100 מ"ר ל-140 מ"ר לדירה (לא כולל שטח לחניונים, לחדרי מדרגות מעליות ומבואות, מחסנים דירתיים בקומת החניה ושטחים טכניים וכפי שמפורט בתקנון התכנית).
סה"כ שטחי הבניה העיקרים ל-70 יח"ד 9,800 מ"ר.
תקן החניה אותו דרשנו הוא 2 מקומות חניה לדירה בתחום המגרשים, בחניונים תת קרקעיים ו-0.5 מקומות חניה ציבוריים לכל יח"ד בתחום דרך משולבת מס' 13, קרי 35 מקומות חניה ציבוריים לפחות.
עוד התכנית קובעת הוראות לבניה בתחום התכנית, קביעת הוראות לטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ותשתיות ציבוריות.
ע"פ התכנית על יזמי התכנית לפתח על חשבונם גם שטחים הטעונים פיתוח במרחק של כ-15 מ' מגבולות התכנית ולהשלים את הקשרים בין הפרוייקט לסביבה המפותחת הגובלת איתו (שבילים, מדרגות, גינות צמחיה פיתוח וכד').
עם אישור התכנית וקודם למתן היתר בניה על היזם להגיש לאישור הוועדה תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. של 1:250 ע"פ דרישות הוועדה ובהתאם למפורט בתקנון. רק לאחר שתאושר התכנית בוועדה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ובהסתמך על תכנית זו.
הבניה המוצעת היא בניה מדורגת. במגרש 1115 המערבי מתוכננים 4 בניינים ובמגרש 1114 המזרחי 3 בניינים. בכל בניין מתוכננות 10 יח"ד, 2 דירות בקומה. סה"כ 70 יח"ד.
כל בניין בין 5 קומות מדורגות + קומה תת קרקעית לחניון. ובכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר מ 3 קומות (לא כולל חדר מדרגות וקומה תת קרקעית).
הגג העליון של כל בניין יהיה גג משופע. הגובה האבסולוטי של הגג המשופע בבניינים שבמגרש 1114, המזרחי, לא יעלה על +864.00 מעל פני הים.
החצרות שלצד הבניינים יהיו מדורגות אף הן בהתאמה למפלסי הדירות שלצידן, יוצמדו אליהן וירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

ענת כנפו: האם זו פעם ראשונה שהתכנית עולה לדיון בוועדה?

קובי לוי: כן זאת פעם ראשונה.

ענת כנפו: אתם מציגים את הפרויקט הכי גדול שהיה לנו בישוב, יש לו השלכות לגבי הצביון של הישוב. אני חושבת שהיום אנחנו לא צריכים לקבל שום החלטה. אני לא מתנגדת שהוא יקבל יותר זכויות בניה אבל יש צרכים לישוב, אני חושבת שאנחנו נוכל לאשר בתנאי שהישוב יקבל משהו בתמורה.

קובי: תכנית מתאר מס' 214/3 לשלב ב' נכנסה לתוקפה בשנת 1994. מאז ועד היום אושרו שתי תבע"ות אשר בין היתר, שינו והגדילו את מניין השטחים בבתי הפרטים: תכנית 214/3/6 אשר הגדילה את מניין השטחים מ 220 מ"ר ל- 260 מ"ר במגרשים החד משפחתיים ומ 180 מ"ר ל-220 במגרשים הדו משפחתיים. הגדלה של 40 מ"ר ליחידה. תכנית 214/10 אשר הוסיפה שטחי מרתף.

ענת כנפו: אין לי בעיה שהיזם ירוויח כל עוד זה יתאים לצביון של הישוב. אני חושבת שזה לא מנדט שלנו להחליט מה ניתן לו בתמורה ומה נקבל בתמורה. צריך לבדוק את צרכי הישוב. אולי דירות קטנות לדור השלישי, אולי דירות לזוגות צעירים וזה עפ"י סקר צרכים שנעשה.

לסיכום:

1. אסור לנו לקבל החלטה.

2. אנחנו צריכים לעשות סקר ולבדוק את הצרכים של התושבים, דור המשך.

3. השטחים הציבוריים שנמצאים בישוב ואין לנו מקורות מימון עבורם (הבריכה, גנ"י

ופארק)

פנינה איצקוביץ: אני מסכימה שזה נושא אסטרטגי וצריך לקבל את כל המשמעויות שייגזרו ממנו. יש הבדל בין 60 ל- 70 יח"ד. זו החלטה שיש לה הרבה השלכות, אנחנו הולכים לאכלס עוד 70 יח"ד וצריך לבדוק מה כמות הילדים בגנ"י? כמה בני נוער? כל תכנית חייבת לקחת בחשבון עד כמה הצביון הולך להשתנות. איך הדבר הזה מבחינת האוכלוסייה יכול להוות שינוי ומה המשמעות של תוספת יח"ד לאופי של הישוב. חיים מדל שקד: התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה מ- 6000 מ"ר ל- 9800 מ"ר. הוא שינה את סוג הדירות. אלה לא דירות לדור המשך. בזמנו, שגובשה תכנית המתאר לשלב ב', הוחלט שהדור הוותיק יעבור לדירות קטנות יותר. זכותו של הדור המשך להמשיך לגור בהר אדר. אם אלו יהיו דירות 5 חדרים בשטח של 140 מ"ר, זוגות צעירים לא יוכלו לקנות במחירים סבירים.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פס: 02-5700127

ד.ב. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

פנינה איצקוביץ: היכולת לתכנן שכונה או עיר היא לדעת מה הצרכים של אותו המקום ובהתאם לכך אתה בונה את היחידה. צריך שזה יתאים לצביון של הישוב כך שבעתיד לא יתמודדו עם מצוקות גדולות. תכנון בר קיימא צריך לקחת בחשבון את הצרכים של תושבי הישוב. לעניין השותפות כדאי שהתושבים יהיו חשופים ושותפים להחלטה ולא בדיעבד.

אמיר אריהן: האם יש ליזם דרך לקדם את התכנית מבלי לקבל אישור מועדת התכנון המקומית?

גילי רוגל: אני לא מכיר שום תקדים שמת"ע העלו תכנית לדיון ו/או אישרו תכנית מבלי לקבל את המלצת הועדה המקומית, לא כל שכן שמדובר פה בועדה מקומית מתפקדת. אתם חברי הועדה והנציגים של הציבור.

מנחם מור: לפני 22 שנה נתקבלה החלטה שהייתה מתאימה לתקופתה. אנחנו מדברים על גודל הדירות. צריך לחשוף את הציבור ולזמן את הציבור ולשמוע אותו. חיים מנדל שקד: מי מגיש את התכנית?

קובי לוי: יזמי התכנית הם משפחות יבלונקה/פאר ומגישת התכנית היא הועדה המקומית.

ראש המועצה, חן פיליפוביץ: התכנית מוכרת מזה זמן רב. אנחנו נציגי הציבור. לישוב צורך בדירות קטנות. אנחנו עוסקים בהיבט התקנוני של התכנית. המנגנון שלנו סדור ומתנהל בשקיפות מלאה. לקח ליזם זמן רב להכין את התכנית והוא השתהה רבות. אני חושב שצריך לזמן את היזם והמתכנן שלו לוועדת התכנון והבניה בכדי שהוא יציג את הרציונל של התכנית. עלו כאן דרישות ורעיונות שכולנו מסכימים עליהם. גילי רוגל: יש מטלות יזם לגיטימיות בתכנית. בהתאם לכמות יחידות דיור ניתן לתכנן תמהיל בין הבנוי והשטחים הפתוחים והציבוריים.

כל דרישה לפיתוח צריכה להיעשות מול המינהל. אנחנו צריכים לשבת מול המינהל. זה לא תקין לעשות משא ומתן מול היזם.

חיים מנדל שקד: הערה למה שאמרת, אם מחליטים שזה הכיוון צריך להחליט על הרציונל.

גילי רוגל: אני חייב לציין שמעולם לא ראיתי שום תקדים שאישור תכנית מותנה בבניית ביה"ס או אגף בבי"ס. המשא ומתן על שטחים פתוחים שלא בתחום התכנית צריכה להיעשות מול המינהל. לא פוגשים את היזם לבד אלא רק מול המינהל. כמו כן, רצוי ומקובל שהמתכנן יציג את התכנית. זה מאד חשוב.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

פנינה איצקוביץ: אם קיימת הסכמה בין הצדדים ולא קיימת מניעה ברמה המשפטית, איזו הסתייגויות תהיה למינהל?

חן פיליפוביץ: הרצון שלנו הוא נכון, צריך לבדוק איזה מטלות ניתן להטיל על היזם? פנינה איצקוביץ: הטענה הזו מאד חשובה, אתה זה שצריך לקחת את האחריות כראש מועצה. צריך לעשות חשיבה מאד ברורה ולשתף את המינהל בתהליך.

חיים מנדל שקד: כשאני הסתכלתי על התכנית ראיתי שיש פה יזם שמחזיק בקרקע, בה הוא מבקש להגדיל את זכויות הבניה ומס' היחידות וכך שהרווח הוא נטו ליזם. ולמיטב ידיעתי אין היטל השבחה ביו"ש.

גילי רוגל: ביו"ש קיים חלף היטל השבחה. המינהל משלם לרשות 12%.

חיים מנדל שקד: זה נושא כבד שצריך לבדוק טוב טוב מה ניתן במסגרת המותר. אנחנו צריכים להסתכל על האינטרס של הישוב. יבלונקה הגיע אליי לבית והציג לי את התכנית. יש תושבים בישוב שמחכים בכליון עיניים לפרויקט הזה. איך אתה יכול להבטיח לי שתהיה עדיפות לתושבי הישוב ותהייה להם הזכות הראשונה. אם הייתה קבוצת רכישה לנו היה יותר קל. הערה עקרונית: יש ליבלונקה יותר מדי אפשרויות משחק בתכנון. מציע לצמצם את האפשרויות.

אמיר אריה: אני מסכים עם הדוברים. אני חושב שזה מוקדם בדיון הראשוני להיכנס לפרטים. יש השפעה מהותית גם על אנשים שמחכים לתכנית וגם לדורות הבאים. זה שינוי מהותי שהישוב לא ערוך לו. אני מציע שהיזם יגיע ויציג את התכנית. זה מעיד על הרצינות של הועדה. כך נוכל לשאול את כל השאלות. צריך לעשות סקר צרכים של הישוב ללא קשר לתכנית.

צריך להבין מה התכנית יכולה לפתור לנו ורק אחרי זה צריך לגבש החלטה. חובה עלינו לעשות תהליכים סדורים.

הכל צריך להיות שקוף. חובה לחשוף את התכנית לציבור. להעלות את התכנית שקובי יציג אותה, להעלות את הפרטים והצרכים שהעלנו. חשוב שתהיה שקיפות מלאה.

דניאלה בן שושן: מצטרפת לכל מה שנאמר פה. לפני החשיפה לציבור הייתי עושה סקר קטן ומדגם, בונה מספר שאלות.

ראש המועצה, חן פיליפוביץ: מבקש מגילי רוגל שיבדוק מה אנחנו יכולים לדרוש מהיזם. נזמן את היזם והמתכנן מטעמו להציג בפנינו את התכנית. נקיים עוד שתי ישיבות בכדי לגבש עמדה שתוצג ליזם בפגישה. מבקש לא ליצור קשר או להיפגש עם היזם באופן אישי.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ב. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

החלטת ביניים: הועדה החליטה פה אחד כי יקבע דיון נוסף שבו תוצג התכנית על ידי היזם והמתכנן.

4. מגרש B 1089 – בקשה להקלה בשיעור של 10% בקו בניין צידי ואחורי.

קובי: המגרש נמצא במבוא נטף, במתחם מס' 2 שתכנית מפורטת 214/3/1 – "לב הישוב". צורתו של המגרש אי רגולרית. בסמכותה של מת"ע לאשר במגרש הקלה בקו בניין צידי ואחורי עד 10% בכפוף להמלצת הועדה המקומית. רשות רישוי ממליצה לוועדה כי תמליץ למת"ע לאשר את ההקלה.

ראש המועצה, חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 10% במגרש 1089 כפי שפורט ומוצג לוועדה.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 10% במגרש 1089. החלטת הועדה תשלח גם לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים. **הצביעו בעד:** חן פיליפוביץ, מנחם מור, שי רטר, רווית מזרחי, חיים מנדל שקד, פנינה איצקוביץ, ענת כנפו, דניאלה בן שושן ואמיר אריהן. (אושר פה אחד)

מאשר הפיקוסקול
חן פיליפוביץ
י"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה
27.7.15

רשם
אדריכל קובי לוי
מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה
27.7.15