

תאריך: 10/09/2020  
כ"א אלול תש"ף

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר-אדר

**פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- הר אדר**  
ישיבה מספר: 2020001 ביום שלישי תאריך 08/09/20 י"ט אלול, תש"ף

**השתתפו:**

**חברים:**

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה

פנינה איצקוביץ

נתלי שחף

אילן כליפה

**סגל:**

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

קובי לוי - מהנדס הועדה

**מוזמנים:**

גבי גרזון - אדריכל מתחם יבלונקה

יורם יבלונקה - יזם פרויקט יבלונקה

יעקב ולריסה אלמקייס

שוהם קרן - עו"ד מטעם משפחת אלמקייס

ברק דניאל - מתכנן מטעם משפחת אלמקייס

**נעדרו**

**חברים:**

עמיר אריהן

איתמר הראל

חן פיליפוביץ

מירי רחמים

מיכאל צוראל

**נציגים:**

נציג לשכת התכנון

**סגל:**

אדוה גפני - רכזת הועדה

חיים מנדל שקד נאלץ לעזוב את הדיון מסיבות אישיות, ולאחר שפתח את הדיון והציג את עיקרי הנושאים.

**נושא 1:**

**תכנית מפורטת מס' 214/3/20 – תכנית בינוי ופיתוח במתחם מגורים מול הנוף (מתחם יבלונקה)**

**מטרת הדיון:**

קובי: מטרת הדיון, הצגה ואישור תכנית הבינוי והפיתוח במתחם, אשר מהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, ובהתאם לסעיף 1 פרק ה' של הוראות התכנית.

**מהלך הדיון: מהלך הדיון הוקלט**

גבי גרזון: מציג מצגת של תכנית הבינוי והפיתוח ונותן הסברים.

קובי: התכנית נמצאת בישורת אחרונה. נדרשים עדיין תיקונים, השלמות, תאומים ואישורי גורמי חוץ כגון: קמ"ט תחבורה לנושא הסדרי התנועה במבוא, כיבוי אש לנושא רחבות הכיבוי ודרישות בטיחות אש, מקורות לגבי קו מים שעובר בשד' הראל בסמוך לטיילת, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכד'.

חב' ערים רוצה להתחיל עבודות חפירה והנחת תשתיות בתקופה הקרובה ולקבל היתר בניה לעבודות אלו. אני ממליץ לחברי הועדה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים והשלמות כאמור, ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה. כמו כן, ממליץ לאשר הוצאת היתר בניה ע"י רשות הרישוי לעבודות העפר והנחת התשתיות בהקדם.

**ה ח ל ט ה**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מחליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח, בכפוף להשלמות ותיקונים כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה.

הצביעו בעד: פנינה איצקוביץ, נטלי שחף, אילן כליפא

ההחלטה אושרה פה אחד

**מטרת הדיון:**

הצגת התכנית והמלצת הועדה למת"ע בדבר תכנית מפורטת להסדרת חריגות בניה במגרש.

**מהלך הדיון: מהלך הדיון הוקלט**

קובי: רקע כללי:

המועצה הגישה כתב אישום בגין חריגות בניה במגרש בשנת 2016.

בית משפט השלום לעניינים מקומיים במעלה אדומים הרשיע את הנאשמים בעבירות המיוחדות להם במאי 2020, וגזר הדין ניתן ביולי 2020.

ביהמ"ש הורה על צו איסור שימוש וצו התאמה לרישיון, לרבות בדרך של הריסה.

תוקפו של הצו נדחה לצורך התארגנות ו/או פניה לקבלת רישיון מתוקן, לאחר ביצוע התאמות נדרשות, עד ליום 1.1.2021.

למעשה, הדרך להסדרת החריגות היא אחת מהשתיים:

א. בדרך של הריסת הבינוי החורג בגינו הורשעו התושבים.

ב. ע"י הוצאת רישיון(היתר בניה) לגבי הבינוי החורג.

מונחת לפנינו בקשה לשינוי תב"ע נקודתית, כפי שיפורט בהמשך, שבהנחה ותאושר התב"ע, ניתן יהיה להכשיר את חריגות הבניה ע"י היתר בניה מתוקן.

דניאל ברק: מציג את עיקרי התכנית:

1. הגדלת שטח הבניה ל-440 מ"ר במקום 260 מ"ר המותרים ע"פ תב"ע מאושרת.

2. הגדלת שטח התכסית ל-295 מ"ר במקום 210 מ"ר המותרים לפי תב"ע נקודתית 214/3/9 שהוגשה ע"י התושבים ואושרה לתוקף.

3. הגבלת שטח המרתף ל-165 מ"ר למרות שע"פ התב"ע ניתן לבנות מרתף בשטח התכסית המאושרת.

4. הגדלת שטח החניה המקורה ל-4 חניות ובשטח של 100 מ"ר במקום 2 מקומות חניה בשטח של עד 40 מ"ר. לדבריהם מדובר ביוזמה מבורכת של הגדלת החניות בתחום המגרשים בשל מצוקת החניה ביישוב.

5. שינויים בקווי בניין, האחד בפינת המגרש והשני עבור מדרגות חיצוניות לקומת המפלס העליון/ הקומה העיקרית.

6. הקטנת שטח המחוייב בגג רעפים מ-70% ל-45%.

7. שינויים בגובה המבנה.

8. הגבהת הגובה המקסימלי במרתף מ-2.20 מ' ל-2.40 מ'.

9. הגדלת המגבלה של שטח חלונות במרתף מ-2% המותרים ל-15%.

עו"ד שוהם קרן:

התושבים הורשעו, נקנסו ובאו על עונשם. מטרתם היא להסדיר את החריגות.

הועדה היא ועדת תכנון, וצריכה להתייחס להיבטים התכנוניים המונחים בפניה.

המגרש הוא מגרש גדול בשטח של 833 מ"ר. ע"פ התב"ע המאושרת מגרשים דו משפחתיים צריכים להיות בשטח מעל 600 מ"ר. המגרש הנ"ל יכול היה להיות מגרש דו משפחתי עם אותם שטחי הבניה שמבקשים התושבים.

לאחר הצגת הדברים התושבים ונציגיהם עוזבים את הדיון ומתקיים דיון פנימי.

דוד זיו: התושבים בנו לאורך השנים בניגוד להיתרי הבניה, וצווי הפסקת עבודה, 7 במספר כמדומני, שהוצאו להם במהלך השנים.

נשאלת השאלה האם הדרך לפיה התנהלו התושבים היא לבצע, לחרוג ולקבל בדיעבד הכשר מהוועדה לחריגות הבניה. מדובר בחריגות בהיקפים גדולים. ביהמ"ש אמר את דברו בנושא, הרשיע את התושבים, קנס אותם והורה להם להסדיר את החריגות עד ליום 1.1.2021.

**ה ח ל ט ה**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ממליצה למת"ע שלא לאשר את התכנית.

הצביעו בעד: פנינה איצקוביץ, נטלי שחף, אילן כליפא

ההחלטה אושרה פה אחד



---

חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה



---

קובי לוי - מהנדס הועדה