



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710
פקס: 02-5700127

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

ט' שבט תשע"ו
19 ינואר 2016

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר (להלן: "הועדה")

מיום 12.1.16

| | |
|------------------|--|
| נוכחים: | ראש המועצה ויו"ר הועדה - מר חן פיליפוביץ |
| חברי הועדה - | מר מנחם מור גב' רווית מזרחי שטלמן גב' ענת כנפו גב' דניאלה בן שושן מר עמיר אריהן גב' פנינה בן-עמי איצקוביץ |
| לא נכחו, באישור- | מר חיים מנדל שקד מר שי רטר |
| משתתפים: | מהנדס הועדה - אדר' קובי לוי יועמ"ש הועדה - עו"ד גילי רוגל רכזת הועדה - גב' דנה נסים ירון ארנון - מזכיר וגזבר |

נושאי הדיון:

תכנית מפורטת מס' 214/3/20 – "מגורים מול הנוף" – מגרשים 1114 ו-1115 מתחם יבלונקה/פאר. (דיון מס' 3 - החלטה), שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3' מטרת התכנית:

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



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פג: 02-5700127

ד.ג. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

מהלך הדיון:

קובי לוי: הדיון היום הוא המשך לשני הדיונים הקודמים אשר בהם הצגנו בפניכם את התכנית. מטרת הדיון היום היא לקבל החלטה האם לאשר את התכנית. מציג בשנית את עקרונות התכנון. מציין כי החלטת הועדה המקומית היא המלצה למת"ע.

גילי רוגל: הדיון היום הוא דיון תכנוני בלבד. אישור התכנית או אי אישורה, צריך להיות רק מנימוקים תכנוניים ולא מנימוקים כלכליים. בעל הקרקע הוא המינהל, לנו אין זכויות על הקרקע, אנחנו רק נותנים את המלצתנו למת"ע.

רווית מזרחי: מלבד הצד הטכני, אנחנו צריכים להחליט האם לאשר את התכנית ולשאול את עצמנו האם הפרויקט יתרום ליישוב.

פנינה איצקוביץ: אני מתחברת למה שאומרת רווית. צריך להבין מה ההשלכות של התכנית על הישוב בראיה אסטרטגית, כמה זה מניב לציווין של הישוב ומה זה יוסיף בעוד כ-3-4 שנים.

קובי לוי: צריך לזכור שמדובר על שינוי לתכנית מאושרת, השינוי מתבטא בעיקר בצורת המגרשים – הפיכת המגרשים ממגרשים אי רגולרים למגרשים רגולרים, הגדלת מס' יחידות הדיור מ-60 יח'ד ל-70 יח'ד (תוספת של 10 יח'ד), גודלן של הדירות ובאופי הבינוי. ישנו שינוי גם במערך החניות ובתקני החניה - החניות לדיירים מתוכננות בחניונים תת קרקעיים (2 מקומות חניה לכל דירה) ובנוסף ישנן חניות ציבוריות לאורך המבוא (0.5 מקומות חניה ציבורית לכל דירה).

אמיר אריהן: מה ההתניות שאני יכול לדרוש בשביל לאשר את התכנית?

קובי לוי: בתקנון התכנית ישנן הנחיות לפיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית (כ-12 דונם) לרבות כ-15 מ' מעבר לגבול התכנית. עוד קובעת התכנית כי כתנאי למתן היתר בניה על היזם להגיש לאישור הועדה תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ של 1:250 אשר תכלול את כל מאפייני הפיתוח הנדרשים וכפי שמפורט בפרק ה' בתקנון התכנית. היזם צריך לתכנן ולבצע על חשבונו את כל עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות שבתחום התכנית ובגבולותיה.

פנינה איצקוביץ: האם מאפייני הבניה הם כמו כל הישוב?

קובי לוי: הבניה היא בניה מדורגת. הקירות החיצוניים של הבניינים יחופו באבן. ניתן להתרשם מאופי הבניה המוצעת בהדמיות המוצגות לפניכם.

ירון ארנון: מסביר על אגרות והיטלים וכן על התשלומים הצפויים מאגרות והיטלים אלו בעת מימוש הפרויקט ולעת מתן היתר בניה. (אגרת היתר בניה, אגרת חיבור לרשת מים,



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

ד.ג. צפון יהודה 90836

פקס: 02-5700127

www.har-adar.muni.il

קרן היטל ביוב וקרן מבני ציבור.) אגרת היתר בניה נכנסת לתקציב השוטף. יתר האגרות וההיטלים הם יעודיים.

רווית מזרחי: אנחנו רוצים להצעיר את הישוב. האם אנחנו צריכים דירות של 140 מ"ר?

אמיר אריהן: אני מתרשם שהתכנית טובה. לדעתי דירות בגודל של 140 מ"ר מאפשרת לאנשים לשפר דור. זו אופציה נהדרת לדור המשך. התכנית מתחברת לצביון של הישוב. העיתוי בעייתי ליזם ולנו, אם היזם מתעקש לא רואה בעיה לאשר לו.

פנינה איצקוביץ: אני חושבת שהאינטרס של כולם הוא לא לפגוע במרקם של הישוב, דירות בשטח של 140 מ"ר מאפשרות לאוכלוסייה יותר חזקה להצטרף לישוב.

ענת כנפו: אני מתכוונת לאשר את התכנית. כחברת מועצה שהייתה בקדנציה הקודמת השימוש בכסף היה מבוזר, לא נראה שנעשה שימוש בכסף לטובת מבני ציבור. בגלל שאנחנו כל כך קצרים בהכנסות, אנחנו צריכים להחליט בכובד ראש מה עושים עם הכסף שיכניס הפרוייקט. בית הספר היה אמור להיות 18 כיתות, השתמשו בקרקע הכי יקרה בישוב לצורך בנייתו של בית הספר.

דניאלה בן שושן: חלק מהכסף יכנס לשוטף הרוב ממושכן לאולם הספורט.

ירון ארנון: מסביר: חלק מהכסף שיכנס יחזור לקרן הפיתוח ממנה לקחנו הלוואה לבניית אולם הספורט. אושר בתב"ר אולם הספורט.

חן פיליפוביץ: אני רוצה לסכם את הדיון. התכנסנו היום לקבל החלטה לאשר את הפרוייקט שגובש במשך שנים. אני חושב שאנחנו צריכים לתת לו את ברכת הדרך ושהתכנית תצא לפועל. אני רוצה לברך את היזם נסייע לו ככל שנוכל מול המינהל בכדי לקדם את הפרוייקט לטובת הישוב.

ראש המועצה, חן פיליפוביץ מעלה להצבעה: מי בעד להמליץ למת"ע לאשר את תכנית מפורטת מס' 214/3/20 – "מגורים מול הנוף" – מגרשים 1114 ו-1115 מתחם יבלונקה/פאר כפי שפורט והוצג לוועדה.



מועצה מקומית הר אדר

טלפון: 02-5344710

פקס: 02-5700127

ד.נ. צפון יהודה 90836

www.har-adar.muni.il

החלטה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה החליטה להמליץ למת"ע לאשר את תכנית מפורטת מס' 214/3/20 – "מגורים מול הנוף" בכפוף לתיקונים טכניים עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
הצביעו בעד: חן פיליפוביץ, מנחם מור, רווית מזרחי, פנינה איצקוביץ, ענת כנפו, דניאלה בן שושן ואמיר אריהן. (אושר פה אחד)

מאשר הפרוטוקול
חן פיליפוביץ
י"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה

רשם
אדריכל קובי לוי
מתנדס הועדה המיוחדת
לתכנון ולבניה