



## מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

ד.ב. צפון יהודה 90836

פקס: 02-5700127

www.har-adar.muni.il

28 אוקטובר 2015

ט"ו חשון תשע"ו

### פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

(להלן: "הועדה")

מיום 12.10.15

|          |   |
|----------|---|
| 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                            |
|          | מר עמיר אריהן                               |
|          | לא נכחה, באישור - גב' פנינה בן-עמי איצקוביץ |
| משתתפים: | מהנדס הועדה - אדר' קובי לוי                 |
|          | יועמ"ש הועדה - עו"ד גילי רוגל               |
|          | רכזת הועדה - גב' דנה נסים                   |
| מוזמנים: | יזם התכנית - מר יורם יבלונקה                |
|          | אדריכל התכנית - אדר' גבי גרזון              |
|          | דוד אפרתי - תושב הישוב                      |

### נושאי הדיון:

1. תכנית מפורטת מס' 214/3/20 – "מגורים מול הנוף" – מגרשים 1114 ו-1115 מתחם יבלונקה/פאר. (דיון מס' 2)  
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 ציבורים פתוחים ובדרכים ציבוריות.



## מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.ב. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

### מהלך הדיון:

חן פיליפוביץ : ראש המועצה ויו"ר הוועדה פותח את הישיבה ומציג את כל הנוכחים. לפני שנשמע את היזם והמתכנן אבקש מגילי להעביר סקירה קצרה לחברי הוועדה על מטרת הדיון היום.

קובי לוי: הדיון היום הוא המשך לדיון הקודם אשר בו הצגנו בפניכם לראשונה את התכנית. בסוף הדיון הקודם הוחלט כי יקבע דיון נוסף בו יציגו מתכנן הפרוייקט והיזם את הפרוייקט.

\*בשלב זה יורם יבלונקה, גבי גרזון ודוד אפרתי יוצאים מחדר הישיבות.

גילי רוגל: בעקבות הפגישה הקודמת אפתח בסקירה קצרה, הדיון היום הוא דיון תכנוני בלבד. האם התכנית טובה, ראויה ואיך היא משרתת את הצרכים של הציבור ולא דיון על התמורות לישוב. היום נצפה ונשמע את היזם והמתכנן של הפרוייקט, ניפגש לדיון נוסף שבו נקיים דיון לצורך קבלת החלטה.

חיים מנדל שקד: היזם בא ומגיש תכנית על קרקע שלא שלו?

גילי רוגל: ליורם יבלונקה יש זכויות בקרקע במנהל והוא מבקש זכויות נוספות. המינהל יחליט אם להקצות לו שטח נוסף המשיק לתכנית שרק הוא יכול להשתמש בו וייגבה מן הסתם תמורה על כך.

עמיר אריהן: אני רוצה לשאול שאלה עקרונית: האם אנחנו הולכים לדבר על שטח שהוא לא שלו? השאלה אם זה לא צריך ללכת למינהל קודם?

חיים מנדל שקד: יש הגדלה ב- 100% באחוזי בנייה.

קובי לוי: הליך קידום התכנית הוא כזה, ברגע שתכנית מאושרת בוועדה המקומית, מועברת התכנית עם המלצת הוועדה במקביל, גם לקמ"ט אפוטרופוס וגם ללשכת התכנון המרכזית בבית אל. תנאי להעלאת התכנית לדיון להפקדה בוועדת המשנה להתיישבות שלצד מת"ע הוא בין היתר אישור קמ"ט אפוטרופוס, אישור לשכת התכנון, אישור רמ"א ואישור משרד הביטחון.

אנחנו צריכים לבדוק כוועדה את התכנון, האם התכנון המוצע טוב וראוי לישוב. כידוע וכפי שהוסבר בדיון הקודם דרך מס' 8 בוטלה בחלקה במסגרת תכנית לב הישוב. בתחום התכנית המאושרת נותר "זנב" מאותה דרך אשר בתכנית המוצעת מוצגת לביטול שכן אין לה המשכיות.

בהליך התכנוני מול היזם נבדקו חלופות לשמירת האיזון בין השטח למגורים לשטחים הפתוחים ולשטח הדרכים המאושרות. אנחנו חשבנו כי שטחים פתוחים בין הבניינים, בשיפועי קרקע חריפים, יהוו בעתיד מעמסה על המועצה שכן היא זו שתצטרף במקרה הטוב לתחזק אותם, להשקות אותם וכד' או לחילופין להזניח אותם. מצאנו כי עדיף לצרף את השטחים האלו כגינות פרטיות צמודות לדירות אשר יבטיחו מראה ירוק ומטופח.



## מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פס: 02-5700127

ד.ב. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

חן פיליפוביץ: מטרת הדיון היום הוא להקשיב ליזם ולמתכנן וללמוד את התכנית. לאחר הדיון היום יקבע דיון נוסף בו נקבל החלטה. שי רטר: האם יש ליבלונקה חובות למועצה? חן פיליפוביץ: יש לו חוב ארנונה על אדמת בניין. גילי רוגל: אני מציע לא להעלות את זה היום. זה לא רלוונטי לדיון. קובי לוי: שטח התכנית הוא 26 דונם, שטח המגרשים למגורים הוא 10.2 דונם. יש עוד 3.5 דונם לדרך וכ- 12.5 דונם של שטחים ירוקים שהיזם צריך לפתח במסגרת התכנית. כמו כן, עליו לבצע עבודות פיתוח והתאמה לסביבה הקרובה לגבול התכנית במרחק של כ- 15 מ' מחוץ לגבולות התכנית. ענת כנפו: היום אנחנו נשאל את השאלות ואולי נשנה אולי נוסיף.

בשלב זה חוזרים לדיון דוד אפרתי, יורם יבלונקה ואדר' גבי גרזון.

יורם יבלונקה נותן סקירה היסטורית על ההתפתחות והזכויות שיש למשפחות פאר ויבלונקה על קרקע.

אדר' גבי גרזון מציג מצגת של הפרוייקט. נותן סקירה קצרה על תהליך התכנון, דרישות המועצה, האיכויות התכנוניות והעיצוביות של הפרוייקט וכד'. מקווה שאנחנו קרובים לגמר ושהפרוייקט יאושר בקרוב.

אני יודע שאחת הציפיות של הועדה כפי שעלה בדיון הקודם, זה דירות לזוגות צעירים. גם את זה בדקנו. מניסיון שלי דירות קטנות נתפסות ע"י אוכלוסיות עם רמת הכנסה נמוכה. צעירים לא רוכשים דירות קטנות והם מתייחסים לזה כדירת מעבר או דירות להשכרה.

קובי לוי: בתכנית המאושרת הדרך המשולבת בין המגרשים חסומה סטטוטורית ע"י המגרש למגורים. על מנת שניתן יהיה בעתיד לאפשר גישה לרכב, בשלב זה סטטוטורית, למובלעות שנמצאות מצפון לתכנית דרשתי מהמתכנן להמשיך את הדרך כך שתגיע עד למובלעת שמצפון.

גבי גרזון: כשהגעתי לשטח ראיתי את הטופוגרפיה והבנתי שני דברים:

1. אני מנמיך את הגובה למטה לטובת מבט מלמעלה משדרות הראל וגם מכיוון נוף הרים.
2. הגישה מנוף הרים תהיה בשיפוע שלא יעלה על 10% וכך שהדרך המשולבת תהיה לב השכונה המשלבת חניות, גיגון, פינת משחק וכד'.
3. גיליתי שאני לא יכול לעשות 3 שורות של בתים כמו בתב"ע המאושרת. לכן שיטחתי את הבתים באמצעות בנייה מדורגת. אני מייצר מצב שלכל הדירות יש מבט לכיוון מערב, לכל דירה מתוכננת מרפסת גדולה וגינה לצידה.
4. מס' הבהרות בנושא החניה:



## מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פס: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

● בתכנית המאושרת שאושרה לפני למעלה מ-20 שנה נקבע כי החניות של הדירות יהיו ברחובות הסמוכים. המועצה בתיאום אתנו, דרשה לתכנן חניונים תת קרקעיים וכך שלכל יחידת דיור יהיו מינימום 2 מקומות חנייה בתחום המגרש. כמו כן דרשה המועצה כי לאורך הדרך המשולבת יהיו חניות ציבוריות לאורחים.

חיים מנדל שקד: למה נוסף עוד שטח?

יורם יבלונקה: כשהגשנו טיוטה למנהל לאישור היו 8 בניינים והיה צפוף. קובי דרש להוריד בניין כדי לפתוח את כל הפרויקט. נוצרו מגרשים פתוחים בין הבניינים. המועצה דרשה להצמיד את המגרשים הירוקים לדירות על מנת שיטופלו ע"י בעלי הדירות ולא ע"י המועצה.

גבי גרזון: השטח מורכב משלושה צבעים: שטח צהוב למגורים שטח לדרך משולבת ושטח ירוק כשטח ציבורי פתוח. בהתחלה תוכננו גם שטחים ירוקים בין הבניינים. קובי אמר בצדק אל תעשו שטחים ציבורים קטנים, בטופוגרפיה תלולה, אנחנו לא רוצים וגם לא נוכל נטפל בהם, תצמידו את השטחים האלו לדירות, מה שיבטיח את אחזקתם. תבואו בדין ודברים מול המינהל על הגדלת המגרשים והתמורה בעבור הגדלה זו.

דניאלה בן שושן: יש מחסנים לדירות?

גבי גרזון: כן. חלק בדירה עצמה וחלק בחניות.

ענת כנפו: אפרופו קמ"ט תחבורה, לאורך כל הרחוב יש חניות. הרחוב לא יהיה בטוח. גבי גרזון: החניות יהיו משולבות עם גינות כמו בכל רחוב ומבוא בישוב ובארץ. החניות ברחוב המשולב יהיו לאורחים. הדרך מתפתלת ויש הפסקות ורוב החניות הם נמצאות בתחילת הדרך למטה.

חן פילפוביץ: אני רוצה לברך את אדריכל גבי גרזון ויורם יבלונקה על שהגעתם הערב.

התכנית הזו מתגלגלת כבר הרבה שנים. אנחנו נקיים דיון נוסף שבסופו נקבל החלטה.

כולם מברכים ומעוניינים שהתכנית תצא לפועל. בהר אדר אין מגרשים מאושרים לבניה רוויה למעט מגרשים אלו. ישנו רצון גדול מצד התושבים, בעיקר משלב א', שמעוניינים להישאר ביישוב, למכור את הבתים הגדולים ולעבור לדירות קטנות יותר עם נגישות נוחה, עם חניה, מעלית וכד'.

בנייה רוויה מבחינתי מבורכת בישוב, צריך לנטרל את הקשיים ולצאת לדרך.

השבוע כל ראשי המועצות של איר"ש היו בפגישה אצל ראש הממשלה ושם נאמר כי לא יאושרו תב"עות חדשות. אמנם זהו שינוי נקודתי לתב"ע מאושרת אך צריך לקחת זאת בחשבון.

חן פונה לאדריכל גבי גרזון התכנית מרשימה ונראה שתוסיף רבות לשמירה על האוכלוסיה בישוב, יש לפעול בנחישות בכדי שהפרויקט יתקדם. כל הכבוד על התאמת המבנים לשטח.



## מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

[www.har-adar.muni.il](http://www.har-adar.muni.il)

מנחם מור: הדירות המתוכננות מתאימות יותר לגיל שלנו ולא לזוגות צעירים.  
חיים מנדל שקד: הדור הותיק רוצים לרדת מדירות 300 מ"ר ל- 100 מ"ר.  
דוד אפרתי: אני חושב שהתכנית שמוצגת היום ממש שודרגה לעומת כל התכניות שלפניה פי כמה. תכנית מאד יפה ותודה לכם.  
חיים מנדל שקד: אני גם חושב שהפרוייקט הזה מאד יפה.  
קובי לוי: יקבע דיון סגור נוסף לקבלת החלטות.

מאשר הפרוטוקול  
חן/פיליפוביץ  
י"ר הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה

רשם  
אדריכל קובל לוי  
מהנדס הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה