

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

א' אדר תש"ע
15 פברואר 2010

פרוטוקול ישיבת הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר (להלן: "הוועדה") מיום 8/2/10

נוכחים: יו"ר הוועדה - מר כהן אבירם
חברי הוועדה - פרופ' רבני ערן
מר כהנא עופר
מר פורת יהודה
מר נהרי זורון
מר מחנאי זאב
גב' לוי כוכי
מר לקס ישראל
גב' כנפו ענת

משתתפים: מהנדס הוועדה - אדר' קובי לוי
יועמ"שהוועדה: עו"ד גלעד רוגל
רכזת הוועדה - גב' דנה נסים

נושאי הדיון:

1. מגרשים A,B 1036 - (ממך מיכאל - B 1036, עיני דליה - A1036) - בקשה להגבהת גובה הבניין ב- 28 ס"מ מעבר להיתר בניה.
2. מגרש 84 שלב א' - כהן ברכה ושמשון - בקשה להקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 5%.
3. מגרש 292 - לב משה ושרון - בקשה להקלה בתכסית בשיעור של 10% - (המלצה למתי"ע).
4. אישור תכנית בינוי ופיתוח במתחם מס' 1 שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 - "לב הישוב".
5. אישור תכנית מס' 214/10 - שינוי תב"ע הר אדר.

מהלך הדיון:

ראש המועצה אבירם כהן פותח את הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

1. מגרשים A,B 1036 - (ממך מיכאל - B 1036, עיני דליה - A1036) - בקשה להקלה עד 5% בגובה הבניין.

מהנדס הוועדה מציג את התכנית ומתאר את השתלשלות העניינים.

1. מדובר בבקשה לתוספת כיפות תאורה שנעשו בדיעבד, שלא לפי היתר הבניה והחורגות ב- 28 ס"מ מהגובה המקסימלי שניתן בהיתר הבניה.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

2. הבקשה עולה לדיון עקב תלונתו של השכן ממגרש A 1043 ולמרות שהחריגה אינה עולה על הערכים המותרים לגובה הבניין עפ"י התב"ע.

3. רקע:

- א. במגרשים הנ"ל ניתן צו הפסקת עבודה עקב בנייה שלא לפי היתר הבניה בין היתר עקב תוספת כיפות תאורה החורגות ב- 28 ס"מ מעבר להיתר הבניה. יתר השינויים שנעשו בפועל בניגוד להיתר הבניה שונו ואושרו בתכנית השינויים שהוגשה לרשות רישוי שנדונה בתאריך 24.1.2010, שכן אינם נוגדים את התב"ע.
- ב. בהיתר הבניה אושרה סטייה של 70 ס"מ במפלס הפיתוח התחתון עקב מצב תכנוני לא סביר. הפרש הגבהים בין מפלס הפיתוח התחתון שלפי התב"ע ומפלס הכביש לא איפשר גובה מינימאלי הדרוש לחניה מקורה שכן במגרשים עולים החניה המקורה נמצאת בין מפלס הכביש למפלס הפיתוח התחתון.

- בשלב זה נכנסו לדיון ירון בן עד, יגאל עיני, אדרי ארי שיין, הרצל ששון ומיכאל ממך.
- אבירם מציג בפניהם את חברי הועדה.

יגאל עיני: כשקיבלנו את המדידה של מפלס ה- 0.00 התברר כי ישנה חריגה בגובה. שינינו את התכניות וקטמנו את החלק העליון של הגג ויצרנו כיפות תאורה שקופות. אחרי שהורכבו הכיפות התברר שיש חריגה ברום הגג של 28 ס"מ. מבקש לציין שהמגרש בעל שיפוע חריף.

אדרי ארי שיין: במגרש A 1036 יש הפרש של 1.35 מ' בין הכביש למפלס הפיתוח התחתון. מראש ביקשנו הגבהה של מפלס הפיתוח כך שנוכל לצאת למפלס הפיתוח התחתון מעל החניה. רוצה להוסיף שעפ"י התב"ע יש שני מפלסי פיתוח ומותר לבנות את הבית כך שבכל חתך יהיו שתי קומות ועליית גג מעל ה- 0.00.

ירון בן עד: רכשתי בית ממשלה"ב לפני 3.5 שנים. כשמגרש 1036 הגיש תכניות ראיתי אותם וראיתי שיש הבדל של 1.5 מ'. במהלך הבניה ראיתי שיש חריגה פניתי למועצה והם עצרו להם את הבניה. גיליתי שלא מספיק שחרגו מהתב"ע הם קיבלו הקלה של 70 ס"מ במפלסי הפיתוח. כיפות התאורה נראות מהמרפסת שלי כמו מסגד וזה מסתיר לי את הנוף.

אבירם כהן: האם בקשתך היא שירידו את כיפות התאורה?

ירון בן עד: שיבנו במסגרת הגובה המותר.

אבירם כהן: אם כך, בקשתך היא שייבנו לפי מה שמותר בתב"ע? בנוסף אני רוצה להסביר לך שמי שלא בונה עפ"י ההיתר צריך להגיש תכניות שינויים למועצה ולקבל היתר בניה אותו יקבל בהנחה שאין חריגות מהתב"ע.

ירון בן עד: נכון, שיבנו לפי מה שמותר בתב"ע, זאת בקשתי.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

ישראל לקס: המהנדס הציג שרטוט המראה את הגובה המקסימאלי האפשרי לרום הגג עפ"י התב"ע וכן הראה בקו ורוד את גובה הגג של הבית הנוכחי. האם זה מובן לך שבעצם הם לא חורגים מהתב"ע?

יהודה פורת: עפ"י השרטוט אתה מבין שהם לא חורגים מהגובה המותר עפ"י התב"ע.

יגאל עיני: אם היינו מבצעים עליית גג היינו יכולים לבנות את הבית גבוה יותר במסגרת התב"ע.

קובי לוי: המלצת רשות רישוי לאשר את הסטייה בגובה המבנה וכפי שנעשה בפועל. רוצה להדגיש שוב שאם לא היתה התנגדות מצד השכן לא היינו מעלים את הבקשה כלל בפני ות"ב שכן אין חריגה מהתב"ע. כמו כן אין איסור בתב"ע על ביצוע כיפות תאורה או אלמנטים שקופים מחדירי אור בגגות ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר לבנייה.

אבירם כהן: הסיבה שהזמנו אותם לועדה היא שרצינו שהמתנגד ובעלי המגרש ששמיעו את קולם בפנינו.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה מי בעד לקבל את המלצת ועדת רישוי, לאשר את תכנית השינויים כפי שהיא.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לקבל את המלצת רשות רישוי ולאשר את התכנית. - אושר פה אחד.

2. מגרש 84 שלב א' – כהן ברכה ושמשון – בקשה להקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 5%.

מתנדס הוועדה מציג את התכנית ומתאר את השתלשלות העניינים:

1. הוגשה תכנית שינויים להיתר בניה שניתן בתאריך 8.7.86. (לפני 24 שנים)
2. הבקשה כוללת תוספת 40 מ"ר בקומה שניה ובמסגרת התב"ע.
3. בתכנית המדידה שצורפה לבקשה נמצא כי קיימת חריגה של 23 ס"מ בקו בניין אחורי בפינת הבניין. החריגה קיימת כמצויין, למעלה מ- 20 שנה.
4. המלצת רשות רישוי לות"ב: לאשר הקלה בקו בניין אחורי מהסיבות הבאות:
 - א. המגרש הוא בעלי שיפועי קרקע חריפים.
 - ב. ההקלה אינה עולה על 5% מהערכים המותרים לקו בניין אחורי.
 - ג. המצב בשטח קיים מעל 20 שנה, בחלק האחורי של המגרש ועקב הפרשי הגבהים אינו מפריע לאף אחד.

* ענת כנפו לא נכחה בזמן הדין.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

ראש הוועדה אבירם כהן מעלה להצבעה מי בעד לאשר את תכנית השינויים כפי שהיא ולאשר את ההקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 5% כמצוין בתכנית השינויים.

החלטה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 5% - אושר פה אחד.

3. מגרש 292 – לב משה ושרון – בקשה להקלה בתכנית בשיעור של 10% - (המלצה למת"ע).

מהנדס הוועדה מציג את התכנית ומתאר את השתלשלות העניינים:

1. הוגשה בקשה לבניה חדשה לרשות רישוי במגרש הנ"ל.
2. לבקשה צורפה בקשת התושבים (בהתאם לסעיף 2 (א1) לצו בדבר התליית הליכי בניה) כי הוועדה תדון בבקשה ותחליט בה מבלי שינתן לה היתר.
3. הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 24.1.2010. מהבקשה עולה כי ישנה חריגה של כ- 10% בשטח התכנית. בסמכותה של מועצת התכנון העליונה לאשר את ההקלה שכן המגרש בעל שיפוע חריף וצורתו טרפזית.
4. המלצת רשות רישוי לות"ב: להמליץ בפני מת"ע על מתן הקלה בשיעור של 10% בשטח התכנית מהסיבה שהמגרש גדול ושטחו עומד על 640 מ"ר ובנוסף המגרש בעל שיפוע חריף וצורתו טרפזית. סה"כ שטח התכנית באחוזים (כולל ההקלה המבוקשת) הוא 27.5% משטח המגרש.

• בשלב זה נכנס בעל המגרש מר משה לב לדיון.

משה לב: הבקשה שלנו נובעת מהצורך לקבל יותר חדרים בקומה אחת. אמא שלי מוגבלת וגרה איתנו.

עופר כהנא: לדעתי כשמגישים בקשה חדשה והתכנית היא לא בדיעבד צריך לעדכן את השכנים ולקבל את התייחסותם.

אבירם כהן: המגרש הוא מגרש גדול של 640 מ"ר. מדובר על חריגה של 10% בתכנית, במקום 160 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע יגדל שטח התכנית ל- 176 מ"ר. זה לא יהווה בעיה לסביבה ולא יראה לעין בשל גודל המגרש. מסכים עם המסר שצריך ליידע את השכנים. מהוועדה הבאה יהיה נוהל לשלוח מכתב לשכנים המודיע כי בדעת המועצה לקיים דיון בנושא וניתנת להם האפשרות לבוא לדיון ולהביע את דעתם.

ראש הוועדה אבירם כהן מעלה להצבעה מי בעד להמליץ למת"ע על מתן הקלה בשיעור של 10% בשטח התכנית המותר עפ"י התב"ע.

החלטה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את ההקלה לתוספת, בשיעור של 10%, לשטח התכנית המותר עפ"י התב"ע. - אושר פה אחד.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

4. תכנית בינוי ופיתוח במתחם מס' 1 שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 – "לב הישוב".

* מתחילים את הדיון בהמשך לנ"ל בשעה 21:45. לדיון הוזמן תושב הישוב אלון בן צור ואדריכל גיא איגרא - עורך התכנית.

אבירם כהן: לפני שניכנס לפרטים בתכנית אני רוצה לציין מס' דברים. תב"ע לב הישוב שמספרה 214/3/1 אושרה במת"ע לפני כ- 4 חודשים ובאוקטובר 2010 נכנסה לתוקף. התחלנו לעבוד על התכנית לפני יותר מ- 4 שנים עם אדר' אמיר קולקר וצוות "לב הישוב". היו גם מספר מפגשים עם התושבים. הצגנו את התב"ע במתנ"ס. לתוכנית שהופקדה היו 11 מתנגדים, חלקם הגיעו והביעו את התנגדותם בפני הועדה. את חלק מההתנגדיות וההערות קיבלנו ותיקנו את התוכנית בהתאם. אחת ההערות המשמעותיות הייתה מס' מקומות החניה המצומצם ליד ביה"ס. מת"ע קיימה דיון בהתנגדויות. יש לציין כי 8 מתנגדים הסירו את התנגדותם עוד לפני הדיון במת"ע כך שנשארו מכל הישוב 3 מתנגדים. לדיון בפני ועדת התנגדויות הופיעו 2 מתנגדים מתוך ה- 3 שהציגו את התנגדותם. אחד המתנגדים שהופיע בפני מת"ע הוא התושב אלון בן צור שנמצא איתנו היום על מנת להציג את התנגדותו לתוכנית הבינוי והפיתוח. חשוב לציין כי בסופו של הדיון במת"ע התב"ע אושרה. כמתחייב עפ"י תקנון התכנית הכנו את תכנית הבינוי והפיתוח למתחם מס' 1 (לב הישוב). את התכנית ערך אדריכל גיא איגרא. התכנית לוותה ע"י צוות "לב הישוב" וקיבלה את ברכתו. כמתחייב עפ"י תקנון התכנית פרסמה הועדה הודעה על הכוונה לדון בתכנית בלוח המודעות ובאתר האינטרנט של המועצה כל מי שראה עצמו נפגע ניתנה לו הזדמנות להגיש את התנגדותו לתכנית הבינוי המוצעת תוך 30 יום מיום הפרסום.

בסה"כ נתקבלה התנגדות אחת מהתושב אלון בן צור אשר הוזמן לדיון הנוכחי והוא נמצא איתנו היום.

רוצה להוסיף ולעדכן כי בשעה טובה וסוף סוף קיבלנו את כל האישורים הנדרשים, הן הקצאת הקרקע וחוזה החכירה מהמינהל והן ממשרד החינוך כך שלאחר אישור התכנית נוכל להוציא היתרי בניה, לצאת למכרז ולהתחיל בעבודות להקמת ביה"ס בשעה טובה באביב.

אלון בן צור: מבקש לציין שהדיון צריך להיות פומבי ורוצה להישאר להמשך הדיון. שואל האם אפשר להציג מצגת?

אבירם כהן: חבל שלא ביקשת מראש היינו מתארגנים מראש, ומאפשרים לך להציג גם מצגת.

אלון בן צור: אני אתייחס לדברים שהתייחסתי בוועדת ההתנגדויות בבית אל. כל המגרש המיועד למבני ציבור נצבע בחום כך שהצבת מבני הציבור פתוחה למתכננים. מתכנן התב"ע כפי שצינתי בפני מת"ע, התייחס לדו"ח יועץ האקלים בצורה הפוכה. הניתוח יצא לדרך כמסקנה מוטעית לפי דעתי בשיפועים המערביים אקלים קשה ובמזרחיים קצת פחות. באותה מצגת שהכנתי להצגה במת"ע שיניתי את מיקום ביה"ס.

* אלון בן צור מציג ומפרט את התנגדותו כפי שנמסרה בכתב לכל חברי הועדה לפני הדיון.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

גיא איגרא: שאלת הבהרה: האם העלית טיעונים אלו בפני מת"ע?

אלון בן צור: כן.

דורון נהרי: מי שנמצא כל היום בביה"ס הם הילדים. ביה"ס צריך להיות ממוקם במקום מוגן רוחות.

אבירם כהן: פונה לבן צור ומבקש ממנו לקצר כיוון שהינו מדבר במשך 20 דקות ארוכות, תוך חזרה על אותם דברים הכתובים בנייר אותו הפצנו לכל חברי הועדה אשר קראו אותו ואשר הינם אותם דברים אשר הוצגו ונאמרו הן במתנ"ס והן בדיון במת"ע. על אף זאת ומכיוון שהינו המתנגד היחיד אבירם מאפשר לו 10 דקות נוספות על מנת שיהיו ברשותו 30 דקות (חצי שעה).

* גיא איגרא משיב אחת לאחת לכל טענות המתנגד. מצ"ב לפרוטוקול המלצות מהנדס הועדה כפי שפורטו בדיון ע"י אדריכל גיא איגרא.

אבירם כהן: אנו נכנסים עכשיו לדיון הפנימי וכל אחד יכול להתייחס, כולל המתנגד.

ערן רבני: אני בטוח שאם נשב עוד חצי שנה נשפר ללא ספק את התכנית. כשאני מסתכל על התכנית ועל הר אדר צריך כבר להקים את ביה"ס. אנו פוגעים בילדים שלנו כל שינוי בתכנית תעכב את בניית ביה"ס. יש פה שוקול כבד של הזמן שעובר. ולכן אני בעד התוכנית.

כוכי לוי: מצטרפת לדעתו של ערן. צריך לקבל החלטה ליישר קו ולהתחיל בעבודות.

עופר כהנא: מצטרף גם כן. צריך ללכת קדימה תמיד אפשר לעשות שינויים ותיקונים קלים אם נצטרך.

ענת כנפו: אני רוצה לציין כי "חיבקנו" את התכנית מהתחלה. רוצה לדעת מה לוח הזמנים של ביה"ס. האם חב' ערים תתחיל את הפיתוח. התפקיד שלנו הוא רק לקדם. מתחברת למה שאמר בן צור בנושא הגשר הלא שמיש. שאלת הבהרה: הועדה דחתה את ההתנגדות רוצה להבין את מהות הדיון.

גילי רוגל: אנו דנים באישור תכנית הבינוי והפיתוח ובהתנגדות שהוגשה לה.

אלון בן צור: שאלת הבהרה לגיא. אחת ההתנגדויות של בית אל הצביעה שכל לב הישוב יהיה צבוע בחום בלי חלוקה ליעודים. מת"ע נתנה לועדה המקומית את החופש לקבוע את החלוקה.

גיא איגרא: לא ברורה מה שאלתך.

אלון בן צור: אתה דוחה את העקרונות שלי. עקרונות חופש הבינוי.

אבירם כהן: אני מבקש לשאול רק שאלות הבהרה. תנו לגיא לסיים.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

אלון בן צור: אין לי ניסיון עם ועדות. מדוע 16 שנים עמד מגרש שמיועד לביה"ס ולא נעשה דבר.

ערן רבני: אנחנו באנו לשמוע את ההתנגדות שלך לתכנית הבינוי המפורטת והמוצגת כאן ולא לקבל הצעות אחרות להעביר את הביה"ס למקום אחר. אני לא רוצה להעביר את הביה"ס למקום אחר ואני לא רוצה לפגוע בילדים שלנו.

זאב מחנאי: בהתחלה הייתי מודאג. אני מוכרח להגיד לגיא איגרא שעניית לי על רוב השאלות והספקות שהיו לי. אני משתכנע וההרגשה שלי יותר חיובית שכן קיבלנו תשובות מניחות את הדעת ולכן אני אתמוך בתכנית.

יהודה פורת: הציבור רוצה ביה"ס, אולם ספורט וקאונטרי. גם אם התכנית היא לא אופטימאלית והיא 80% בסדר בשכלול ובמכלול הדברים צריך לאשר את התכנית. אולי בנקודת זמן אחרת הייתי שוקל אחרת חלק מההצעות של אלון בן צור. בסופו של דבר צריך להתקדם ולכן אני תומך בתכנית.

ערן רבני: אני חושב שהתוכנית יותר מ-90% בסדר.

דורון נהרי: אני מצטרף לכוכי. אני פחות מבין בתכנונים. היום יש כסף, מחר אולי הוא לא יהיה. מציע לא רק להתחיל מחר אלא אתמול. ממליץ לפעול עכשיו כי הסיכונים רבים והלחצים בביה"ס מעלים את רמת החיכוך בביה"ס במרווחים צפופים.

אבירם כהן: רוצה לסכם במספר נקודות:

1. התנהל פה דיון, אנשים קראו את ההתנגדות, הקשיבו למתנגד היחיד מכל הישוב וכל אחד אמר את דעתו.
2. המגרש שיועד לביה"ס ע"פ תוכנית 214/3 היה מגרש חשוף לרוחות ממערב ובעל שיפועי קרקע חריפים מאד (הפרשי גובה של כ-16 מ' בין חלקו העליון לחלקו התחתון). לכן לא נמצא לנכון להכשירו לבניית ביה"ס לילדי הר אדר.
3. רוצה לציין שמהיום בו נבחרתי לפני כ-5 שנים ועד לרגע הזה תהליך התכנון של התב"ע שאושרה בבית אל לוותה ע"י "צוות לב הישוב", בשיתוף התושבים ועם חב' ערים. בחרנו משרד אדריכלים בין הטובים בארץ. אחת הסיבות שלא נבנו בעבר ובמשך שנים רבות מבני ציבור בהר אדר היא בגלל שכל תכנית שנעשתה נרמסה ע"י מתנגדים בודדים כאלה ואחרים שתמיד חשבו אחרת וטרפדו את תכניות הבניה. אנחנו עומדים רגע לפני שאפשר כן לעשות ולהתקדם. נבחר אדריכל שעשה עבודה מקצועית וטובה במשך תקופה ארוכה ואשר הציבור היה שותף לה. אני חושב שהתכנית נפלאה להר אדר, גם במת"ע חושבים כך. בואו נצביע ונתקדם הלאה.
4. לגבי ביה"ס אין הקפאה. בימים הקרובים אחרי הקצאת הקרקע והתכנית המפורטת המאושרת ע"י משרד החינוך אפשר לצאת לדרך.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה מי בעד לאשר את תכנית הבינוי המפורטת במתחם מס' 1 שבתכנית 214/3/1.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח במתחם מס' 1 שבתכנית 214/3/1. אושר פה אחד.

מועצה מקומית הר אדר



טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

5. תכנית מס' 214/10 – שינוי תב"ע הר אדר.

* בשלב זה יוצא מהדיון זאב מחנאי ולא משתתף לא בדיון ולא בהצבעה.

אבירם כהן: הנושא עלה לדיון באחת משיבות הועדה הקודמות ונערכה הצבעה. מכיוון שלא היה פורום מתאים, ההצבעה בוטלה ע"י היועצת המשפטית של מת"ע לכן התכנסנו שוב להצביע פעם נוספת.

ענת כנפו: הכנתי מסמך שאבקש להכניסו לפרוטוקול לנושא ניגוד העניינים של חברי המועצה. בסעיף 12.1 לפי חוק תכנון ובניה גובה מרתף הוא עד 2.30 מ'. המשמעות להפוך מרתף לגובה 3 מ' יוצר קומה שלמה לדירת משנה. מצד אחד פותרים את בעיית החריגות ומצד שני זה יגרום לקיפות.

כוכי לוי: קצת קשה לי לוותר על החוקים ולאשר אותם כל כך בקלות. יש הרבה תושבים הגונים שבנו לפי החוק. זה יגרום להם לקיפות. בסעיף 12.1.6 בתקנון התכנית יש לוודא שהממ"ד יחשב במניין השטחים. אם התב"ע תאושר האם התושבים שיכשירו את המרתפים ע"פ התוכנית יצטרכו לשלם אגרות בניה ומבני ציבור? האם יש קנס על עבירות בניה? מבקשת שהמועצה תדרוש ארנונה יותר גבוהה על השטחים הללו.

אבירם כהן: ראשית בודאי שישלמו ארנונה על השטחים, שנית לגבי גביית ארנונה גבוהה יותר ישנה ההצעה של ערן לגבות ארנונה הדרגתית עליה נדון במליאת המועצה ונחליט בהתאם.

כוכי לוי: בלב כבוד אני מאשר תב"ע זו ואצביע בעדה.

ערן רבני: כתושב המתיימר לשמור על החוק אני עושה את זה יותר קשה מלב כבוד. אני מסכים עם כל מה שכוכי אמרה. לדעתי אפשר להטיל היטל מדרגי שהוא מקור הכנסה נוסף למועצה.

קובי לוי: רוצה להזכיר לכם שאתם לא מאשרים את התכנית אלא רק ממליצים למת"ע.

גילי רוגל: מועצת תכנון עליונה המליצה בעמדתה בפני בג"צ לערוך את התב"ע הזו מכיוון שלדעתם יש בעיה רוחבית בישוב.

עופר כהנא: רוצה להתייחס לדברים של ענת, חלל המרתף הוא סגור וללא פתחים, מלבד פתחי אוורור ולכן חלל זה לאיכול לשמש לעוד יחידת מגורים.

ענת כנפו: האם נקבל חיוב אישי אם אנחנו מאשרים משהו לא חוקי.

גילי רוגל: אנחנו פועלים בהתאם להמלצת מת"ע. ההמלצה שלנו כדרג ממליץ מי שיחליט זה מת"ע. חברי הועדה לא חשופים לחיוב אישי וגם המועצה לא חשופה לתביעה. את מבצעת את סמכויותיך בהתאם לחוק. חבר מועצה יכול להשתתף בדיון אם הבית שלו חורג מן ההיתר אבל ניתן להכשיר את החריגה במסגרת התב"ע הקיימת ע"י מיצוי

זכויות הבניה שנותרו למיצוי על פיה. במקרה זה הוא לא זקוק לתב"ע החדשה ועל כן אין לו ניגוד עינינים.

יהודה פורת: על מנת שלא יתעורר ספק אם אני נמצא בניגוד עניינים אני מבקש לקבל את חוות דעתו של המהנדס במידה ויש לי חלל האם אני משתתף בישיבה? האם התב"ע החדשה תיטיב איתי.

קובי לוי: היתר הבניה לביתך ניתן בשנת 1999 לפי תכנית מאושרת 214/3. זכויות הבניה עפ"י תב"ע זו היו 220 מ"ר. בשנת 2005 נכנסה לתוקפה תכנית מסי 214/3/6 אשר הגדילה את זכויות הבניה במגרש חד משפחתי ל- 260 מ"ר תכנית זו בתוקף עד היום. במגרשך נותרו למיצוי 40 מ"ר שטרם מוצו כך שהחלל, אם אכן קיים, יכול להיות מוכשר באמצעות התב"ע הקיימת. כני"ל לגבי ביתו של דורון נהרי. מבדיקת ההיתר הבניה שלך גם אם קיים חלל שטחו לא עולה על 40 מ"ר.

גילי רוגל: אין לך שום מניעה מלהשתתף. אותו דבר לגבי דורון נהרי שהעלה את השאלה בפני מהנדס הועדה ואשר בדק את התכנית והבית.

ענת כנפו: בהנחה שהכל בסדר ותקין אני משתתפת בהצבעה. אם חלק מהאנשים יפסול את עצמו אני יוצאת מההצבעה וכך לא יהיה פורום להצבעה כמו בפעם הקודמת.

גילי רוגל: רוצה להגיד שאם את קמה ויוצאת מהדיון ממש לפני ההצבעה ולאחר שהבעת את התנגדותך אני סבור שזו הצבעה נגד ואת "מצביעה ברגליים".

• בשלב זה יוצאת ענת כנפו מהדיון ולא משתתפת בהצבעה.

ראש הועדה אבירם כהן מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את תכנית מפורטת מס' 214/10 תוך הסתייגות והמלצה לבטל ולהוציא את נושא פתח המילוט מסעיף 12.1.6 שבתקנון התכנית על מנת שהממ"ד כן ייחשב במניין השטחים ולא ייכנס בהגדרתו להגדרת מרתף.

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ממליצה למת"ע להפקיד את תוכנית מפורטת מס' 214/10 תוך הסתייגות והמלצה לבטל ולהוציא את נושא פתח המילוט מסעיף 12.1.6 שבתקנון התוכנית על מנת שהממ"ד כן ייחשב במניין השטחים ולא יכנס בהגדרתו להגדרת מרתף. **הצביעו בעד:** אבירם כהן, ערן רבני, עופר כהנא, יהודה פורת, דורון נהרי, כוכי לוי וישראל לקס. ענת כנפו - יצאה מן הישיבה לאחר תום הדיון אך לפני ההצבעה. זאב מחנאי - יצא לפני תחילת הדיון.

הערה:- לאחר הועצות ביום 15.02.10 עם היועמ"ש, הוחלט שמכתבה של הגב' ענת כנפו איננו מהווה חלק מהפרוטוקול וזכותה להפיצו פעם נוספת לכל מכותב.

רשם

מאשר הפרוטוקול

אדריכל קובי לוי
מהנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

אבירם כהן
יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

תוכנית בינוי ופיתוח "לב הישוב" – מתחם מס' 1
ע"פ תוכנית מתאר מפורטת מס' 214/3/1

המלצות מהנדס הוועדה לוועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר

08.02.10

שם המתנגד: אלון בן צור ממבוא החורש 31 שלב ב' הר אדר

מס' הסעיף בהתנגדות	נושא ההתנגדות	מלצות מהנדס הוועדה	מס' הסעיף בהתנגדות
1	<p>1. תקנית 214/3/1 שבתקוף, הסיקה מסקנות הפוכות מהנאמר בדו"ח שהוכן עבורה ע"י היועץ הסביבתי. לפיכך התוכנית המאושרת מצביה קשיים לא מעטים ולעיתים בלתי ניתנים לפתרון לאדריכל שנשכר לצורך הכנת תוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. על התוכנית להתמודד עם כפיפותה לתוכנית 214/3/1.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:</p> <p>1. הטענה נטענת כנגד תוכנית 214/3/1 שבתוקף ולא כנגד תוכנית הבינוי והפיתוח. אין בסמכותה של הוועדה המקומית לשנות תכנית בתוקף ועל כן יש לדחות את טענת המתנגד בסעיף זה.</p> <p>2. בהתנגדות שהוגשה לא הוכח שתוכנית הבינוי והפיתוח סותרת את חוראות התביע ועל כן יש לדחות את טענת המתנגד בסעיף זה.</p>	1
2	<p>1. מיקום המבנים והפונקציות במתחם:</p> <p>1. מיקום בה"ש שבבתוכנית הוא המיקום האופטימלי למקם בו את מגרשי הספורט ובריכת השחייה:</p> <p>זתו המיקום המוגן רוחות. בריכת השחייה ומגרשי הספורט משלבים פעילות פנימית וחיצונית ועליהם להיות במקום מוגן רוחות לעומת זאת הפעילות בבה"ש היא פנימית בלבד "INDOOR" ועל בה"ש ראוי שימוקם בצפון מערב, במקום החשוף לרוחות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:</p> <p>1. טענה זו נטענה במלואה בפני ועדת המשנה להתנגדויות שלצד מועצת התכנון העליונה אשר דחתה את הטענה. ראה פרוטוקול מס' 11/09 מיום 21.06.09 - החלטה - התנגדות אדר' אלון בן צור והגב' דבורה מוניץ - סעיף 2א.</p> <p>• מיקום הפונקציות הוא על פי נספח הבינוי של תכנית 214/3/1 המאושרת.</p> <p>• פעילות בית ספר משלבת פעילות פנים וחוץ כאחד והיא אינטגרטיבית</p>	2

<p>במיוחד. על פי אמות מידה של משרד החינוך, במגוון ביה"ס נדרשת חצר משחקים ומסלולי ריצה עבור בית ספר כגון אלו המתוכננים בהר אדר. משום כן, וכאמור, וכפי שהחליטה ועדת המשנה להתנגדות: "התכנון המוצע לוקח בחשבון את כלל השקולים להתכנונים הצריכים לעניין."</p> <p>2. חתך 1-1 בגליון מס' 4 בתכנית הבינוי והפיתוח מראה שלא קיימים קירות כנטען בהתנגדות.</p> <p>טענה זו נשענת על נתון לא נכון ולכן יש לדחות טעף זה בהתנגדות.</p> <p>3. מערכת הדרכים ופתרון התחבורה והתניה לתכנית זו נבחנה ואושרה על ידי קמ"ט תתבורה.</p> <p>טענה דומה נטענה בפני הועדת המשנה להתנגדות שלצד מועצת התכנון העליונה אשר דחתה את הטענה. ראה פרוטוקול מס' 11/09 מיום 21.06.09 - החלטה - התנגדות אדר' גיל גורדון - טעף ח':</p> <p>"ביחס לטענות המתנגד במושור התעבורתי תבקש הוועדה לשוב ולהבהיר כי התכנון המוצע עומד, לרבות עניין שטחים המיועדים של משטחי התנייה, בדרישות המפקח על התעבורה של המנהל האזרחי."</p> <p>4. מיקום הספרייה הינו על פי נספח הבינוי של תכנית 214/3/1. מיקום הספרייה נעשה ביודעין מתוך קונספט תכנוני המעמיד את הספרייה כסמל תרבותי במרכז הפעילות הצבורית. נושא טיפול ברעש הינו ענין טכני העומד למבחן של ביצוע בלבד. מהצטרות תשובות אלה יש לדחות טעף זה בהתנגדות.</p>	<p>2. הטופוגרפיה במיקום ביה"ס תלולה מאוד ומבנה ביה"ס ע"פ התוכנית יהיה כמרחף באויר בגובה של 7 מ' מעל הקרקע ומראהו מכיוון דרום מזרח יהיה כבנין בקו 4 קומות.</p> <p>3. מיקום ביה"ס על ציר התנועה הראשי יגרום לפסקי תנועה גדולים.</p> <p>4. מיקום הספרייה במקום הרועש ביותר במתחם.</p> <p>5. אין שטחים מסחריים לשדרוג והחלפת המכולת הקיימת. כמו כן גם גישה תפעולית לא קיימת.</p> <p>6. בתי קפה בשני אזורים שונים?</p>	
---	---	--

<p>5. קיימות גישה תפעולית בשני מוקדים. לענין שטחי המסחר- תכנית זו נבדלת מבקשה להיתר בניה, ומשום כד אין היא כוללת חישובי שטחים למבנים כלשהם. נפח הבניינים הוא עקרוני ואינו סופי. יוצא אפוא שדברי המתנגד המתחיסים לשטחי הבניה נובעים מחישוב שעשה בעצמו, חישוב שאינו מחייב או קשור לתכנון בחכר. לכן, ובכדי למנוע אי הבנה, הרי אני מצהירים שלא חלו שינויים כלשהם בזכויות הבניה עבור המבנה המסחרי כנטען על ידי המתנגד. כנ.</p>		<p>3</p>
<p>לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים: א. הטענה אינה טענה תכנונית. כל פעולות הבניה המתוארות הינן פועל יוצא של תכנית 214/3/1 המאושרת. ב. תכנית זו אינה עוסקת בשלביה. יש לדחות טענה זו משום היותה לא עניינית לנושא אישור תכנית הבניי המוצעת.</p>	<p>הגיש תשתיות קיימות: א. חסרת נוף הרים ממסלול כיום כדורכח בהרס תשתיות נרחב בהיקפו. ב. ללא השלמת שדי הראל ורחוב נוף הרים בנתניב החדש לא ניתן יהיה להתחיל בעבודות הפיתוח.</p>	<p>4</p>
<p>לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים: התכנית אינה נדרשת לעסוק בנושא עלויות. נושא זה הינו בתחום אחריות המורמים המבצעים. עבודות התשתית הינן נגזרת ישירה של שלב יישום התכנית המאושרת 214/3/1 ולא קיימת סתירה בענין זה לתכנית הבניי המוצעת.</p>	<p>הקמת תשתיות חדשות יקרות: התוכנית מחייבת הקמת תשתיות נרחבות לשם מילוי.</p>	<p>4</p>