

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20210003 ביום שלישי תאריך 16/03/21 ג' ניסן, תשפ"א בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| אביבית אבורוס | - חברה |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| אלישבע ליוש | - מהנדסת המועצה |
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |

מוזמנים:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| עו"ד שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |
| אורי ריבקין - בלו סקאי | |
| יורם רז - אדריכל | |
| משה יחיאל | |

נעדרו

חברים:

- | | |
|--------|-------|
| דוד כץ | - חבר |
|--------|-------|

מוזמנים:

- | | |
|------------------------|---------------|
| חני בריקמן | - מבקרת |
| אדריכלית נטליה אברבונך | - לשכת התכנון |

חב' בלו סקאי – הצגת תכנית מעודכנת

*** מוזמנים נכנסים לישיבה:

- אורי רבקין – יזם
- אדר' יורם רז
- משה יחיאל – מנהל פרויקט

מר ניר ברטל: לא מזמן, בישיבה האחרונה, דנו בבקשה לשינוי תוכנית הבינוי של אזור התעשייה. ... והערות, ובעיקר נגעו לעניין של השימושים שם. ואורי, רציתם לבוא ולהציג את ההתייחסות שלכם לדברים.

מר אורי רבקין: בגדול, כמעט אותה מצגת כמו פעם שעברה. עם שינוי אחד משמעותי, לכן נראה לי גם שאפשר לדלג על הרבה מהשקופיות. וגם ... שאני אציג את זה.

עו"ד אלעד כהן: תציג רק את השינוי שנעשה ביחס לפעם הקודמת.

מר אורי רבקין: בדיוק. נכון, מסכים? לא צריך לעבור על זה. יופי. פעם שעברה שהיינו פה, קצת יצאנו, חייב להגיד שבדרך הביתה קצת יצאתי -

מר ניר ברטל: מבואס.

מר אורי רבקין: לא, לא. זה לא הרגש. יצאתי מבולבל. ואני אגיד גם למה. נסעתי הביתה, אמרתי 'רגע, מה היה?' בדרך כלל, אנחנו פוגשים יזמים שמנסים לשנות תעשייה למסחר, כי במסחר מקבלים יותר כסף, וגם במסחר זה יותר שווה, נקרא לזה ככה. ולפעמים מסרבים להם, לפעמים נענים להם. יכול להיות שאנחנו טעינו. אנחנו קראנו את המציאות לא נכון. ויכול להיות שוואלה, ברוך השם שבאנו לפה, והארטם את עינינו. בסופו של יום, אנחנו רוצים פה מסחר. לפי התגובות שהיו פה, וגם הסתכלתי בפייסבוק, אחרי שהלכתי הביתה, על השיעור, על התגובות וכו', אז עשה רושם שיכול להיות שיש לזה ביקוש. וזה יכול לעבוד. אם זה יכול לעבוד, אני הראשון, אנחנו, מה זה אני, אנחנו חברת בלו סקיי, הראשון ששם. ולכן ביקשתי מיורם החודש הזה להבין טוב, בוא נראה איך אנחנו את המבנה הזה, האם הוא מתאים למסחר. כן, לא. אם לא, בוא נדבר עליו מחדש. אם כן, מצוין. בואו נעשה את זה כמו שצריך, נציג אותו לוועדה, יאללה קדימה. מסחר גם אנחנו בעד. אז זה

בדיוק מה שעשינו. יש פה הדמיה של .. טיפה יותר ... זה לוקח יותר זמן.

עו"ד אלעד כהן: זה החלק הארוך? יש הרי שלושה מבנים שם. זה המבנה הארוך?

מר אורי ריבקין: אנחנו מדברים על בניין מס' 1.

עו"ד אלעד כהן: המספרים לא אומר לי הרבה. כי אני לא זוכר. זה החלק הארוך? יש חלק ארוך.

מר אורי ריבקין: זה החלק שמקביל לכביש. אם אתה רוצה רגע, תחזור רגע להתחלה.

דובר: כשאתה נוסע לכפר קאסם, המגרש הוא מצד שמאל שלך.

עו"ד אלעד כהן: כל הפרויקט שם מחולק לשלושה מתחמים.

מר אורי ריבקין: אלעד, נכון? כביש 5050? נכון? כפר קאסם אורנית? אנחנו מדברים על המגרש הזה. זה המגרש

שאנחנו מדברים עליו. ניר, אם תוכל לחזור במצגת, אותה שקופית, תודה רבה. זה המבנה. בעצם החזית שלו זה לכיוון הכביש, מה ששאלת. ומה שאנחנו רואים פה, יש לנו פה חנויות, לאורך הכביש. יש לנו פה כניסה וקומת חנייה. 100 חניות. ויש לנו פה חצר מסחרית, בשאיפה חנות גדולה מאחור. אולי סופרמרקט, ... להיום דיבר איתי, מתווך פה מתוך הישוב ורצה להפגיש אותנו עם חברה גדולה, וזאת השאיפה, וסופר גדול פה מאחור, וחנויות פה מקדימה. יש פה כן, יורם, 600 מטר בערך חנויות, נכון? כ-600 מטר חנויות שהן יותר קטנות, נקרא לזה ככה. 40% כפול 16. כ-600 חניות, כ-600 מ"ר של חנויות בחזית. חנויות יותר קטנות. אופטיקה, גלידריה, פיצרייה, וכו' וכו'. זהו. נורא פשוט.

עו"ד אלעד כהן: לא ענית רק על השאלה. מה השתנה מהפעם הקודמת? מלפני שלושה שבועות?

מר אורי ריבקין: תסביר עוד קצת את השאלה, ואני אולי אצליח לענות.

מס' דף: 4:

עו"ד אלעד כהן:

פעם קודמת רוח הוועדה, בגדול, נטתה לא לאשר את מה שביקשת. בגדול. ואז הלכתם ואמרתם

'הלכנו ועשינו שיעורי בית'. והסכמנו שאתה תציג כרגע את השינוי. זאת אומרת מה נעשה או מה תוקן ביחס לפעם האחרונה שנפגשנו, שזה היה בערך לפני שלושה שבועות. בוא תסביר רק את זה.

מר אורי ריבקין:

בקצרה, נסביר. אחת, נוספה קומת חנייה. תוכל לשמש את השירותים המסחריים. בסדר? שתיים,

בכביש, במקום ה... שהוגשה בפעם הקודמת, חזרנו בחזרה לתוכנית שכבר אושרה, לתוכנית הקודמת, הכביש הזה, צפונית, מגרש מס' 1, נשאר כפי שהוא. עם החניות, כפי שאושר בפעם הקודמת. והמבנה עצמו הוא תואם, זה מה שניסיתי להגיד פה פעם שעברה וכאילו לא הצלחתי להיות מובן, אמרתי שאת המבנה הזה, אם יהיה לו ביקוש, אפשר -

עו"ד אלעד כהן:

זאת אומרת לא שונה.

מר אורי ריבקין:

המבנה לא. כל מה שצריך להיות משונה במבנה, מפעם קודמת להפעם, במבנה עצמו, זה בסך הכל

החזית שלו. זאת אומרת מחזית שמתאימה למקום שהוא יותר מותאם לוגיסטיקה, היא צריכה לעבור איזושהי טרנספורמציה לחזית שהיא יותר מותאמת למסחר. המבנה עצמו תואם שימושים מסחריים. הקונטור שלו, הגודל שלו, השטחים שלו, זה בדיוק זה. שטח מסחרי גדול, בחזית המערבית שלו, שלוש קומות של משרדים. פה יש לנו שטח מסחרי גדול.

עו"ד אלעד כהן:

זאת אומרת חוץ מהחזית לא שונה. זו השורה התחתונה.

מר אורי ריבקין:

היית צריך שעוד משהו ישתנה? מה חסר לך?

עו"ד אלעד כהן:

אני שואל כדי לנסות להבין מה שונה. בוא נתמקד במה שונה. לא אם צריך היה לשנות.

מר אורי ריבקין:

או, אז אני חוזר בחזרה. שונו שני דברים. אחד, הגישה. אני איתך ביחד. אתכם. אני הרצון שלכם

לפניכם. אנחנו שם, מסחר. טוב לנו. כתוצאה מזה, אנחנו אחד, חסר לנו חנייה, אז אנחנו מוסיפים קומת חנייה על המבנה.

מס' דף: 5

שתיים, אין צורך בכביש הזה. בהתחלה שלו. אנחנו חוזרים בחזרה לבקשה הקודמת. ובעצם מקבלים בחזרה חניות שהן חשובות מאוד למסחר. מכירים את זה בטח יותר ממני. חניות נגישות, בלי להיכנס למרתף, בצד הצפוני של מגרש מס' 1.

עו"ד אלעד כהן: בוא, אני מנסה להבין. מה אתה רוצה מאיתנו? אם אתה אומר שאת זה לא צריך וזה נשאר, וזה נשאר. מה בשורה התחתונה אתה רוצה מאיתנו לאשר לך?

מר אורי ריבקין: ניר, נראה לי שקופית אחרונה, תוכל לעבור? הבקשות,

עו"ד אלעד כהן: איזו שקופית זה? שאני אסתכל גם אצלי?

מר אורי ריבקין: לא יודע. 13, כתוב. שקופית 13. הבקשות הן פשוטות. אחד, התאמת דרך הביטחון לתנועת הרכב הנדרשת לשירות של המבנים.

עו"ד אלעד כהן: תרגם לי מה זה אומר.

מר אורי ריבקין: מתרגם. עיקר השינויים הם, שוב, אתה רוצה שנחפש כרגע,

עו"ד אלעד כהן: לא, מה? אתה מחזיר את זה, אתה מגביה, אתה מצמצם, מה?

מר אורי ריבקין: בקטעים מסוימים, סביב מגרש מס' 2, מרחיבים את הכביש. ומדרום למגרש מס' 1 גם כן הכביש עובר הרחבה. זאת הבקשה.

עו"ד אלעד כהן: אנחנו מדברים על דרך ביטחון, נכון?

מר אורי ריבקין: כן.

עו"ד אלעד כהן: איך אפשר להרחיב או לצמצם או להגביה או להנמיך דרך ביטחון, שלא באמצעות שינוי תב"ע? הרי כביש הביטחון הזה מופיע בתב"ע,

מר אורי ריבקין: אם נחזור בחזרה לשקופית נראה לי 3 או 4, משורטטת שם, הבקשה שלנו היא בקשה לשנות את תוכנית -

עו"ד אלעד כהן: רגע, אבל אם זה כביש ביטחון, אתה יכול -

מר אורי ריבקין: בתוכנית הבינוי שלכם, שאתם אישרתם, שהוועדה אישרה, סעיף 4.7, 'דרכי הביטחון ייסללו וישמשו גם את התפקודים המסחריים'.

עו"ד אלעד כהן: לא, לא, זו לא השאלה.

מר אורי ריבקין: אז מה השאלה?

עו"ד אלעד כהן: תראה, כביש הביטחון או דרך הביטחון, לא משנה איך תקרא לו, מופיע בתב"ע. צריך להופיע בתב"ע ומוגדר שם. כולל הרוחב שלו, 3 מטר, 4, לא משנה מה. ולכן, לשיטתי, כל שינוי בזה לא שינוי בינוי. זה כבר שינוי בתוכנית התב"ע. כי הכביש הזה אמור להופיע בתב"ע. הוא מופיע גם בתב"ע.

עו"ד עודד בקרמן: לא מופיע כביש. זה לא כביש. ... לשצ"פ לשים רכבי ביטחון. זה מה שמופיע בתב"ע. מה שמדברים פה על דרך היקפית, טבעת היקפית זה ... שצ"פ. לא ... שטח ציבורי פתוח.

עו"ד אלעד כהן: יש לכם פה את התשריט של התב"ע? לא במצגת. התשריט של התב"ע.

מס' דף: 7

עו"ד עודד בקרמן:

זה התשריט של התב"ע. עכשיו, בייעוד שצ"פ ניתן להתקין מתקני ... ודרך ביטחון.

עו"ד אלעד כהן:

יש לכם פה את התשריט של התב"ע? זה מישו העתיק את זה.

דובר:

נו, באמת. אני עשיתי את התב"ע.

עו"ד אלעד כהן:

אני רוצה לראות את התב"ע. את כל התב"ע. את התשריט המסודר. כי אני זוכר שכשאישרנו את זה,

זה הוגדר כדרך ביטחון וזה הופיע בתב"ע. כשדנו בזה בחכ"ל. אז יכול להיות שאני לא זוכר טוב. זה גם אפשרי, אבל בוא נראה. בוא נראה את התשריט.

מר ניר ברטל:

הבקשה שלכם היא לצמצם את דרך הביטחון למה שהוגדר 3, או 4 מטר או להרחיב או חלק

וחלק?

דובר:

דרך הביטחון באופן בסיסי אמורה להיות 3 מטר. בסמכות הוועדה ולדרישת הוועדה היא

הורחבה ל-4 מטר, עוד לפני שבלו סקיי הייתה בעליה. עכשיו, בלו סקיי, היום כשהיא ... היא מבקשת,

עו"ד אלעד כהן:

הורחבה במה? בתב"ע או בתוכנית הבינוי?

אדר' נדין לומלסקי:

תוכנית הבינוי.

דובר:

דרך הביטחון אין לה הגדרה של רוחב הדרך. דרך הביטחון תיקבע מה שתיקבע בתב"ע,

כשתיקבע עם תיאום קצין ... ואיו"ש. לא יודע מה ראשי התיבות האלה, אבל זה בתיאום אתו.

דובר:

מידות הדרך לא רשומות בתב"ע. הן נקבעו בתוכנית הבינוי, שהיא בסמכות הוועדה, והיא

נקבעה לאחר ...

מר ניר ברטל:

רגע, יש מקום שמבקשים לצמצם את זה מתחת ל-4 מטר?

דובר:

חד משמעית ...

מר ניר ברטל:

אז שנייה, חברה. רגע, אז בעצם הבקשה שלכם, תיכף אולי מישוהו ירצה לראות איפה, היא

בחלק מהמקומות להרחיב את זה מ-4 מטר ליותר רחב, על חשבון שטחים שאמורים להיות ירוקים, אם אני זוכר נכון?

מר אורי ריבקיין:

נכון.

עו"ד אלעד כהן:

אמרת אבל בחלק אחר לצמצם? או שפספסתי.

מר אורי ריבקיין:

סליחה, אם לא הובנתי. לא, אין בשום מקום בקשה לצמצם.

עו"ד אלעד כהן:

ולמה אתה מבקש להרחיב ... מסחריות?

מר אורי ריבקיין:

אם ניקח מספר 2, שהוא מיועד ללוגיסטיקה, זה השימוש שאנחנו מבקשים בו אחסנה. פה הרדיוס

הזה, זאת אומרת בחלק הזה, ... פה, יש צורך להרחיב את הכביש,

עו"ד אלעד כהן:

בשביל המשאיות.

מר אורי ריבקיין:

... 15, כדי לקחת סיבוב, היא דורשת קצת יותר.

עו"ד אלעד כהן:

למשאיות.

מס' דף: 9

מר אורי ריבקין: נכון. המבנה הזה, כאן שדיברנו פה, אני מצטט אותך, תחשבו על פרויקט מודולרי. זאת אומרת, אני מצטט, שבו יהיה מגרש אחד שישמש לשימושים האלה. אבל מגרש שני, שייתן גם מענה לרצונות ולצרכים שלנו, ייתן לנו מענה. וזה גם מה שעשינו. המגרש הזה, שהוא עורפי, אין לו חזית בכלל לכביש, נכון שימושיו הן לאחסנה. בהתאם לתב"ע. כפי שהתב"ע התירה. ולכן יש פה צורך בהרחבה. מצד שני, מגרש מס' 1, עם החזית המסחרית שפונה לכביש, שם בקו הצפוני שלו, אין שום צורך, נכון.

גב' אורנה רייטר: ... שלו, הצד הדרומי שלו?

מר אורי ריבקין: הצד הדרומי שלו, שזה בעצם,

גב' אורנה רייטר: זה 7,

מר אורי ריבקין: זה, אנחנו פה, בסדר? אני אעלה ואז אני, פה, הכביש הזה, הוא כן, אנחנו מבקשים שיקבל הרחבה. המרתף, הקומה התחתונה פה, שאין לה פנים בכלל לכביש, היא לא נראית מהכביש בכלל, יהיו בה שימושים של אחסנה. עכשיו, אני אגיד עוד משהו, אפרופו הרחבת הכביש והשימושים. גם סופר של 1,500 מטר, בטח אתם מכירים את זה, צריך לקבל סחורה. גם הסחורה שמגיעה לסופר מגיעה לא בפרייבט שלי. היא מגיעה במשאית. סופר כזה של 1,500 מטר, סופר אזורי, שמגיעה אליו הרבה סחורה והרבה אספקה, גם כן מגיעים אליו במשאית. גם חנות שמקבלת סחורה, חנות תאורה, שמקבלת סחורה, בדרך כלל לא תקבל את הסחורה שלה בפרייבט. היא תקבל את הסחורה שלה במשאית. אולי לא משאית גדולה, משאית שמביאה מכולות, משאית יותר קטנה, מה שנקרא משאית וילונות, בשפת העם. נצרכת. ולכן את הצד העורפי שממנו תגיע סחורה, את הצד העורפי שלא נראה, הוא עדיין נשאר בשימושים האלה. הכביש מתבקש להתרחב. מצד שני, את הצד הצפוני, שכן נראה לכביש, וכו' וכו', כמו שכבר הסברנו, אין בזה צורך. עוד שאלות?

עו"ד אלעד כהן: טוב, מתי נקיים דיון?

מר ניר ברטל: רגע, שנייה. רק בשביל לחדד. היום צריכים לעשות הצבעה על האישור של תוכנית הבינוי?

... מה, לא שומע, עודד. ...

עו"ד אלעד כהן: איך התוכנית? אני הבנתי שלא הספיקו להכין תוכנית פרטנית. אתה לא יכול לקיים דיון על תוכנית.

אין תוכנית פרטנית שהם הגישו.

עו"ד עודד בקרמן: לא, תוכנית הבינוי.

עו"ד אלעד כהן: יש פה אישור עקרוני, לא מעבר לזה. ככה הבנתי מנדין.

מר ניר ברטל: אין בעיה. יש לכם את תוכנית הבינוי, אלישבע?

מר אורי ריבקין: זו התוכנית. צריך לחלק בין -

עו"ד אלעד כהן: זה מה שנדין אמרה לי. ...

דובר: כמובן, כמובן. יש תוכנית בינוי מאושרת, מה שכבר אישרתם. יש תוכנית בינוי מוצעת, מה

שאנחנו מבקשים. הדיון היום ... תוכנית הבינוי היא לא המבנה.

עו"ד אלעד כהן: אין לי בעיה. אבל שאלתי את נדין והיא אמרה לי שלא הצגתם תוכנית ברמה כזו שאפשר לאשר

אותה. וזה דיון עקרוני. אז או שלא הבנתי אותה.

גב' אלישבע ליוש: רגע, אני רוצה לעשות סדר. יש תב"ע מאושרת. מהתב"ע יש נגזרת שאושרה על ידכם. הם

באים ומבקשים לעשות טיפה הרחבה של כביש, בשביל שמשאיות -

עו"ד אלעד כהן: בסדר. בעיניך זה טיפה, אבל זה לא -

גב' אלישבע ליוש:

שנייה, במקומות מסוימים. על מנת לאפשר את המסחר שאתם רוצים. במקביל ללוגיסטיקה.

ואם זה יאושר, מזה אני אוכל לתת להם היתרי בנייה. היתרי בנייה הם נגזרת של תוכנית בינוי. אז היום אנחנו דנים בתוכנית הבינוי. האם אתם מאשרים או לא מאשרים.

עו"ד אלעד כהן:

אבל זה לא מה שנדין אמרה לי. היא אמרה לי שאין תוכנית מפורטת שאפשר לאשר -

גב' אלישבע ליוש:

רק שנייה, לצורך -

מר ניר ברטל:

אלעד, אתה רוצה להצביע או אתה רוצה לעשות החלטה עקרונית?

עו"ד אלעד כהן:

אני לא יודע. לדעתי, לפי מה שנדין אמרה לי, זה דיון עקרוני.

אדר' נדין לומלסקי:

אני אמרתי לך שאנחנו דנו בישיבה הקודמת.

עו"ד אלעד כהן:

אם מבחינתכם זו תוכנית בשלה להצבעה, לאישור, אין לי בעיה לדון בזה כבר כרגע.

גב' אלישבע ליוש:

אז מה אנחנו עושים פה כל הזמן?

מר ניר ברטל:

מה חסר לכם כרגע? חסר לך משהו?

עו"ד אלעד כהן:

אני רק אומר. כי נאמרו לי מספר דברים לפני הישיבה. אז אם חושבים שיש תוכנית בשלה לדיון

והצבעה, סבבה.

מר ניר ברטל:

מבחינת ההנדסה, כן.

עו"ד אלעד כהן:

אז אוקיי, בואו נקיים דיון.

מר ניר ברטל:

בסדר גמור. אתם רוצים לשאול משהו את יורם או את אורי? לא. רוצים להגיד משהו?

יורם, תקעתי אותך מקודם.

אדר' יורם רז:

אני רציתי לעשות סדר בסיכום של התוכניות. נראה לי שכאן לא כל כך ... לעשות סדר

בצדדים הסטטוטוריים. ...

מר ניר ברטל:

תודה. אלא אם כן רוצים להגיד עוד משהו, אנחנו נעשה דיון פנימי שלנו, טוב? תודה.

מר אורי ריבקיין:

... מהרבה סיבות. יש שאיפה שלנו להתקדם מפה בזריזות, בשביל שכל הישראלים יוכלו ליהנות

ממנו. שמחנו על ההערות של פעם שעברה. עשינו שינוי שאני מקווה שמבינים שהוא שינוי מאוד משמעותי. בשימוש של מבנה שלם של כמה מטרים, לאור ההערות שנעשו פה, ... הבקשות שלנו צומצמו. וא', אני מקווה שזה יאושר. וב', חשוב שזה יקבל כיוון לאן אנחנו הולכים באופן מהיר. מכיוון, זה בטח אלישבע תדע להסביר יותר טוב ממני, יש אי אלו דברים שלא יכולים להתבצע בשטח או מתעכבים בשטח כתוצאה מזה שאנחנו עדיין לא יודעים לאן אנחנו הולכים. זהו. מאוד מקווה -

מר בועז בגריש:

שאלה. אני בועז. איך להבטיח שבסופו של דבר באמת יהיו שם שטחי מסחר ולא זה יהפוך אחרי זה

לפיל לבן. עזוב שבהשכרה לא תצליחו להשכיר, שזה לא יהפוך להיות לשטחים לוגיסטיים. יש לנו דרך לבוא ולדאוג לזה?

גב' אלישבע ליוש:

יותר מזה. אנחנו דנים פה במשהו. אבל לכאורה בא יזם, רשות מקרקעי ישראל פרסמה

מכרז לרכישת קרקע. בא יזם פרטי, שם את כספו הפרטי, וקנה מגרש. עכשיו, לכאורה בתב"ע מותר לו לעשות שם כל מיני ייעודים. הוא יכל לבנות את זה לאיזה ייעודים שהוא רצה. במקרה בגלל ההרחבה של הכביש וכאלה, זה הופיע פה לדיון. אבל לכאורה הוא יכל כבר לפני, עוד הרבה לפני שאני נכנסתי לתפקיד, הוא יכל לממש את זכותו על הקרקע ולבנות שם למעשה איזה פונקציה שהוא רוצה,

עו"ד אלעד כהן:

שיעשה את זה, שלא יבקש הקלה.

גב' אלישבע ליוש:

שתואמת לתב"ע.

מר דורון טישלר:

בעצם מה שאת אומרת, אלישבע, אם אני מבין את דבריך נכון, כל ההופעה שלהם לפני

הוועדה הזו היא סתם, היא לחינם.

גב' אלישבע ליוש:

היא לא לחינם. כי הם -

מר דורון טישלר:

למה אנחנו צריכים לאשר להם? אם הם יכולים לבנות מה שהם רוצים שם, אז למה הם

מלכתחילה הגיעו לוועדה?

גב' אלישבע ליוש:

הם מעוניינים למקסם את השטח שיש באפשרותם.

עו"ד אלעד כהן:

דורון, על זה נאמר 'היא הנותנת', כמו שאמרת. אבל בואו נקיים דיון על העניין הזה.

מר ניר ברטל:

בועז, לשאלתך, אם אתה רוצה מה שנקרא להכריע ולוודא שיש שם שטחי מסחר, יש כמה

דרכים. אחד, אפשר ליזום שינוי תב"ע. ואז לבטל שימושים שאנחנו לא רוצים שיהיו. נניח אתה לא רוצה שתהיה לוגיסטיקה, אז

ליזום שינוי תב"ע שמוחק את השימוש לוגיסטיקה. אני מניח מה שיקרה, הם יתנגדו,

עו"ד אלעד כהן:

מעל לראש של היזום? יזום שקנה, אתה יכול לשנות -

מר ניר ברטל:

אני מסכים אתך שזה לא יצליח. רגע, שנייה, אלעד. שנייה. הדרך השנייה, אתה יכול לבוא

ולתגיד 'אני לא אאשר לך את היתר הבנייה', בדיוק כמו שעשינו במרכז המסחרי בזית, אותו דבר. מישהו קנה קרקע למסחר,

מס' דף: 14

הגיש לנו היתר בנייה. אמרנו 'אנחנו לא מאשרים כי אנחנו חושבים שאנחנו לא רוצים שם מסחר'. להגיד לו, אם הוא יגיש לנו תוכנית שהיא לא למסחר אלא רק ללוגיסטיקה, לא מאשרים. מה שהוא יעשה, הוא ילך לוועדה העליונה ויבקש שיאשרו את זה בניגוד לעמדתנו, ואנחנו נצטרך להסביר שם, ויכול להיות שנשכנע. אלו הדרכים שיש לנו, נכון? אין לנו עוד דרכים.

אפשר גם בהיתר בנייה להסביר את זה. ואז אם בנו בניגוד להיתר, אתה מפעיל אכיפה.

גב' אלישבע ליוש:

לא, זה ברור. אם מגישים היתר למסחר ועושים משהו אחר, זה ברור.

מר ניר ברטל:

מיד אחרי מגישים בקשה לתקן את ההיתר למשהו שתואם את התב"ע, אתה יכול לא לתת לו?

עו"ד אלעד כהן:

התשובה היא לא.

אבל גם עכשיו. זה אותו דבר כמו עכשיו. אבל אורי, מה רצית להגיד? אורי, רוצה להגיד

מר ניר ברטל:

משהו?

אני רק ... שאלה שהתחילה מולי. אותה שאלה כמעט. הייתי עונה, אתה יודע, הייתי מצפה למידת

מר אורי ריבקין:

אמון מסוימת, אבל אני לא אלך לשם. אני לא הולך לשם. למרות שהייתי יכול. אני אגיד שבצורה פשוטה אחת הסיבות שהיה לי חשוב להדגיש, לדעתי משהו כמו ארבע או חמש פעמים בדברים שלי, שאת הכביש הצפוני במגרש מס' 1 אני מבקש לא להרחיב, בסדר? אני מבקש הוא לא יורחב, אני מבקש שהוא יישאר במתווה הקודם שלו, כוונה בדיוק לשאלה שלך. מכיוון שהכביש הצפוני לא מורחב, יש בו בעייתיות תנועתית. זאת אומרת -

משאיות.

עו"ד אלעד כהן:

תודה רבה. זאת אומרת שיבוא עכשיו אדם שירצה לבצע שם, יהיה לו קשה. ... שמתו לעצמי, בשביל

מר אורי ריבקין:

אמון, שני מקלות בגלגלים. כדי שכשאתה תשאל את השאלה הזאת, להלן התשובה. התשובה היא כביש מספר, הכביש הצפוני, מגרש מס' 1 לא מורחב. כתוצאה מזה זה יקשה עלי, היזם, את היכולת לבצע שם שימוש לוגיסטי. ולכן זה בשבילך ככה מעבר

לאמון בסיסי. תודה.

מר ניר ברטל:

ביי, תודה. אנחנו רוצים לעשות איזשהו דיון פנימי שלנו. נקרא לכם כשהתור שלכם יגיע .

***** מוזמנים יוצאים מהשיבה *****

עו"ד אלעד כהן:

אני רוצה לפתוח, ברשותכם. טוב, חברים, משה יחיאל יכול להיות פה? אין לי בעיה. חברים, אני לא

סתם התחלתי כבר בדקה השלישית, רביעית, שאדון אני ריבקין הציג את המצגת שלו, התחלתי ושאלתי שאלה מאוד פשוטה. בוא תראה לי מה נשתנה הלילה הזה מכל הלילות, וכל הלילות לצורך העניין זה מה היה פה לפני חודש בערך. ואז התשובה שלו הייתה 'זה שינוי משמעותי. נערכו שינויים משמעותיים'. אבל כשביקשתי לשמוע מהם השינויים המשמעותיים, על זה נאמר 'לא דובים ולא יער'. מה שקרה פה זה דבר מאוד פשוט. בא היזם בפעם הקודמת, הבין את רוח הוועדה, הבין שלא הולכים לאשר לו את זה, ואז הוא פתאום מגלה שחלק מחברי הוועדה אמרו 'רגע, אם תעשה שימושים משותפים, יכול להיות שיש על מה לדבר'. אז מה הוא בא ואומר כרגע? אני ערכתי שינויים. מהם השינויים? חלק, הוא נאלץ להודות, היה ונשאר לוגיסטיקה. חלק, לטענתו, התכנון המקורי היה מסחר וזה נשאר. במילים פשוטות, בשורה התחתונה, לא השתנה שום דבר, בועז. לא השתנה שום דבר. מה שתוכנן היה ללכת לכיוון לוגיסטיקה הולך לכיוון לוגיסטיקה. השינויים ברוחב הכביש שהם ביקשו, כדי להקל עליהם לעשות את הלוגיסטיקה, הם עדיין מבקשים את זה. נכון, קצת פחות מבחינת ההיקף מהפעם הקודמת. ומה שהם כנראה מבינים שהם לא כל כך צריכים את זה, את השינויים האלו, גם לצורך הלוגיסטיקה, אז הם פשוט לא ביקשו. אבל הכתובת על הקיר. ומה זה הכתובת על הקיר? מה שהיה בפעם הקודמת זה בדיוק מה שקורה כאן.

עכשיו, כמה הערות, ברשותכם. זה שהפריקט מתעכב, זה בוודאי לא באשמתנו. זכותו של יזם לבקש פעם אחר פעם שינויים, לטייב פה, לטייב שם, אבל משמעות הדבר שהדברים מתעכבים. זה בוודאי לא צריך להיות מן הסתם נימוק. עכשיו, נכון, בהתאם לתב"ע ולצערי נרדמנו בשמירה, מגוון ומנעד השימושים המותרים בהתאם לתב"ע הוא רחב. ונכון שפורמאלית לוגיסטיקה זה חלק מהשימושים. כל עוד מה שהוא מבקש תואם את מה שקיים בתוכניות, הוא לא צריך אותנו והוא יכול לקבל. אבל ברגע שהוא מבקש משהו שנתון לשיקול דעתנו, הוא צריך אותנו. ולכן, לבוא ולהגיד למעשה אני לא צריך לבקש את זה ואני לא צריך לבקש את זה, עד כדי כך שדורון שואל שאלה מאוד פשוטה, 'רגע, אם אתה יכול את זה ואתה יכול את זה ואתה לא צריך אותנו בזה ולא צריך אותנו בזה, למה באת בכלל?' שאלה נכונה. והתשובה היא, הוא בא כי כנראה הוא מבין שהוא

מס' דף: 16

צריך לבקש שינוי תוכנית וכל שינוי בתוכנית נתון לשיקול דעתנו, ועמדת, אני לא יכול לדבר בשם כולנו, אבל זו פחות או יותר הייתה רוח הוועדה, אם הוא רוצה לעשות שימוש שמותר בתב"ע במסגרת התוכניות הקיימות, שיעשה. אבל ברגע שהוא מבקש מאתנו שינוי כלשהו, אני חושב שאנחנו צריכים לעמוד על כך שכל שינוי שלוקח את הפרויקט הזה לייעודים, לשימושים שאנחנו לא חפצים בהם, אנחנו לא צריכים לתת יד לזה. וזה כל הסיפור.

עכשיו, שלא תתבלבלו. ברגע שהוא יקבל את השנוי של תוכנית הבינוי, זה יוצא משליטתנו. כל עוד השימושים שהוא יבקש יהיו תואמים לתב"ע, הוא לא צריך אף אחד מאתנו. הוא יעשה שם לוגיסטיקה, ויכול להיות שהוא יחזור לתוכנית המקורית שדובר עליה אז, לפני שנה וחצי בקירוב. להפוך את זה לתחנת שירותי דרך. או טיפולים של חברת הליסינג, או משהו בסגנון. מה שהוא לא צריך אותנו, הוא לא יבוא לפה. עכשיו, באים, מדברים על אמון, אני אעשה ככה, מילה שלי, לא מילה שלי. חברים, בסופו של דבר, מה שהוא לא צריך אותנו הוא יעשה מה שהוא רוצה.

ולכן, מאחר ולאכזבתי, לא נערך פה שום שינוי, בטח לא שינוי משמעותי כפי שאמרו ביחס לתוכנית הקודמת, ומה שעשו כאן, בועז, וחברים אחרים נכבדים, זה פשוט עטפו בנייר צלופן את החבילה. אז במקום לבוא עם קופסה ערומה, באים לך כרגע עם קופסה עם נייר צלופן. ומה זה הנייר צלופן, לצורך העניין, לצורך ההמחשה? המטפורה? נייר הצלופן כאן זה 'מה, אנחנו נעשה פה שימוש מסחרי בבניין ההוא', וכו' וכו'. אבל הוא רק שכח להגיד לכם שכבר בישיבה הקודמת, בתשובה לשאלה שלך, נדמה לי, אורנה, או של אחד מאתנו, הוא אמר שממילא באותו בניין הוא מתכוון לעשות שימוש מסחרי. אז איפה השינוי? איפה השינוי שנעשה? אז מה? עוטפים את זה עכשיו יפה יותר, אז זה נראה יפה יותר?

ולכן, אני חושב שאנחנו צריכים לאמץ בדיוק את אותה עמדה או גישה שהייתה בישיבה הקודמת, למרות שבישיבה הקודמת זה לא נגמר בהצבעה, בסופו של דבר. לא הייתה הצבעה. והיא לא לאשר. רוצה היזם לערוך שינוי משמעותי בתוכנית ביחס למה שהציג בישיבה הקודמת? בבקשה. תבוא, תראה. זה לא מה שהיה, חברים. זו אותה גברת בשינוי אדרת. זו קופסה שעטופה יפה יותר עם נייר צלופן. ולכן במובן הזה עמדת, לא השתנתה.

יש לך בעיה עקרונית שבשטח 2, בשטח הדרומי, הוא יהיה כולו ללוגיסטיקה?

מר ניר ברטל:

יש לי בעיה, אני אסביר לך.

עו"ד אלעד כהן:

עזוב רגע ... שינוי בינוי, לא שינוי בינוי.

מר ניר ברטל:

עו"ד אלעד כהן:

אז אני מענה לך. חשבתי שדברי היו ברורים. אבל יכול להיות שלא הסברתי את עצמי מספיק טוב. גישתי היא מאוד פשוטה. אם זה היה תלוי בי, הכל היה מסחר. לצערי, קצת נרדמנו בשמירה. לא בתקופתך ולא בתקופתכם. בתקופה הקודמת. לצערי אפשרנו מצב שבו בתב"ע שאושרה נקבע מנעד מאוד רחב של שימושים. נדמה לי, משה יחיאל, שהשימוש היחידי שלא מותר בהתאם לתב"ע זה תעשייה כבדה. נכון? אני צודק, אלישבע? רק תעשייה כבדה אסור שם. ... ופה זה התחיל. פה התחילה הבעיה. הבעיה היא לא בפורום שנמצא פה כרגע. פה התחילה ונגמרה הבעיה. אנחנו כפופים לתב"ע. אנחנו לא יכולים לשנות את התב"ע מעל לראש של היזם, כפי שדיברת. זה משהו שלא יעבור ולא יהיה. זה ברור משפטית. בטח אחרי שיזם קנה את הפרויקט הזה, בהסתמך על זה שיש לו מנעד מאוד רחב של שימושים.

אבל משפט, אני אסיים. אגב, הוא קובע את סדר הדוברים, לא אני. אבל בכל מה שקשור בשינויים, הקלות, תיקונים, שהמשמעות המעשית שלהם היא לכוון למשהו שאנחנו, אני, לא רוצה לדבר בשם אחרים, אני לא רוצה, אגב, אם ראתם את התגובות בפייסבוק של התושבים, ראתם שהתושבים רוצים מסחר ולא לוגיסטיקה, אז אני מרשה לעצמי ככה בזהירות, למרות שלא נערך פה איזשהו סקר מדהים, אבל להניח שמבחינת התושבים היו מעדיפים שיהיה פה איזה משהו מסחרי ופחות לוגיסטי, שהם לא נהנים מזה. חוץ מארנונה, כמובן. אז, איפה שאני יכול לא לתת הקלה, לא לתת תיקון, לא לתת הסכמה, לא לתת אישור למשהו שיוביל לשימוש שהוא לא משהו שאנחנו רומים, אני מעשה את זה. ברור שבהתאם לתב"ע מותר לו לוגיסטיקה. אבל זה לא בשליטתי. מה כן בשליטתי? בשליטתי לתת שינויים תיקונים שיובילו לשם. אני מניח שהבנת את עמדתי.

מר משה יחיאל:

כמי שמלווה גם את התב"ע הזו וגם את שאר השומרון, במשך מספר שנים, אני יכול להגיד לכם שהמועצה ... אני הפניתי הלאה את כל אלה שביקשו משרדים, מסחר וכיוצא בזה. חלק ביקשו לקנות, חלק ביקשו לשכור. ובשנתיים האחרונות, בעיקר בשנה האחרונה, על כל השומרון, אני עובד במספר מקומות, הביקושים הם לוגיסטיקה, חברים, שלא תתבלבלו. כל הביקושים שאני מקבל זה לוגיסטיקה ותעשייה כבדה, שלא מתאימה לפה.

עו"ד אלעד כהן:

מה זה רלוונטי לשיקולים שלנו?

מר משה יחיאל:

שנייה. עכשיו, נכון בתב"ע בעצם מותר לו לעשות לוגיסטיקה, תעשייה קלה שאינה תעשייה מזהמת. זה דבר אחד. הדבר השני, מבחינה כלכלית ברור לכל בר דעת שככל שיש יותר מסחר ויותר משרדים, התמורה שהוא מקבל,

מס' דף: 18

התשובה שהוא מקבל היא הרבה יותר גבוהה מאשר לוגיטיקה. כי לוגיטיקה זה לדעתי אפילו פחות מ-50% תשובה לעומת המסחר. ולאורך כל התקופה אני הפניתי אליו אנשים מהמועצה. צריך לזכור עוד דבר. חוץ ממנו אף אחד לא ניגש למכרז. גם את זה צריך לזכור. הוא ניגש לשני מגרשים. במגרש הקטן ואחר כך במכרז אחרי שנה וחצי הוא זכה בשלישי. זאת אומרת בתכל'ס, הוא הניגש היחיד.

עו"ד אלעד כהן: זה שיקול תכנוני שאנחנו צריכים לקחת בחשבון?

מר משה יחיאל: לא, לא, אני אומר. לא אמרתי תכנוני. אני אומר, אתם בסיכומו של דבר לא רק ועדת בניין עיר. אתם תושבים, אתם יושבים בצד השני ודואגים לכלכלת היישוב, וצריך להבין את השוק שקורה פה. נושף בעורפנו, בעורפי התוכנית הזאת שער השומרון. התחילו כבר לפנות אלי, התחילו ביקושים. לעניות דעתי, אתם תחליטו מה שאתם רוצים, לי טוב שהפרויקט הזה יתקדם, צריך לסיים אותו. כל השינויים האלה גורמים גם לי נזקים כלכליים, כי ככל שאני יותר מתעכב הפרויקט הזה נמשך וכל הטיפול בו נמשך. שער השומרון נושף בעורף, וככל שיחלוף יותר זמן אנחנו נתקדם שם. התוכנית תשם כבר אגב, יש שם החלטת הפקדה. רק מחכים לפרסום. אני אומר שצריך להגיע, אולי בעזרת אלישבע, להגיע למצבים שתוכנית, תראו, להפוך מסחר אחר כך ללוגיטיקה קצת בעייתי. כי לוגיטיקה זה נפח, זה משהו גבוה. יכול להיות שאלישבע, במסגרת ההיתרים יכולה לדאוג לכך שאכן התוכנית יתממשו. אני מבין גם את חוסר האמון, כי נוצר פה איזשהו חוסר אמון. הוא נולד על איזושהי קרקע שנוצרה. זה לא משהו שאתם out of the blue. לא, בקטע שהוא יעשה כך או יעשה אחרת.

דבר שני, אני אומר שברגע שהוא לא מרחיב, דרך אגב, כביש, אני יכול להגיד לך מתוך תכנון התנועה שאנחנו עושים, 4 מטר, וברדיוסים האלה משאית לא יכולה להסתובב שם גם אם הוא ירצה, זה לא יעזור. הוא חייב את הרדיוסים היותר גדולים.

גב' אורנה רייטר: הוא יכול להיכנס מהחלק הדרומי.

מר משה יחיאל: אני אומר, בזה אפשר להכניס -

עו"ד אלעד כהן: אתה לא מבין שאנחנו לא רוצים לכוון ללוגיטיקה? מה כל כך קשה להבין?

מר משה יחיאל: ... אבל מותר לו. אתה רכשת את -

עו"ד אלעד כהן: קראתי לזה לכוון לשם.

מר ניר ברטל: עמדתך ברורה. עמדתו של אלעד מאוד ברורה. מישהו רוצה להגיד משהו?

עו"ד עודד בקרמן: יש איזה משהו עקרוני שלא נאמר וחשוב שייאמר. דיברו פה הרבה על הדרכים. הבעיה שהבינוי שהוא מציג זה לא דרכים, זה שצ"פ. מותר דרך ביטחון, אבל לביטחון בלבד. לא לתנועת רכבים פרטיים. ולכן, אם הוא מבסס את התנועה שלו,

מר ניר ברטל: לא, בתב"ע הזאת זה לא נכון. בתב"ע הזאת הדרך ההיקפית היא לרכבים וביטחון.

עו"ד עודד בקרמן: זאת הייתה דרישת המועצה. ...

מר ניר ברטל: בשביל לחסוך שטח עשו את -

עו"ד אלעד כהן: אני זוכר שדובר שיהיה כביש טבעתי לצרכי ביטחון. אני זוכר את זה, ולא סתם רציתי לראות את התשריט. ... התקבלה.

גב' אורנה רייטר: אבל סליחה, יש כאן יועץ משפטי, תנו לו לסיים את מה שהוא אומר. הוא אמר את זה גם בפעם הקודמת. בישיבה הקודמת.

עו"ד אלעד כהן: לא, זה לא שצ"פ, זה כביש ביטחון. זה יותר -

גב' אורנה רייטר: הוא אמר ... לא לרכבים פרטיים.

עו"ד עודד בקרמן:

שצ"פ שמותר לעשות בו דרך ביטחון, אבל דרך הביטחון כשמה כן היא. היא לביטחון. לא

לתנועת רכבים פרטיים.

מר ניר ברטל:

רגע, רגע, אני לא בטוח. שנייה.

עו"ד עודד בקרמן:

זה מה שאני קורא מהוראות התב"ע.

מר ניר ברטל:

כי אם תסתכל על התב"ע, פחות או יותר תוכנית הבינוי של התב"ע,

עו"ד אלעד כהן:

התב"ע גוברת על תוכנית הבינוי.

מר ניר ברטל:

אני לא חושב שיש סתירה ביניהם. אני אגיד לכם מה אני יודע. יכול להיות שאני לא יודע -

עו"ד אלעד כהן:

אין לכם פה את התב"ע עצמה?

מר ניר ברטל:

יכול להיות שאני לא מדויק, אבל רגע, עודד, שנייה. בכוונה הוגדר, ולריסה, המהנדסת

הקודמת קודמת, שהכבישים ההיקפיים, הכבישים החיצוניים, יהיו לצרכי ביטחון וגם יאפשרו תנועת כלי רכב פרטיים, נקרא

לזה. כי אחרת צריך להקטין עוד יותר את השטח, בשביל לייצר עוד כביש. ובעצם רק הכניסה והיציאה מהמרכז -

עו"ד עודד בקרמן:

לכאורה זה הכביש היחיד. רק הכניסה הזאת.

מר ניר ברטל:

אז זהו, אני חושב, ככל שאני זוכר, שבתב"ע מוגדר שהכבישים האלה, משה, אולי אתה

תוכל לתקן אותי.

אני אגיד לכם. קודם כל, הדרישה הזאת הייתה של המועצה בכלל, לא של היזם.

מר משה יחיאל:

איזו דרישה?

מר ניר ברטל:

שהדרכים ישמשו גם וגם. למה? כי אם עכשיו היית אומר 'זה רק לנסיעה של רכב ביטחון', היית

מר משה יחיאל:

מצמצם את שטח המגרש. בעצם קווי בניין. היית עושה דרך על חשבון המגרש ואז לך לא היתה היתכנות לבנייה שם. תאר לעצמך שעכשיו אתה נכנס מדרך הביטחון עוד 8 מטר פנימה, ומשני הצדדים. אין לך מגרש.

אבל מה זה משנה מי דרש מה. מה שקובע, מבחינתי, זה מה רשום בתב"ע. ולכן אנחנו לא ...

עו"ד אלעד כהן:

אז אני אומר לך, אתה לא יכול לבנות. אם דרך הביטחון לא תשמש, אתה לא יכול לבנות.

מר משה יחיאל:

אפשר לדרוש שבמסגרת ההיתר מקבלים מקצין הגמ"ר אישור על זה, שמשתמשים בדרך

גב' אלישבע ליוש:

הביטחון לצורך רכבים. אפשר גם -

אגב, עוד דבר אחד. כל הדרכים שהיום אני עושה בתב"עות אחרות, שהן סמוכות לביטחון, הן דו-

מר משה יחיאל:

שימושיות. אפילו מעבר, אורנית היא בכלל במיקום נוח יחסית ביטחונית. אבל גם מה שנקרא מעבר לגדר, ראו לדוגמה קרני שומרון, הרך משמשת גם וגם.

אני אגיד משהו. יכול להיות שהדרך משמשת בפועל גם וגם. אבל אני לא זוכר, אני יכול

עו"ד עודד בקרמן:

לבדוק את זה שוב. אני אבדוק את זה שוב את הנושא של הדרך הזאת. למיטב זיכרוני, אי אפשר להעביר שם רכבים פרטיים,

לא שמעתי, עודד, לא שמעתי. למיטב זיכרוני מה יש שם?

מר ניר ברטל:

שאי אפשר תנועה של רכב פרטי שם. זה רק לביטחון. ולכן כשמסתמכים על התנועה,

עו"ד עודד בקרמן:

מס' דף: 22

מעריך התנועה על הכניסות משם, זה בעייתי. יכול להיות שבפועל ייסעו משם, אני לא אומר שלא. יכול להיות שבפועל ייסעו רכבים פרטיים בטבעת הזאת.

מר ניר ברטל:
אבל אנחנו אישרנו להם כבר היתר בנייה, שמתבסס על זה שהכניסות והיציאות הן מסביב.
... אישרנו היתר בנייה.

עו"ד עודד בקרמן:
רגע, אני רוצה להשלים. זה לעניין הדרכים. מבחינת שימושים, אין פה, מותר להם אחסנה.
וכמו שאלישבע אמרה קודם, הם יכולים לעשות -

עו"ד אלעד כהן:
אנחנו יודעים. זו לא השאלה בכלל. אם מותר או לא מותר. השאלה אם אני צריך לתת תיקונים שיאפשרו הפנייה למשהו שאנחנו, אני לפחות, לא רוצה.

עו"ד עודד בקרמן: מבחינת תיקונים, איזה תיקונים יש פה?

גב' אלישבע ליוש: הרחבה של כביש, כדי לתת רדיוס למשאית.

עו"ד עודד בקרמן: אז התיקונים האלה, אני לא יודע אם ... לאשר, גם אם רוצים, גם אם לא, אם אפשר.
צריכים לבדוק את זה.

מר ניר ברטל: עודד, נו, באמת, זה לא לעניין.

עו"ד עודד בקרמן: ודרך אגב, צריך פה לאשר גם שטחים ציבוריים.

עו"ד אלעד כהן: שיקול הדעת הוא שלנו, עם כל הכבוד. גם אם זה 2 ס"מ.

מר ניר ברטל:

מישהו רוצה? דורון? בועז?

גב' אורנה רייטר:

השינוי הזה, אם רוצים להסדיר את הנושא שאפשר, לפי מה שאתה אמרת, יכול להיות

שבתב"ע רשום משהו אחר, רוצים להסדיר את זה שאפשר גם רכבים פרטיים, זה צריך לעבור שינוי תב"ע?

עו"ד עודד בקרמן:

אם התב"ע אוסרת תנועת כלי רכב פרטיים, כן, צריך לעשות שינוי תב"ע לכל הרצועה

הירוקה לשנות לאדום. בדרך כלל. אז אין עם זה שום בעיה. יכול להיות שזה גם הגיוני מבחינה תנועתית.

גב' אורנה רייטר:

ושאלה נוספת. במידה וכן חייבים לעשות שינוי תב"ע, האם אפשר לעשות שינוי בתב"ע,

לדוגמה בקטע של לוגיסטיקה, יהיו אחוזים מהחבילה ולא מה שרוצים?

עו"ד עודד בקרמן:

לעשות חלק מהבינוי שיהיה מסחר, חלק זה? אפשר. once עושים תב"ע, אפשר הכל

לעשות.

עו"ד אלעד כהן:

במסגרת שינוי תב"ע. זה לא מעשי.

מר משה יחיאל:

יש לך בעיה עם היזם.

עו"ד אלעד כהן:

אז אני אומר, זה לא מעשי.

גב' אורנה רייטר:

לא, לא אמרתי, עם היזם ברור, בהסכמה. ... הכל בשינוי תב"ע.

מר משה יחיאל:

רק יש פה בעיה שיש פה רוכש.

גב' אורנה רייטר:

ברור, ברור.

עו"ד אלעד כהן:

בקיצור, זה לא מעשי. אם לא היה, את יכולה לעשות -

עו"ד עודד בקרמן:

בתחום ישראל, לצורך העניין, בחוק התכנון והבנייה, לא בחוק תכנון ערים-כפרים, הרשות

יכולה לעשות תב"ע. אם התב"ע פוגעת ליזם יש אפשרות להגיש תביעה -

מר ניר ברטל:

רגע, אני שנייה פותח את התב"ע. נדין, אני בתיקייה שלך. מה לפתוח, בשביל לדעת את

זה? זו התב"ע.

אדר' נדין לומלסקי:

זהו, אנחנו רוצים לראות נספח תנועה.

מר ניר ברטל:

נספח תנועה? שנייה, אני אפתח.

אדר' נדין לומלסקי:

יש נספח תנועה?

מר ניר ברטל:

כן, הנה הוא.

אדר' נדין לומלסקי:

אז בוא נראה.

מר ניר ברטל:

זה נספח התנועה.

אדר' נדין לומלסקי:

בבקשה.

גב' אלישבע ליוש:

נספח תנועה הוא מנחה, הוא לא מחייב.

עו"ד עודד בקרמן:

אבל הוא מראה את הדרך בתוך תא השטח, לא מחוץ לו.

אדר' נדין לומלסקי:

כן, כן. ...

מר ניר ברטל:

רגע, לא. אבל אני לפחות זוכר שכתוב במפורש שיהיה אפשר לנסוע על דרך הביטחון.

מר בועז בגריש:

אלישבע, יש לנו דרך לבוא ולדעת שבאמת יש שם 100 מקומות חנייה ...?

גב' אלישבע ליוש:

כן, בוודאי, זה תקן.

מר בועז בגריש:

יש דרך? יש תוכנית?

גב' אלישבע ליוש:

הוא לא יקבל היתר בנייה אם הוא לא מוציא, ואחרי זה טופס 4.

מר בועז בגריש:

אבל בשטח שיש לו, הוא יכול להכניס 100 חניות? אנחנו יכולים להתנות את זה?

מר משה יחיאל:

כשהוא מגיש את הבקשה, הוא מגיש את הבקשה עם החניות. לכם יש ועדת תמרור. אתה מסתכל

ואתה רואה יש יחס חניות לפי הבנייה. זאת אומרת נניח במסחר, על כל 30 מ"ר שהוא בונה, הוא צריך חנייה אחת. יש לו גם

משאיות ... הוא חייב להגיש את זה.

מר ניר ברטל:

כן, כן, בועז. כשנגיע לשלב שמגישים לנו תוכנית בנייה, היתר בנייה בדיוק מה הקומות,

כמה הם בונים, יש שם חניות.

מר בועז בגריש:

רגע, אני שואל טכנית, אלישבע. על השטח הזה למטה, אני מדבר, יכולות להיכנס 100 חניות?

גב' אלישבע ליוש:

כן, אם הוא חופר תת קרקעי.

מר בועז בגריש:

הוא אמר, קומה אחת על כל השטח הזה.

אדר' נדין לומלסקי:

בועז, אנחנו יכולים לראות את זה בתוכנית שהוא יגיש.

מר בועז בגריש:

לא, אני מדבר אתך עכשיו, אם את ... לפי המידות שם, של האולם למטה.

גב' אורנה רייטר:

... מה שהוא מראה פה זה אחסנה. ו-24 חניות.

מר דורון טישלר:

אבל מלכתחילה הוא הציג ששם יהיה שירות תיקונים של בלו סקיי.

גב' אורנה רייטר:

רגע, זה כבר משהו אחר לגמרי. אפשר רגע להגיד משהו?

מר דורון טישלר:

במבנה מס' 1 בתת קרקעי. זו הייתה בהתחלה התוכנית שלו.

גב' אורנה רייטר:

שנייה. אוקיי. אני מכירה את התוכניות ואת היזם, ואני מכירה את יחיאל מהחברה הכלכלית עוד.

מהרגע שהפרייקט הזה התחיל, הפרייקט הזה התחיל כמרכז מסחר ומשרדים. נקודה. ואז אחרי תקופה מסוימת הכניסו לנו את המוסך למטה. והיו לנו הרבה דיונים על חניות וכאלה. מה שאני רואה עכשיו, בעצם מה שהציגו לנו בחודש שעבר זה שינוי ב-180 מעלות למה שהולך להיות פה. זאת אומרת אם אנחנו הלכנו לשיפור איכות החיים של התושבים, דהיינו יהיה פה מקום להסתובב, בית קפה, היו הרבה תכניות, אנחנו הולכים לשנמוך איכות החיים. יהיו פה משאיות. בבוקר כשנצא לעבודה ניסע אחרי משאיות. כשנחזור ניסע אחרי משאיות. אני ברמה האישית בשום פנים ואופן לא תומכת בזה. יכול להיות, יש לו, הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה, אבל אני לא אאשר משהו שיגרום לשנמוך איכות החיים של התושבים פה. זהו.

גב' אלישבע ליוש:

אני רק רוצה לתקן. לוגיסטיקה זה פחות תנועה ממסחר. מסחר כל בוקר צריך לפרוק. אם זה מזון,

מס' דף: 27

אם זה דברים אחרים. אז את צריכה תנועה יותר ערה של משאיות. לוגיטיקה זה פעם ב, לוקחים סחורה, פורקים, מעמיסים. רוב הזמן זה פשוט מאוחסן.

גב' אורנה רייטר: את יכולה להיות אחראית לזה שיהיו פה פחות משאיות?

עו"ד אלעד כהן: תלוי מה יהיה שם. מרכז הפצה של חבילות או משהו,

גב' אורנה רייטר: אלישבע, את יכולה להיות אחראית על התנועה? מישהו עשה בדיקה בכלל של כביש הגישה? מה יהיה העומס שלו?

גב' אלישבע ליוש: כן, יש מודד כזה, כן. ישראל אפרייט, מפע"ת תחבורה, אגף שומרון, יש לו מודד שבודק גם את הכביש הזה, גם את הכביש עד כביש 5.

גב' אורנה רייטר: אז בואו, לפחות שאנחנו נדע מה יהיה הנזק, אחרי שהוא יעשה את זה.

עו"ד אלעד כהן: אבל שתדעי, זה כבר יכול להיות מאוחר מדי.

גב' אורנה רייטר: לא, לא, אני לא הולכת לאשר לו שום דבר. הוא רוצה, שיסתדר עם זה, בלי כביש ביטחון, שיסע בתוך המבנים.

מר ניר ברטל: נדין, תסתכלי רגע את סעיף י'. אתה יכול לסדר את המקרן שכולם יראו? אני נמצא בתב"ע,

עו"ד אלעד כהן: זה התקנון של התב"ע, כן?

מר ניר ברטל: כן. עמוד 9. זו התוכנית 121/23, בסדר? זה התקנון. אני הולך לעמוד 9, ופה תחת שטח

מס' דף: 28

ציבורי פתוח, סעיף י' 'מתקני ומרכיבי הביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר, איו"ש, כולל דרך', הכותרת זה 'השימושים המותרים בשטח זה, השטח הצבוע בירוק'. מתקנים ומרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש, כולל דרך ... גדר ביטחון, תאורה. בדרך הביטחון תותר גישה לכלי רכב לצורך מתן האפשרות של תנועה חוזרת בדרך ללא מוצא, בתיאום עם קצין הגמ"ר ואיו"ש. מה זה אומר לנו?

עו"ד אלעד כהן: תקרא את סעיף 4.2 אבל. תרד למטה. 4.2. 'כל בנייה אסורה, פרט לאמור, פרט לזה, בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב',

מר ניר ברטל: שירות, אחזקה, חירום והצלה. זה בשטח הירוק. שהשטח הירוק, רגע, אני עובר לתוכנית הבינוי. מה לפתוח? איפה אני רואה איפה השטח הירוק?

גב' אלישבע ליוש: כל ההיקפי.

מר ניר ברטל: אז כל ההיקפי, לפי מה שכתוב פה, לא, זה מתייחס לשטח הצבוע בצבע ירוק, הוא שטח פתוח. בתשריט. בואו נפתח את התשריט.

עו"ד אלעד כהן: השאלה אם לא כדאי שהיועמ"ש יבדוק את זה בצורה יותר יסודית, בניחותא, ולא ככה על רגל אחת.

מר ניר ברטל: לא, לא רגל אחת. רגע, אני מסובב את זה.

עו"ד עודד בקרמן: אין לי בעיה לבדוק.

עו"ד אלעד כהן: כן, בצורה יסודית ככה בניחותא.

עו"ד עודד בקרמן: אתם גם אישרתם את זה בעבר. יכול להיות שזה אפשרי .

מר ניר ברטל:

השטח הירוק הזה, זה השטח הציבורי?

עו"ד עודד בקרמן:

כן. זה בעצם הכביש.

מר ניר ברטל:

ועכשיו מה שקראנו, סעיף 4 מתייחס לשטח הירוק. מה מותר לעשות בו. מתקנים, אנטנות,

שביל אופניים, ריהוט, מתקני ביטחון. תותר גישה לכלי רכב לצורך מתן אפשרות של תנועה חוזרת בדרך ללא מוצא.

מר דורון טישלר:

אז יש לי שאלה. מה גובר? י' או 4.2?

מר ניר ברטל:

מה השאלה, דורון?

מר דורון טישלר:

מה גובר? י' או סעיף 4.2? כי בעצם בי' קצין הגמ"ר יכול להחליט שאכן תהיה תנועה שם.

4.2 הוא אומר לך זה לצרכי ביטחון.

אדר' נדין לומלסקי:

לא, לא,

גב' אלישבע ליוש:

פרט לאמור בסעיף קטן 4.1(ד) ו- 4.11 -

מר דורון טישלר:

אז יפה. אז בעצם קצין הגמ"ר יכול לאשר לך שהדרך הזאת תותר בה נסיעה של כלי רכב.

עו"ד אלעד כהן:

צריך לברר את זה לעומק.

מר ניר ברטל:

נחה דעתך בעניין?

עו"ד אלעד כהן:

אבל בסיפא של, דורון צודק. הסיפא של סעיף 4.2 סותרת את י'. את 4.1(י').

דובר:

למה סותרת?

אדר' נדין לומלסקי:

לא, כתוב שם.

עו"ד אלעד כהן:

וי' מסמיך את קצין הגמ"ר. אבל 4.2 בסיפא, כתוב 'בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב

שירות, אחזקה וחירום והצלחה'.

מר בועז בגריש:

ובפרט לאמור בסעיף קטן 4.1, 4.2.

מר ניר ברטל:

ובפרט לאמור בסעיף 4.1,

אדר' נדין לומלסקי:

(ד) ו-4.1(י). זה מתקני מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר ואיו"ש וכולל דרך

היקפית, גדר ביטחון, מותר.

מר ניר ברטל:

טוב. בסדר. זה בקשר -

גב' אורנה רייטר:

אני רוצה להוסיף משהו. ממה שאני ראיתי בתוכנית שהוא הציג, אם הוא היה מגיע ומראה

את הדרך הדרומית, ליד מבנה מס' 1, שהוא לא מבקש הרחבה שלה, עוד הייתי מאמינה שהוא באמת מתכוון לעשות שם

חנויות. אבל בגלל שהוא הרחיב אותה, כל מה שיהיה זה הציור ומה שהוא יעשה בפועל, שהכל יהיה אחסנה, שהמשאיות ייכנסו

מלמטה.

מר דורון טישלר:

לא, תא שטח אחד הוא אומר,

תא שטח אחד זה המקביל לכביש 5050.

מר ניר ברטל:

מה שהוא אמר חנויות.

גב' אורנה רייטר:

שם הוא לא שינה.

מר דורון טישלר:

שם הוא אמר שמשאיות לא יכולות לנסוע.

דובר:

ולא משנה, הוא הציג לך עכשיו גם שימוש למסחר.

דובר:

רגע, אבל כל הקטע של השימוש למסחר -

גב' אורנה רייטר:

... שבאותו מבנה ממילא אמור להיות מסחר. אז איפה השינוי?

עו"ד אלעד כהן:

כל המבנה הזה, בחלק הצפוני שלו הוא ביקש להשאיר כי הוא לא צריך. מהחלק הדרומי

גב' אורנה רייטר:

שלו הוא ביקש הרחבה, כי לשם הוא יביא. וגם לפי הציור פה, לפי מה שהוא נתן פה, שהולכת להיות אחסנה, אז מה שיהיה בפועל, אם אנחנו אפרופו נאשר את זה, זה לא יהיה חנויות. בשום מצב זה לא יהיה. הוא ישר יהפוך את זה ללוגיסטיקה.

ואז אין לך שליטה. ...

עו"ד אלעד כהן:

אתם מאשרים פה תוכנית בינוי, תא שטח למסחר. זה מה שהוצג לכם,

עו"ד עודד בקרמן:

בסדר, נו, ו?

גב' אורנה רייטר:

חבר'ה, בואו נתקדם.

מר ניר ברטל:

גב' אורנה רייטר:

רגע, חשוב לי להבין. הוא לא יכול לשנות את זה?

עו"ד עודד בקרמן:

אם אתם מאשרים בתוכנית בינוי עכשיו כרגע ומה שהוא הציג שטח למסחר,

מר ניר ברטל:

לא, את זה אנחנו לא מאשרים.

עו"ד אלעד כהן:

איך אתה יכול לאכוף את זה?

גב' אורנה רייטר:

אנחנו מאשרים לו רק לנסוע בדרך.

מר ניר ברטל:

ואלעד גם אמר, גם אם הוא מתחייב ובאמת יעשה שזה למסחר, זה לא מספיק. זה מה

שאלעד אמר.

עו"ד אלעד כהן:

איך אתה יכול?

מר ניר ברטל:

בסדר. אני רוצה להגיד את עמדתי, בסדר? היא שונה מעמדתכם. ככה. אני חושב שלבעלי

המגרשים יש אינטרס כלכלי לעשות שם מסחר. הם בסוף רוצים לעשות כסף. אני חושב שזו המטרה שלשמה הם השקיעו פה,

לא יודע, 20 או יותר ומשהו מיליון שקל, בשביל לקנות את הקרקע הזו. ואם הם היו יכולים הם היו עושים שם מסחר. בסוף

כוחות השוק ישחקו פה. אנחנו לא יכולים לאנוס אותו לעשות משהו שהוא לא כלכלי לו. הוא אמר בישיבה הקודמת, אפשר

להאמין לו, אפשר לא, שמי שהיום יש הרבה מאוד משרדים ושטחי מסחר שעומדים ריקים, והוא צריך להביא פה, בשביל לבנות

את שני המבנים פה, משהו להערכתי 150 מיליון שקל, 200 מיליון שקל, לא יודע בדיוק הלוואה מהבנקים בשביל שיתנו לו

כסף לבנות את זה. והבנקים היום לא יתנו למישהו כסף בשביל לבנות משרדים ומסחר, במקום שלא בטוח שיתאכלס. זה מה

שהוא אמר. אפשר להאמין לו, אפשר שלא. או באופן חלקי. אני בסוף חושב שאנחנו, גם אם כוחות השוק לא נוחים לנו ומביאים

לזה שהיום הביקוש ללוגיסטיקה וכן כנראה יצליח להשיג מימון ללוגיסטיקה ולא יצליח להשיג מימון למסחר, אנחנו לא נוכל

לשנות את זה, לא משנה. גם אם לא נאשר לו את השינוי בתוכנית בינוי, אם הוא לא יצליח, אם זה לא יהיה לו כלכלי, או כי הבנקים לא יתנו לו הלוואה או כי פשוט החשש שחלק מהשטח יישאר ריק ולא מושכר, או יושכר במחירים מאוד נמוכים, ככה שזה לא יהיה לו כלכלי, הוא לא יבנה. ובסוף הסיפור פה הוא סיפור כלכלי.

עו"ד אלעד כהן: הוא לא יכול לא לבנות. הוא מחויב למנהל, בהתאם להסכם החכירה לבנות.

מר ניר ברטל: כן, נכון. אתה צודק. עדיין -

עו"ד אלעד כהן: יש לו גם מגבלה של זמן.

מר ניר ברטל: רגע, שנייה, אלעד. אתה צודק. הוא מחויב לבנות. אבל אין לו חובה לסך המטרים לבנייה. לצורך העניין הוא יכול לבנות ביתן של 10 מטר, ולהגיד הנה, יצאתי לידי חובה ובניתי. לבוא לבקש מאתנו היתר בנייה למבנה של לא יודע מה, 10 מ"ר, ואז הוא יצא לידי חובה. אני מניח שהוא לא רוצה את זה. כשהוא רכש את השטח הוא ראה את כל השימושים לפניו, עשה את החישובים, ובסוף, כמו שמשה אמר, הוא היה המציע היחיד. הוא מבקש מאיתנו הקלות לא גדולות בסך הכל בשטח. והמטרה שלו בסוף זה כנראה בשביל שיוכל להכניס רכבים יותר גדולים. משאיות וכדומה. הלוואי והוא היה רוצה לבנות פה מסחר וזה היה כלכלי לו. המצב זה לא. אני מאמין לו שאם הוא היה רוצה הוא היה עושה את זה. זה לא שהוא יכול לעשות מסחר והוא לא עושה כי הוא מעדיף לעשות לוגיסטיקה. הוא באמת התחיל במסחר והשנה האחרונה העבירה אותו לעשות לוגיסטיקה. ולכן אני חושב שאני לפחות כן בעד לאשר לו את תוכנית הבינוי הזאת. אני גם מאמין לו שבמהלך הזמן, עד שהוא יוציא את תוכנית הבינוי, עד שהוא יעלה לקרקע לבנות השוק יתאושש והוא יראה שכן כדאי לו מסחר וחנויות, אני חושב שהוא יעשה את זה. לא בשבילנו, בשבילו. כי השכרה של שטח לסופר, לחנויות, אתה מקבל יותר כסף.

מר בועז בגריש: אתה אומר עכשיו הפוך ממה שהוא אמר. הוא אמר שהוא הולך לעשות מסחר.

מר ניר ברטל: הוא אמר בחלק מהמקומות הוא רוצה לעשות מסחר.

גב' אורנה רייטר:

הוא הסביר לנו כמה זה כדאי.

מר בועז בגריש:

במבנה מס' 1.

עו"ד אלעד כהן:

סופרמרקטים,

מר ניר ברטל:

רק בחלק. בקומות למטה לא.

מר בועז בגריש:

זה מה שהוא הציג.

מר ניר ברטל:

מעולה. לא, אבל במבנה מס' 2 הוא רוצה לוגיסטיקה.

עו"ד אלעד כהן:

אני לא חושב שהביקוש משתנה בהתאם למבנים. יש ביקוש למסחר, אז הוא בשני המבנים. אם יש

ביקוש, אז הוא לא במבנים. כמה הוא יכול לזלזל באינטליגנציה שלנו?

מר ניר ברטל:

אלעד, לא כל מי שחושב, טוב. אני מסכים אתך שהביקוש לא משתנה במיקום, אבל היקף

הביקוש למסחר כן יכול להשתנות. והוא עושה את ההערכות שלו. בסוף הסיכון הכלכלי הגדול הוא, מה האינטרסים שאני רואה

שיש למועצה, הם שניים עיקריים. אחד, הדבר הראשון העיקרי אני חושב שהאינטרס של המועצה, יכול להיות שמישהו חושב

אחרת ממני, אבל זה מה שאני חושב, שהמועצה תקבל מזה כספי ארנונה. וכמה שיותר. דרך אגב, אנחנו נקבל יותר ארנונה אם

יהיה שם מסחר, כי זה יותר מ"ר. האינטרס השני שתושבי אורנית ייהנו פה באיזה שירותים נוספים. עדיין אני לא בטוח שתושב

אורנית שייכנס לאוטו בשביל לנסוע לשם, אולי יעדיף לנסוע עוד חמש דקות למה שמוקם בצומת קסם בראש העין, זה ברמה או

באיכות כנראה יותר גבוהה, כי זה מקום יותר גדול. אני חושב, לפחות לי, שהאינטרס הראשון של המועצה ושל התושבים זה

לקבל את הכסף של הארנונה. לכן אני כן אתמול בשינוי של תוכנית הבינוי. מכיוון שאנחנו לא יכולים בסוף לגרום למישהו שזה

לא כלכלי לו לעשות את זה, רק בגלל שאנחנו מתנגדים.

אני מניח שאם לא נאשר את תוכנית הבינוי הוא יעמוד בפני הדילמה של אם הוא לא יכול לעשות שם לוגיסטיקה כי הדרכים לא

מס' דף: 35

מאפשרות, יכול להיות שהוא אולי חלק מהשטח, אני לא יודע מה הוא יעשה, אבל אני מעריך שהוא לא יבנה שם מסחר ב-100% או בהיקפים שאנחנו היינו רוצים, כי פשוט אי אפשר להצדיק את זה כלכלית ולא ממונית מהבנקים. זו עמדתי. כוחנו, גם אם היינו רוצים שיהיה שם מסחר, כוחנו לא, ובסוף צריך להגיד תודה ליחיד שהגיש הצעה בכלל למכרו וקנה את הקרקע ויכול להקים פה משהו שיכול לתת לנו ארנונה מהעניין הזה. זאת עמדתי.

מר משה יחיאל: הוא לא העלה פה, במסגרת השינויים, אם מישהו ראה את השטח, יש שם עמודי עץ, שזה בעצם,

מר ניר ברטל: עזוב,

עו"ד אלעד כהן: זה התוואי של הכביש.

מר משה יחיאל: אז הוא הולך להוציא את העמודים,

גב' אורנה רייטר: ולעשות את זה מתכת יפה.

מר משה יחיאל: לעשות מתכת עם תאורה פנימה והחוצה. כל ההוצאה תהיה על חשבוננו, והשינוי ... 500,000 שקל.

גב' אורנה רייטר: השיקול לא צריך להיות רק ארנונה. השיקול צריך להיות גם

איכות החיים ושרות לתושב.

מר ניר ברטל: בסדר. אלעד, אמרת, היית ברור נגד. אורנה נגד. דורון ובוועד?

מר בועז בגריש: אני בעד.

מר ניר ברטל: אתה בעד לאשר את זה? את תוכנית הבינוי. דורון?

מר דורון טישלר:

על פניו, אני שואל, אני לא יודע אם זה אפשרי, על פניו מבנה מס' 1, שהוא הדומיננטי שם,

שגם יש לו חזית לכביש, והוא זה שבעצם נראה לנו לעין, לעומת מס' 2, שהוא פחות נראה לעין שלנו, הוא גולש יותר למטה דרומה ומקביל לכפר. האם יש איזושהי אפשרות להביא למצב שמגרש מס' 2 ישמש אותו ללוגיסטיקה, ומגרש מס' 1 ישמש אותו אך ורק למסחר. עכשיו, זה לא מעניין אותי אם זה בתי קפה או סופר או גלידריה או פיצרייה. למסחר.

עו"ד עודד בקרמן:

אבל זה מה שהוא אמר, וזה מה שאתם מאשרים. אתם מאשרים בתוכנית בינוי את

השימושים המותרים -

עו"ד אלעד כהן:

ממש לא.

מר ניר ברטל:

לא, לא, אתה לא יכול בתוכנית בינוי לשנות שימושים.

עו"ד אלעד כהן:

וייעודים זה שני דברים שונים.

עו"ד עודד בקרמן:

אני יודע מה זה ייעודים. הייעוד פה זה תעסוקה, מסחר, ומבני ציבור. זה הייעוד. תעסוקה,

מסחר ומבני ציבור. והשימושים זה מסחר, אחסנה, קשת רחבה של שימושים.

מר דורון טישלר:

אני לא סיימתי את השאלה שלי אבל.

עו"ד עודד בקרמן:

כי צריך פה להגיד. בתוכנית הבינוי אתם מאשרים גם את השימושים. זה ההוראה של

התב"ע. אתם יכולים לאשר פה -

מר ניר ברטל:

זה מה שהוא הציג.

עו"ד אלעד כהן:

מסחר. הוא גם אמר את זה.

מר דורון טישלר:

מה שמקשה עלי על ההחלטה, זה זה בעצם.

מר ניר ברטל:

אני מראה לך מה הוא הציג לנו פה היום. זה מגרש מס' 1 שהולך מזרח-מערב, ואלו

השימושים שפה הוא מציג לנו היום. שבעצם פה בצד שמאל, שזה החלק המערבי, משרדים. פה מסחר. פה מרתף שינוע, שזה מתחת לפני הקרקע, אם אתה מסתכל מצפון.

מר דורון טישלר:

מכיר את המקום. אני מסתובב שם מדי פעם.

מר ניר ברטל:

אז אלו השימושים. הוא כן פה מציג מסחר, אם זה מחייב או לא, אנחנו נוכל, כשהוא יבוא

להוציא את היתר הבנייה, לבוא ולהגיד לו 'אתה הבטחת לנו פה מסחר ופה מסחר. ואנחנו נוציא את היתר הבנייה רק בהתאם'.

מר דורון טישלר:

אז לכאורה הוא יכול להגיד 'הבטחתי, אבל אני משנה את ההחלטה שלי'.

עו"ד עודד בקרמן:

זה לא נכון. אתם מאשרים פה תוכנית בינוי עם שימושי מסחר. זה מה שאתם מאשרים, זה

מה שהוצג,

מר ניר ברטל:

אם מה שאתה אומר אפשרי אני בעד וזה עוזר לנו מאוד, אבל תגיד.

עו"ד עודד בקרמן:

אתם מאשרים פה תוכנית בינוי כרגע, בסדר? תוכנית בינוי, מציגים לכם גם בין היתר את

השימושים המבוקשים. זה מה שמציגים לכם. אתם מאשרים את זה. אתם לא מאשרים עכשיו תוכנית בינוי אחרת, שמאפשרת פה תעסוקה, שמאפשרת פה אחסנה במבנה הספציפי הזה. אלא אתם מאשרים מסחר. מחר הוא ירצה לבנות על פי היתר בנייה, הוא צריך להתאים את עצמו לתוכנית הבינוי, שקבעה את אותם שימושים ספציפיים.

עו"ד אלעד כהן:

איך השימוש קשור לתוכנית הבינוי? אני לא מצליח להבין את זה.

עו"ד עודד בקרמן:

זה מה שהוראות התב"ע קובעות.

מר ניר ברטל:

עודד, אם הצעת ההחלטה תהיה כדלקמן, תגיד לי אם היא חוקית. אנחנו נאשר את תוכנית

הבינוי בכפוף שהשימושים יהיו כפי שהוצג לנו פה. וככל שהוא ירצה שינוי בשימושים, הוא יצטרך לבוא לקבל את אישורה של הוועדה.

עו"ד עודד בקרמן:

הוא יצטרך לבוא לעשות שינוי לתוכנית הבינוי שהוא מגיש לכם.

גב' אורנה רייטר:

ואנחנו נוכל להתנגד לשינוי? או שהוא ילך,

עו"ד אלעד כהן:

אז הוא יבוא ויגיד 'בהתאם לתב"ע מותר לי'.

גב' אורנה רייטר:

זה יהיה כמו המרכז המסחרי ברחוב הזית.

מר ניר ברטל:

לא, אם הוא ירצה שינוי תוכנית בינוי,

עו"ד עודד בקרמן:

אני אקריא לכם -

מר ניר ברטל:

סליחה רגע, עודד. תן לי שנייה, תגיד לי אם אני צודק. אם הוא ירצה שינוי בשימושים, אז

התוכנית בינוי שאנחנו מאשרים עכשיו נפסלת. כי אנחנו מאשרים אותה בכפוף שהשימושים יהיו כמו שמוצגים פה. ירצה שינוי בשימושים,

עו"ד עודד בקרמן:

אם הוא ירצה לשנות, צריך תוכנית בינוי חדשה.

עו"ד אלעד כהן: מה זה קשור לשינוי?

עו"ד עודד בקרמן: אני אקריא לך את ההוראות של התב"ע.

גב' אורנה רייטר: נוכל להעביר אחורה שאי אפשר לנסוע בכביש ביטחון?

עו"ד עודד בקרמן: באזור למסחר, תעסוקה ומבני מוסדות ציבור, זה ייעוד הקרקע. סעיף 2: 'תוכנית בינוי'.

מר ניר ברטל: אני אפתח את זה. איזה סעיף זה בתב"ע?

עו"ד עודד בקרמן: סעיף 2.2. הנה, תוכנית בינוי. 'באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תוכנית בינוי בתוקף

לפיתוח ... שאושר על ידי הוועדה. ג', סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, שטחם, נכסיהם, ייקבעו על פי תוכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה, בהתאם ... בסעיפים של הוראות תוכנית זו'. אתם קובעים פה גם את השימושים.

עו"ד אלעד כהן: ממש לא. סליחה, הפרשנות של מה שאתה נותן היא הזויה.

עו"ד עודד בקרמן: למה?

עו"ד אלעד כהן: סליחה, עם כל הכבוד. תזכיר לי רק את השם?

עו"ד עודד בקרמן: עודד.

עו"ד אלעד כהן: מי שקובע את השימושים המותרים זה התב"ע בלבד.

נכון.

עו"ד עודד בקרמן:

ויש פה סעיף, זה בטח מופיע במקום אחר, שקובע מה השימושים המותרים.

עו"ד אלעד כהן:

יש פה, אני אפתח אותו שנייה. הנה, שימושי הקרקע המותרים.

מר ניר ברטל:

לבוא ולהגיד שעכשיו אתה יכול בתוכנית הבינוי להכתיב לו איזה שינויים יהיו, זה לקחת את הסעיף

עו"ד אלעד כהן:

ההוא למעלה, אני לא יודע איפה הוא נמצא,

למטה,

עו"ד עודד בקרמן:

למטה, לא משנה, שקובע מה השימושים המותרים בהתאם לתב"ע, ולרוקן את זה מתוכן.

עו"ד אלעד כהן:

אתה לא יכול להוסיף,

מר ניר ברטל:

אני לא מוסיף שימושים.

עו"ד עודד בקרמן:

אבל אתה יכול לגרוע.

מר ניר ברטל:

איך? יש לך סעיף שמדבר על מה מותר לך.

עו"ד אלעד כהן:

אני קורא עברית.

מר ניר ברטל:

לא, אתה קורא עברית, אבל ניר, כשקוראים תוכנית, כשקוראים תקנון, לא משנה מה, קוראים אותו

עו"ד אלעד כהן:

במקשה אחת. וכשיש סעיף בהסכם, בחוק, שקובע משהו ספציפי לצורך העניין, במקרה הזה, השימושים המותרים בתב"ע, אתה

לא יכול אחר כך במסגרת תוכנית בינוי, שלא דנה בכלל בשימושים, לבוא ולהקיש משם משהו שהוא גורע מהוראה ספציפית.

עו"ד עודד בקרמן: אני מקבל את מה שאתה אומר. 'התוכנית קובעת הוראה כללית של שימושים שמותרים,

וזאת תוכנית הבינוי, סעיף קטן (ג) קובע הוראה ספציפית, סוג הבינוי. אחרת למה כתוב את המילה שימושים.

עו"ד אלעד כהן: אני בשוק מהפרשנות. פשוט בשוק. לבוא ולהגיד -

עו"ד עודד בקרמן: אתה ... על הפרשנות, זו הפרשנות שאני מבין,

מר ניר ברטל: אבל אלעד, אם אתה צודק, בסדר? ואנחנו נזרום עם עודד,

עו"ד אלעד כהן: אגב, אפילו היזם לא טוען את זה.

עו"ד עודד בקרמן: אתה רוצה שנקשיב לשיטת היזם או לשיטת הוועדה?

מר ניר ברטל: אלעד, אם אתה צודק, ואנחנו נזרום עם עודד, עם הפרשנות שלו, שהיא טובה לנו, בתור מי

שרוצה, אנחנו יכולים, לפי הפרשנות של עודד להחליט שהכל עכשיו למסחר.

עו"ד אלעד כהן: אבל זה לא יחזיק לך מים. כי ברגע שתאשר את זה, נגמור הסיפור.

מר ניר ברטל: רגע, שנייה. יבוא היזם ויתבע אותנו, יגיד לנו, אישרתם בניגוד לחוק.

עו"ד עודד בקרמן: מחר יגיש בקשה להיתר. אם הוא מקבל את העמדה שלך לכאורה, כשהוא יבוא להגיש פה

בקשה להיתר עוד חודש, חודשיים, חצי שנה, וירים פה מרכז לוגיסטי במקום שאישרתם לו מסחר, אז -

עו"ד אלעד כהן:

אז יש לי פתרון מצוין בשבילך.

עו"ד עודד בקרמן:

רגע, שנייה, תן לי להשלים. אתם תגידו 'אנחנו לא מאשרים את זה. למה? כי זה סותר את

תוכנית הבינוי שאנחנו אישרנו'.

עו"ד אלעד כהן:

אבל יש לי פתרון פנטסטי.

עו"ד עודד בקרמן:

רגע, שנייה, תן לי להשלים. אם ההחלטה הזאת של הוועדה המקומית, של חברי הוועדה

המקומית, שראו פה שיהיה פה שטח מסחרי בלבד באותו תא שטח, הוא יכול ללכת לוועדת ערר, למועצה עליונה, להגיד

'חברים, מותר לי לכאורה, על פי השימושים, אני יש לי פרשנות של חבר המועצה אלעד שאומר שמותר לי את כל השימושים.

למרות שהם אישרו לי רק מסחר'. יכול להיות שהמועצה העליונה תגיד, יכול להיות גם אחרת, שהיא תגיד הוועדה צודקת.

עו"ד אלעד כהן:

פתרנו את הבעיה. אתם יודעים למה? כי יש סעיף מוזר, שהיועץ המשפטי מסתמך עליו, שקובע

שאנחנו במסגרת תוכנית הבינוי יכולים להחליט איזה שימושים יהיו. ואם ככה, בוא נקבע שהשימושים המותרים זה מסחר

בלבד. הרי זה מה שאתה אומר. אתה מבין כמה הזוי מה שאתה אומר? בוא, בבקשה, אין בעיה. זו חוות הדעת? אז אנחנו נעלה

עכשיו במסגרת ההצבעה, במסגרת תוכנית הבינוי, שהשימושים המותרים שם זה מסחר בלבד. בבקשה. לשיטתך, פתרנו את

הבעיה.

מר ניר ברטל:

נכון, אתה צודק.

עו"ד אלעד כהן:

זה לא נכון. זה לא הגיוני.

מר ניר ברטל:

רגע, שנייה. אבל השאלה אם אנחנו יכולים להגיש תוכנית בינוי או לאשר אותה עם

שינויים.

עו"ד עודד בקרמן:

אתם יכולים לאשר אותה, להגיש אותה -

מר ניר ברטל:

את תוכנית הבינוי שהוא הגיש לי, אני יכול להגיד 'אוקיי', השימושים שאתה מבקש, אני

משנה את כולם והכל מסחר?

עו"ד אלעד כהן:

לפי מה שהוא אומר כן.

עו"ד עודד בקרמן:

אתה יכול. אבל לפי תוכנית הבינוי, כפי שהיא מוצגת, זה לא מוצג למסחר. זה לעשות שינוי

כולל לתוכנית הבינוי.

עו"ד אלעד כהן:

לא, ממש לא. אני יכול להחליט שאני מאשר לו -

מר ניר ברטל:

רגע, אלעד. עודד, אני איתך. אני יכול עכשיו להגיד אני מאשר את תוכנית הבינוי שהוגשה

לנו, בתנאי שכל השימושים יהיו מסחר?

עו"ד עודד בקרמן:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

אין לי בעיה. אני מוכן להצביע על דבר כזה,

מר דורון טישלר:

... לאשר את ההצעה שלך לסייג בנושא הזה של המסחר, זה יעזור.

מר ניר ברטל:

לא שמעתי.

עו"ד אלעד כהן:

זה יעבור פה אחד.

אני אומר, אם תוכל בניסוח שלך להצבעה לדבר ושיירשם הסעיף הזה שאנחנו מבקשים

מר דורון טישלר:

למסחר.

הכל למסחר עכשיו, לא רק זה.

עו"ד אלעד כהן:

רגע, השאלה אם אתה רוצה שהכל יהיה למסחר, או רק מה -

מר ניר ברטל:

כל מה שעל מגרש מס' 1, שזה בעצם מה שנראה לעיניים שלנו. זה מה שיכול להפריע לנו.

מר דורון טישלר:

למה, דורון?

עו"ד אלעד כהן:

מגרש מס' 2, לצורך העניין, יכול להיות ללוגיסטיקה. אין בעיה.

מר דורון טישלר:

פה במרתף ובשינוע אתה רוצה גם מסחר? או שזה בסדר?

מר ניר ברטל:

במרתף למטה הוא יכול לעשות אחסנה של כלי -

מר דורון טישלר:

לא, הוא אמר חנייה שם. של 100 חניות. הוא אמר 100 חניות.

גב' אורנה רייטר:

אם אנחנו יכולים להגביל את זה למסחר בלבד, כפי שאומר היועמ"ש הנכבד, הכל למסחר.

עו"ד אלעד כהן:

אז ההצעה היא, בכפוף לזה שעודד צודק, אם הוא טועה אז היזם יבוא ויגיש נגדנו, ישלח

מר ניר ברטל:

לנו מכתב שפעלנו לא בסמכות, נריב איתו, עודד יגיש חוות דעת נגדית, שאנחנו מאשרים את תוכנית הבינוי בכפוף לכך שהשימושים יהיו כפי שכתוב במצגת.

עו"ד אלעד כהן: לא, שכל השימושים יהיו -

מר ניר ברטל: לא, אני מציע את זה. אני מציע, אתה יכול להציע הצעה נגדית, שכל השימושים יהיו למסחר. אין בעיה, תציע. זה בסדר.

גב' אלישבע ליוש: אבל נראה לי שיש פה איזושהי אי הבנה.

מר ניר ברטל: רגע, שנייה. תנו לי לנסח, ואחרי זה אם אני טועה אז תקנו אותי. ההצעה מס' 1, לא לאשר תוכנית בינוי. הצעה מס' 2, לאשר את תוכנית הבינוי, כשהשימושים יהיו בכפוף למה שהוצג פה. זה אומר שמגרש מס' 1 מסחר, מסחר, משרדים ולמטה חנייה, מרתף, שינוע. מה שכתוב פה. אנחנו מסתמכים.

אדר' נדין לומלסקי: מה שמופיע בתוכנית בינוי -

מר ניר ברטל: הצעה מס' 3, מאשרים את תוכנית הבינוי בכפוף לזה שהכל לשימושי מסחר, פרט לחניות ודברים -

עו"ד עודד בקרמן: רק בהצעה 3, דרך אגב, אתם רוצים שימושים למסחר, זה אומר שאתם מבקשים שהוא יגיש תוכנית בינוי חדשה, שמציג שימושים שהכל למסחר.

עו"ד אלעד כהן: מצוין.

עו"ד עודד בקרמן: כי תוכנית הבינוי פה לא מציגה למטה מסחר.

מר ניר ברטל: בסדר גמור. אלישבע, מה אי ההבנה

גב' אלישבע ליוש:

זה מה שרציתי להגיד. הוא צריך להגיש את תוכנית הבינוי. אנחנו יכולים ליצוק תוכן

ולכתוב מה שאתה רוצה. הוא לא מחויב גם.

מר ניר ברטל:

אז ננסח את זה ככה שהוועדה לא מאשרת את תוכנית הבינוי. במידה ותוכנית הבינוי

המבוקשת הייתה מציינת שכל השימושים רק למסחר, היא הייתה מאושרת. שזה בעצם 1 ו-3 אותו דבר. לא מאשרים.

גב' אלישבע ליוש:

אתם צריכים לזכור עוד שני דברים. מהניסיון שהיה עם התאנה, אשר יגורנו בא. הם הלכו

למת"ע, נקבעה ועדת ערר. עכשיו אנחנו צריכים לזכור, אנחנו ביו"ש, לצערי. ואנחנו הולכים לפי החוק הירדני ולא החוק הישראלי.

מר ניר ברטל:

אל תכניסי פוליטיקה עכשיו.

גב' אלישבע ליוש:

ועד אז אנחנו גוף מייעץ. אנחנו לא גוף קובע. מה זה אומר? שהם הולכים למת"ע, אותו

דבר עם התאנה. הוא לא ימצא חן בעיניו מה שנחליט פה? אז או שהוא חוזר אחורה ובונה מה שהוא רוצה ומצטמצם. או שהוא הולך למת"ע ואומר 'גברת נטליה ומחלקת תכנון עליונה, זו התב"ע, זו תוכנית הבינוי. כך וכך מותר לי. הם מתנגדים', ... קחו בחשבון את הסצנריו שהם שומעים אתכם ואומרים 'לא קיבלנו את ההתנגדות' ומאשרים לו. ...

עו"ד אלעד כהן:

אני צריך להיבהל מזה שיש אפשרות אולי ...

עו"ד עודד בקרמן:

זה לגיטימי וזה בסדר.

גב' תמר צדוק:

אלישבע, בעקבות מה שאת אומרת, אני מנסה להבין אם זה משרת המלצה להתנגד או

לתמוך.

גב' אלישבע ליוש:

לא, לא, לא קשור. אני רק מציינת עובדה שתיקחו בחשבון שבסוף, איך אמר ראש

מס' דף: 47

המועצה? בסוף יש פה יזם שקנה שטח למטרה כלכלית. הוא עשה את הבדיקות שלו. הקורונה, השוק השתנה. אם זה לא כלכלי, אחד מהשניים. או שזה יישאר ריק, שזה אנחנו לא רוצים. כי בסוף זו הכנסה למועצה. ארנונה מלוגיסטיקה, ארנונה ממסחר, בסוף הכנסה. כל מועצה חולמת על אזור תעסוקה שיכניס לה הכנסה כלשהו. זה החלום של כל מועצה. ועדת הגבולות שעשו בערים זה בשביל זה.

עו"ד אלעד כהן: אבל את חושבת שזה יישאר ריק?

מר ניר ברטל: מה שאמרת זה נתון עובדתי נכון.

עו"ד אלעד כהן: זה לא יכול להישאר ריק.

מר ניר ברטל: אנחנו יכולים להחליט מה שאנחנו חושבים לנכון.

עו"ד אלעד כהן: זה לא יכול להישאר ריק, כי הוא מחויב במסגרת -

גב' אלישבע ליוש: לא, הוא יכול לשלם קנס וזה יכול להישאר ריק.

עו"ד אלעד כהן: הוא יחזיק מגרש -

גב' אלישבע ליוש: היו יזמים שהחליטו ש-20 שנה ...

גב' תמר צדוק: אם ממילא הוועדה העליונה, אפשר לערער על מה שאנחנו מחליטים, זאת אומרת אנחנו

סמכות מייעצת ולא סמכות קובעת, אז ההיגיון אומר שאנחנו צריכים לייצג את האינטרסים של התושבים, אנחנו צריכים בכל מקרה לייצג את האינטרסים של התושבים, אבל לתת פה את האינפוט של מה טוב לנו כתושבים. ושמתי"ע יחליטו מה שיחליטו.

עו"ד אלעד כהן: בכל מקרה, כל אחד יכול להגיש ערר למת"ע, זה רלוונטי לכל מקרה. לא רק למקרה הזה. ממתי זה שיקול בכלל? כל עוד אנחנו שלמים עם ההחלטות שלנו,

גב' תמר צדוק: לא, אני אומרת מה שאלישבע אומרת זה בכלל -

עו"ד עודד בקרמן: אלישבע רוצה לקדם פרויקט במועצה -

גב' אורנה רייטר: היא רוצה שתהיה ארנונה. גם אני רוצה. יחד עם זאת, גם יש פה איכות חיים.

גב' אלישבע ליוש: רוצים לתכנן מבנה מועצה? ... כסף. רוצים להוציא תכנון לשדרג, זה הכנסות.

מר ניר ברטל: אלישבע, אל תכניסי מבני מועצה. חבר'ה, מישהו רוצה לשאול, להתלבט? יש לנו בעצם שלוש הצעות. אבל בעצם 1 ו-3 זה אותו דבר. להתנגד.

עו"ד אלעד כהן: מה ההחלטה, תזכיר לי?

מר ניר ברטל: להתנגד, בלי נימוקים בלי כלום.

עו"ד עודד בקרמן: 1 ו-3 זה אותו דבר.

מר ניר ברטל: כן. מתנגדים, 2 מאשרים בכפוף לזה שהשימושים יהיו כמו שהוצג לנו פה. ו-3 להגיד שאנחנו -

עו"ד אלעד כהן: 1 או 3 זה אותו דבר.

אז זה להתנגד או לאשר בכפוף לשימושים.

מר ניר ברטל:

רק אני מזכיר לכם, עכשיו שאני חושב על זה, יש כבר תוכנית בינוי אחת מאושרת. אני לא

עו"ד עודד בקרמן:

יודע מה אישרתם בה. אישרתם פעם.

נכון. יש היתר בנייה מאושר. ... לא, לא, לא, יש היתר בנייה שאישרנו, שהוא היה צריך

מר ניר ברטל:

להשלים שני דברים. משהו לגבי החניות ועניין עם תשלום. הוא לא השלים את זה כי הוא הלך לכיוון אחר. אבל לא משנה. לפני שנתיים.

רק היועמ"ש צודק, לדעת. 1 ו-3 זה אותו דבר.

עו"ד אלעד כהן:

אני מסכים, בסדר. חברה, דורון. אפשר להצביע? תמר, אורנה? אפשר להצביע? אז מי

מר ניר ברטל:

בעד, אנחנו בדיון עקרוני. אם זה יאושר, הם יצטרכו להגיש לנו תוכנית בינוי מפורטת, נכון? זה לא עקרוני, זו הצבעה. בסדר. הצעה ראשונה זה לאשר את תוכנית הבינוי כפי שהוגשה לנו, בכפוף לזה שהשימושים יהיו כפי שהוצגו פה.

בכפוף להצהרת מבקש הבקשה, שאין לו שינויים שיוכל לבקש במסגרת ההיתר.

עו"ד אלעד כהן:

איזה שינויים?

מר ניר ברטל:

שימושים.

עו"ד אלעד כהן:

כן, כן, שההיתר יהיה בהתאם לשימושים -

מר ניר ברטל:

בכפוף להצהרות של היזם,

עו"ד אלעד כהן:

עו"ד עודד בקרמן:

בהתאם, לא בכפוף, כי הוא הצהיר.

עו"ד אלעד כהן:

בהתאם להצהרות היזום בדיון היום, על השימושים שייעשו בכל מבנה.

גב' אורנה רייטר:

אני רוצה רגע לשאול, שניונת. הדרך למבנה 1, החלק הדרומי שלו. האם אפשר לבקש

ממנו שזה לא יורחב ל-6 מטר אלא יהיה 4 מטר? ואז יותר יגביל אותו.

גב' אלישבע ליוש:

לא, הרדיוסים הם נגזרות של יועץ תנועה.

גב' אורנה רייטר:

לא, אבל אנחנו לא רוצים שם משאיות. כי אז זה יהפוך להיות האנגר.

גב' אלישבע ליוש:

אז איך יעשו ... איך פורק את הסחורה? אם אין משאיות?

מר בועז בגריש:

לא חייבים משאיות שהם 40 פיט.

גב' אלישבע ליוש:

תלוי בגודל הסופר.

דובר:

יכולים, דרך אגב, ברשות תמרור, רשות תמרור יכולה לקבוע כניסה ויציאה של, איסור ...

מר ניר ברטל:

רק בשביל להבין, השימוש שהוא מבקש זה זה?

גב' אורנה רייטר:

אני מדברת על החלק הזה. אם הוא היה מראה שזה 4 מטר, כמו שהיה קודם, שהיה מסלול

... ברגע שהוא הראה את זה, אז אני לא מאמינה לו. לא, אבל קודם הוא דיבר על מסחר ודיבר על הכל ולא ביקש את זה. שנייה,

שנייה.

מר בועז בגריש: זה חד כיווני. ... על הכביש.

גב' אורנה רייטר: זה חד כיווני. הוא רצה לעשות שם מוסך. עם כל המובילים וכל הדברים האלה. זה מסתדר

לו.

עו"ד עודד בקרמן: זה כפוף ליועץ תנועה. אם יאשר לכם יועץ תנועה, אני לא חושב שצריכה -

גב' אורנה רייטר: לא, אבל ברגע שהוא הרחיב את זה, אז ברור לי שכרגע את העליון הוא מותר והוא מכניס

את ההאנגר. הכניסה תהיה משם.

עו"ד עודד בקרמן: גם אתם יכולים להסביר את זה, דרך אגב, ברשות תמרור, אם אתם רוצים.

עו"ד אלעד כהן: היינו באמצע הצבעה לעניין -

גב' אורנה רייטר: לא, השאלה אם אפשר להבטיח את זה. כי אם זה יובטח, איכשהו, אז אני יכולה להתגבר על

זה.

עו"ד אלעד כהן: אם אני יכול להגביל אותו בשימושים, כפי שהיועמ"ש אומר, אם, לא יודע עד כמה זה -

גב' אורנה רייטר: הוא ילך אחר כך לוועדה העליונה.

עו"ד אלעד כהן: אם, אז אני יכול להגדיר לו 'פה יהיה X ופה לא יהיה Y'. אז לא תהיה בעיה.

עו"ד עודד בקרמן: הדרכים, דרך אגב, ניר, נושא הדרכים, תכפילו את זה לאישור, כמו בתב"ע, לקצין, מי

שזה לא יהיה.

- גב' אורנה רייטר:** רגע, הצעה אחת זה כפי שהוצג? לא להתנגד להכל?
- מר ניר ברטל:** כפי שהוצג, ושהוא מתחייב, בכפוף או בתנאי -
- עו"ד אלעד כהן:** בהתאם להצהרות היזם בדיון היום, בדבר השימושים שייעשה בכל מבנה.
- עו"ד עודד בקרמן:** ובהתאם לתוכנית הבינוי שהוצגה.
- גב' אורנה רייטר:** כולל 100 חניות שיהיה רשום.
- עו"ד אלעד כהן:** 100 חניות זה עניין אחר. ... אז רגע, אז בוא תגדיר את זה עוד פעם.
- גב' אורנה רייטר:** לפחות בניין אחד יהיה מסחר.
- מר ניר ברטל:** חבר'ה, אפשר להצביע?
- עו"ד אלעד כהן:** רק תקריא את זה עוד פעם, שבועז ישמע. כי הוא הכין קפה.
- מר ניר ברטל:** אלעד, אתה רוצה אתה? אילנה, אלעד מקריא את הצעת ההחלטה.
- עו"ד אלעד כהן:** אבל כבר רשמת את זה, לא? תקריאי -
- גב' אילנה נגר-אלון:** אני רשמתי "ההצעה היא לגבי אישור שינוי תוכנית הבינוי,
בכפוף להצהרת היזם ...

עו"ד אלעד כהן: בדבר השימושים שייעשה בכל מבנה ומבנה בפרויקט.

עו"ד עודד בקרמן: בתא שטח. וכפי שהוצג בנספח הבינוי לוועדה. לחברי הוועדה.

עו"ד אלעד כהן: מה שחשוב לי זה לכבול אותו לעניין השימושים.

עו"ד עודד בקרמן: ובהתאם לשימושים שהוצגו בנספח הבינוי בפני חברי הוועדה.

עו"ד אלעד כהן: והוא יצטרך להגן עלינו במת"ע. אתה תלך לדיון.

עו"ד עודד בקרמן: בטוח שאני אהיה בזה. אם נגיע לשם, כמובן שאני ... רק היום הייתי בבית משפט. אני לא מפחד.

מר ניר ברטל: בועז בעד.

עו"ד אלעד כהן: זה לא כל השימושים. הוא מדבר על חלק חלק. האופציה שהוא מדבר עליה כרגע זה חלק וחלק.

מר דורון טישלר: למה? אבל מה ש -

עו"ד אלעד כהן: לא, היזם בא ואמר 'חלק לוגיטיקה, חלק מסחר'. אם אתה מצביע כרגע,

מר דורון טישלר: במבנה מס' 1,

עו"ד אלעד כהן: אבל זה לא מבנה מספר, תקשיבו להצעת ההחלטה. תן לי להסביר. הצעת החלטה היא מאוד פשוטה.

יש שתי אופציות. אופציה אחת אומרת היזם בא ואמר, אני רוצה לעשות, נניח, עזוב את המספרים, אני לא זוכר, בבניין X

מסחר, בניין Y לוגיסטיקה. ברגע שאתה מאשר את זה, אתה מקבע אותו. הצעת החלטה אחרת אומרת – אני מאשר לו את זה בכפוף לכך שבכל הבניינים יהיה מסחר. זה שני דברים שונים. אני רק מסביר מה השוני. אבל זה לא מה שדורון.

מר ניר ברטל: דורון, אתה בעד?

מר דורון טישלר: כן.

מר ניר ברטל: בועז אתה בעד. אורנה נגד?

גב' אורנה רייטר: לא, אני דווקא בעד.

מר ניר ברטל: אלעד נגד?

עו"ד אלעד כהן: אני נגד.

מר ניר ברטל: אני בעד. אביבית בעד. אנחנו שישה בעד, אחד נגד. אין מה להעלות להצבעה את ההצעה השנייה.

גב' אורנה רייטר: נקווה שלא ימשיך לעבוד עלינו.

עו"ד עודד בקרמן: כשתגיעו לבקשה להיתר, ואם אני אהיה בדיון, אם יציגו לכם משהו אחר, ...

גב' אורנה רייטר: אתה יודע, ברמה שהיינו צריכים לספור חניות בפעם הקודמת, והוא עבד עלינו במספר החניות.

עו"ד אלעד כהן:

רגע, את צריכה לרשום את הצעת ההחלטה השנייה. יש פה שתי הצעות החלטה.

מר ניר ברטל:

אתה רוצה להצביע עליה?

עו"ד אלעד כהן:

הצעת ההחלטה השנייה, בהסתמך על חוות הדעת של היועץ המשפטי, שקובע -

גב' אורנה רייטר:

... רוצה למקסם את הרווחים שלו. מינימום חניות. שאלנו אותו איפה יהיו המשאיות ש...

את הרכבים.

עו"ד אלעד כהן:

בהסתמך על חוות דעת היועמ"ש, לפיה יש לנו סמכות במסגרת תוכנית הבינוי לקבוע את סוגי

השימושים, ההחלטה היא -

גב' אילנה נגר-אלון:

שיש לנו סמכות?

עו"ד אלעד כהן:

זה מוקלט אבל הכל, לא? במסגרת תוכנית הבינוי לקבוע את השימושים המותרים, האכילו אתכם

פשוט לוקש -

עו"ד עודד בקרמן:

אני מודה על ההערות.

עו"ד אלעד כהן:

לא, לא עליך דיברתי. חס וחלילה, לא עליך. על היזם.

גב' אורנה רייטר:

היזם ימשיך להאכיל אותנו, כמה שניתן לו לעשות. אני מקווה שזה יהיה בסדר.

עו"ד אלעד כהן:

השימושים המותרים בפרויקט כולו יהיה מסחר בלבד.

מי בעד הצעת החלטת היו"ר? אמרו. מי בעד הצעת ההחלטה של חברה הוועדה אלעד כהן,

עו"ד עודד בקרמן:

שזה יהיה רק מסחר?

אותו דבר. אלעד בעד. כל השאר נגד.

מר ניר ברטל:

רגע, כבר איבדתי אתכם.

גב' אילנה נגר-אלון:

אבל זה מוקלט, לא? אני לא מבין למה את -

עו"ד אלעד כהן:

יש שתי הצעות החלטה. הצעת החלטה של יו"ר הוועדה, והצעת החלטה של חבר הוועדה

עו"ד עודד בקרמן:

אלעד כהן. מי בעד החלטת יו"ר הוועדה? היו פה שישה בעד,

שישה בעד ההצעה הראשונה ואחד נגד. וההצעה השנייה שישה נגד, אחד בעד.

מר ניר ברטל:

איזה כיף זה להיות לבד. אתה מיוחד.

עו"ד אלעד כהן:

שש בעד ההחלטה של היו"ר, אחד בעד ההצעה -

עו"ד עודד בקרמן:

ניר:

אני מציע להצביע על 2 הצעות:

1. הצעת יו"ר הוועדה:

לאשר שינוי תכנית בינוי - בכפוף לנספח הבינוי מתאריך 16.03.2021 שהוצג במצגת לוועדה ובהתאם להצהרת היזם לשימושים שייעשו בכל מבנה ומבנה.

הצבעה:

בעד - ניר, בעז, אורנה, דורון, תמר ואביבית.

נגד - אלעד

2. הצעת אלעד כהן:

בהסתמך על חו"ד היועמ"ש שיש לנו סמכות במסגרת תכנית הבינוי לקבוע את השימושים המותרים בפרויקט.

הצבעה:

בעד – אלעד

נגד - ניר, בעז, אורנה, דורון, תמר ואביבית.

הוחלט:

לקבל את הצעת יו"ר הועדה כנ"ל.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
59	סמטת האפרסק 5/2 אורנית	אדלר רון וילנה	52-2	53	9169	20210031	1
69	הירדן 9 אורנית	זגורי יאיר	107-2	51	4	20210024	2
84	הפקאן 23/1 אורנית	כהן עופר ורינת	70-1	71	9169	20210025	3
86	הקישון 3 אורנית	ניסים דוד ומירב	ב' 338	50	45	20190003	4

1505202 : תיק בניין :	20210031 מספר בקשה :	סעיף: 1
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210003 בתאריך: 16/03/2021		

מבקש:

• אדלר רון וילנה

עורך:

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: עתודות

כתובת הבניין: סמטת האפרסק 5/2 אורנית

שטח מגרש: 289.00 מ"ר
שטח בניה מותר: 173.40
אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 53 מגרש: 52-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+מרפסת+פרגולה+
2 חניות מקורות+גדרות+שינוי בינוי להגבהת ה- 0.00 ב- 0.50 + שינוי מיקום חנייה.
מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.73% משטח המגרש המהווים תוספת 13.69 מ"ר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					187.09		מגורים		
5.03							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			2.04				כניסה מקורה		
			109.83				מרתף		
			27.00				חניה מקורה		
34.94							פרגולה		
39.97			150.87		187.09				
סה"כ:			150.87		187.09				
%בניה: 64.74%									

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

סעיף מס' 1, זה מגרש -

מר ניר ברטל:

אגב, הישיבה מוקלטת בפייסבוק?

מר ניר ברטל:

לא.

אדר' נדין לומלסקי:

מגרש 52,

מר ניר ברטל:

אדלר רון וילנה, מגרש 52/2. אדלר. הבקשה בפנינו.

אדר' נדין לומלסקי:

אתה רוצה שאני אקריא את הבקשה?

מר ניר ברטל:

מבקשים הקלה של 4.73, תוספת של שטח בנייה, זה כמעט 13.7 מ"ר. והשינוי של

ההגבהה של האפס-אפס בחצי מטר, פלוס שינוי מיקום חניות. אני אפתח רגע את התוכנית. 1 או 2, נדין?

עו"ד אלעד כהן:

נדמה לי שהאחוזים נמדדים לא משטח המגרש, אלא מהשטחים המותרים לבנייה.

אדר' נדין לומלסקי:

משטח המגרש. הם מבקשים משטח המגרש. זה מה שהם מבקשים.

עו"ד אלעד כהן:

לא, אבל סעיף 37, הרי מבקשים הקלה בהתאם לחוק, נכון?

מר ניר ברטל:

אלעד, זה ... זה לא רגולרי.

גב' אורנה רייטר:

אבל למה צריכים לתת פה הקלה? איזו השפעה יש -

מר ניר ברטל:

בדיוק. שנייה, רגע. אילנה, הם פה בחוץ החבר'ה האלה? אדלר. אדלר לא בחוץ?

גב' אילנה נגר-אלון:

לא.

מר ניר ברטל:

מעולה, תודה. חבר'ה, המגרש הזה, לפי חוות דעת של מחלקת ההנדסה הוא מגרש רגולרי.

ולא ניתן בכלל, יש לו פינה אחת עגולה, אבל קווי הבניין בתוכו הם ממש מרובעים. רגע, אני אחפש אותם. קווי הבניין הם ממש

מרובעים. זאת אומרת ש-

גב' אורנה רייטר:

אז אנחנו צריכים לשמוע אותם? הם פה?

מר ניר ברטל:

הם לא פה בחוץ. לא. אז אני הולך להתנגד לזה.

עו"ד אלעד כהן:

רגע, אני מנסה רגע להבין. הפינה העגולה הזו, נדין, מה היא משקפת? העגול -

מר ניר ברטל:

פינת רחוב.

דובר:

החומה של המגרש, יש לה פאה עגולה.

אדר' נדין לומלסקי:

מה אתה שואל, אלעד?

עו"ד אלעד כהן:

אבל המפה הקודמת שהצגת, כן. הכחול הזה משקף את גבול המגרש? הכחול...?

אדר' נדין לומלסקי:

כן, כן. המגרש הפינתי,

מר ניר ברטל:

בסדר? זה מוסכם לגבי תוספת אחוזי הבנייה? אין סיבה להעניק.

עו"ד אלעד כהן:

שנייה רגע, ניר. אם הפינה היתה ישרה, כמה זה היה מוסיף להם?

מר ניר ברטל:

למה? מוסיף למה?

עו"ד אלעד כהן:

הרי הדרך הזאת גורעת כאילו שטח מסוים.

אדר' נדין לומלסקי:

מה זה משנה? מוסיף למה?

מר ניר ברטל:

מוסיף למה? למ"ר?

עו"ד אלעד כהן:

בעצם זה מוסיף לו גינה, זה לא מוסיף בכלל -

אדר' נדין לומלסקי:

לא מוסיף כלום.

גב' אורנה רייטר:

והדרג המקצועי אומר שזה לא אי רגולרי.

עו"ד אלעד כהן:

אם אני מבין נכון, זה גורע מהגינה ולא מהשטח לבנייה, נכון?

עו"ד עודד בקרמן:

לא, אם זה באחוזים, אז זה גורע. כי זה לפי גודל המגרש.

עו"ד אלעד כהן:

לא, מה פתאום.

עו"ד אלעד כהן:

הברך הזו היא על חשבון הגינה, ולא על חשבון שטח הבנייה.

עו"ד עודד בקרמן:

לא, אבל אם אחוזי הבנייה, שטח המגרש,

מר ניר ברטל:

השטח הזה הוא שטח לא קטן. הלאה, עודד.

עו"ד אלעד כהן:

מה זה שטח לא קטן? זה 600 או 300?

מר ניר ברטל:

.289

גב' אורנה רייטר:

זה רגולרי? זה לא.

מר ניר ברטל:

נדין, לגבי הבקשה השנייה שלהם, לשינוי גובה אפס-אפס?

אדר' נדין לומלסקי:

לגבי 50 ס"מ הגבהה ביחס לאפס-אפס, גם כן ניתחנו את הרחוב והגבהים, והוא פשוט רוצה

להגביה ולהגיע לאפס-אפס של השכן למעלה. והוא הופך להיות גבוה ביחס לבתים ממול, ובעצם קו הבינוי שם הוא שני צדדים של הרחוב באותו גובה, פחות או יותר.

עו"ד אלעד כהן:

הוא והשכן שלו זה אותו אפס-אפס? הדו שלו?

אדר' נדין לומלסקי:

הדו שלו כמובן. אבל שני צידי הרחוב, כאילו מתוכננים להיות באותם מפלסים. יש עלייה,

או ירידה, אבל בשני צידי הרחוב בתים באותו אפס-אפס.

עו"ד אלעד כהן:

הרחוב עצמו הוא רחוב שהוא פחות או יותר מישורי? או שיש לו -

אדר' נדין לומלסקי:

לא, לא, כל הרחובות הם בשיפוע.

מר ניר ברטל:

מה ההמלצה שלכם, נדין?

אדר' נדין לומלסקי:

אנחנו מוכנים להמליץ על 30 ס"מ, כדי שבפינת הרחוב, בפינה דרום מערבית, שהוא יהיה

קצת יותר גבוה מהכביש. כי הכביש עולה.

עו"ד אלעד כהן:

איך זה משפיע על השכן, מה שנקרא משני הצדדים של הרחוב? עכשיו זה חוסם אותו, זה מגביה

אותו?

אדר' נדין לומלסקי:

זהו, אם אנחנו מאשרים 50 ס"מ, ככה אנחנו ניתחנו את זה במחלקת הנדסה, אם אנחנו

מאשרים 50 ס"מ, הוא מתרומם ביחס -

עו"ד אלעד כהן: ואם 30?

אדר' נדין לומלסקי: ואם 30 ס"מ זה פחות משמעותי.

מר דורון טישלר: מתרומם, אבל פחות נראה בולט לעין.

אדר' נדין לומלסקי: זה פחות בולט לעין.

מר ניר ברטל: מעולה. אנחנו צריכים לאשר שינוי מיקום חנייה?

אדר' נדין לומלסקי: ושינוי מיקום חנייה זה דווקא מבורך מבחינתנו, כי הוא מתרחק מהפינה. אנחנו תומכים

בזה.

עו"ד אלעד כהן: זה משפיע על חניות ציבוריות?

מר דורון טישלר: יש לי שאלה. הדו שלו נשאר באפס-אפס? הם הולכים לבנות עכשיו, נכון?

אדר' נדין לומלסקי: לא, הדו שלו עדיין לא קיבל היתר בנייה.

מר דורון טישלר: הדו שלו רוצה להישאר באפס-אפס הנוכחי?

אדר' נדין לומלסקי:

הדו שלו אנחנו לא קיבלנו בקשה להיתר בנייה. אנחנו לא יודעים.

עו"ד אלעד כהן:

אבל את מבינה שאת כאילו כופה על הדו השני גם לבקש את ההגבהה.

מר דורון טישלר:

לא חייב, הוא יכול להיות עם גג טיפה יותר נמוך. או שהוא יגביה את הגג כמה שמותר לו.

עו"ד אלעד כהן:

אז אולי נתנה את זה בהסכמה של הדו השני?

אדר' נדין לומלסקי:

תמיד אנחנו מבקשים אישור שכן.

עו"ד אלעד כהן:

משהו ספציפי לעניין הזה, לא כדאי?

אדר' נדין לומלסקי:

אנחנו נבקש את זה.

מר ניר ברטל:

נתנה. נדין, אנחנו צריכים לאשר שינוי חניות? הוא רוצה שינוי מיקום החנייה. אנחנו

צריכים לאשר את זה?

אדר' נדין לומלסקי:

אנחנו ממליצים.

מר ניר ברטל:

מה השינוי המבוקש? מאיפה לאיפה?

גב' אורנה רייטר:

למה אתם ממליצים? כי זה דווקא -

מר ניר ברטל:

רגע, עוד לא הבנתי מה השינוי. מה השינוי המבוקש, נדין?

אדר' נדין לומלסקי:

בתוכנית הבינוי חניות יותר קרובות לפינה.

עו"ד אלעד כהן:

אולי תראי את השקף של הסביבה, שנראה.

מר ניר ברטל:

בתוכנית הבינוי החניות יותר קרובות לאן?

אדר' נדין לומלסקי:

לפינה. לחצי עיגול.

גב' אורנה רייטר:

זה לא ככה? זה לא כמו שזה נראה ככה?

אדר' נדין לומלסקי:

לא. אתה יכול לפתוח תוכנית בינוי של כל השכונה.

גב' אורנה רייטר:

זה המבוקשת?

אדר' נדין לומלסקי:

כן.

עו"ד אלעד כהן:

במקורית מה שהראו, החניות הן יותר למטה.

גב' אורנה רייטר:

חשבתי שהם רוצים לעשות את הכניסה מהחנייה.

מר ניר ברטל:

יש לך את זה על דיסק-און-קי, נדין?

אדר' נדין לומלסקי:

כן, כן. זה בדיסק-און-קי.

מר ניר ברטל:

איפה יש את תוכנית הבינוי בדיסק-און-קי? רגע, אני אפתח את תוכנית הבינוי. זו תב"ע

15. גב' אלישבע ליוש:

עו"ד עודד בקרמן: חוות דעת שלו, אני חושב שאפשר לאשר את זה. אבל בוועדה, לא במועצה.

מר ניר ברטל: זו תוכנית הבינוי המקורית.

אדר' נדין לומלסקי: אתם רואים שם ...

עו"ד אלעד כהן: זה לא משפיע על חניות ציבוריות? מה זה ממול המקווקו האדום? מין רשת אדום.

אדר' נדין לומלסקי: זה?

עו"ד אלעד כהן: כן, כן. זה לא חנייה או משהו. חנייה ציבורית.

אדר' נדין לומלסקי: היה ציבורית -

מר ניר ברטל: בסדר. אתם ממליצים את שינוי החניות?

אדר' נדין לומלסקי: כן.

עו"ד אלעד כהן: פה אחד.

מר ניר ברטל: רגע. המלצות של מחלקת ההנדסה, להתנגד לתוספת אחוזי הבנייה, במקום לאשר 50 ס"מ

הגבהה, לאשר 30 ס"מ. ולאשר את החניות. שאלות? הערות? אפשר להצביע? מי בעד? פה אחד.

הצבעה:
פה אחד

הוחלט:

1. לאשר שינוי בינוי להגבהת ה- 0.00 ב- 30 ס"מ ולא ב- 50 ס"מ.
2. לאשר שינוי מיקום חנייה.
3. לסרב לבקשה להקלה באחוזי הבנייה מהנימוק שהמגרש רגולרי.

החלטות

1. לאשר שינוי בינוי להגבהת ה- 0.00 ב- 30 ס"מ.
2. לאשר שינוי מיקום חנייה.
3. לסרב להקלה באחוזי הבנייה.

מספר בקשה: 20210024	תיק בניין: 910702	סעיף: 2
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210003 בתאריך: 16/03/2021		

מבקש:

• זגורי יאיר

עורך:

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הירדן 9 אורנית

שטח מגרש: 288.00 מ"ר

שכונה: צמרות

שטח בניה מותר: 172.80 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 4 51 מגרש: 107-2

תכנית: 121/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

סגירת חלק ממרפסת.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.81% המהווים תוספת 13.85 מ"ר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					16.79	169.69	מגורים		
6.76							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				49.62			מרתף		
				26.67			חניה מקורה		
17.40							פרגולה		
24.16				88.29	16.79	169.69			
%בניה: 64.75%			88.29		186.48		סה"כ:		

מהלך דיון

זגורי יאיר. מגרש מס' 51/4.

מר ניר ברטל:

אפשר להכניס אותם?

גב' אילנה נגר-אלון:

*** מוזמנים נכנסים לישיבה ***

הבקשה, זו הקלה של 4.81%. שזה כמעט 14 מ"ר משטח הבנייה. הנה התוכנית. הייתם

מר ניר ברטל:

אצלנו פעם? דנו בתיק שלכם?

גב' אורטל זגורי: לפני שנה וחצי, אבל מסתבר -

עו"ד אלעד כהן: מה זה? שינוי תב"ע נקודתי ביקשתם? אז על מה הלכתם לבית אל?

מר ניר ברטל: איזה רחוב זה? הירדן 9.9 או 8? מה אתם?

גב' אורטל זגורי: 9.

עו"ד אלעד כהן: שינוי תב"ע נקודתי. הנה, יש פה פרוטוקול.

מר ניר ברטל: נדין, מה להציג, שיהיה ברור? נדין, את רוצה רגע להסביר מה מבקשים? בינתיים אגדיל

לאט לאט. נדין, מה מבוקש?

אדר' נדין לומלסקי: אתם רואים באדום המלבן מצד ימין? קומה עליונה, קומה א'. הקירווי שלה, זה היה מרפסת

במקור. הקירווי של המרפסת מהווה 4.81% מעבר ל-60% המותרים. לפני זמן מה הוגשה והומלצה על ידי הוועדה תב"ע, משום שהמגרש הוא רגולרי, ואין למועצה בעצם סמכות לאשר הקלות במגרשים רגולריים.

מר ניר ברטל: נדין, לא שומעים. יותר חזק. תודה.

אדר' נדין לומלסקי: אוקיי. תב"ע 121/9, מדברת על סמכות הוועדה לאשר הקלות כמותיות בשטח 5%

במגרשים אי רגולריים ובמקרים מיוחדים. אז תחליטו אתם האם זה מקרה מיוחד, ואז אתם יכולים לאשר.

עו"ד אלעד כהן: אבל אני רואה פה שהם הגישו בקשה לשינוי תב"ע נקודתי.

אדר' נדין לומלסקי:

הם הגישו תב"ע נקודתית. אתם המלצתם לקדם במת"ע, פשוט זה מתגלגל במת"ע שנתיים

ולא זז.

עו"ד אלעד כהן:

למה מלכתחילה שלחו אותה לשינוי תב"ע נקודתית?

אדר' נדין לומלסקי:

בגלל שהחלטתם שהקלה אתם לא מאשרים.

גב' אורנה רייטר:

למה היינו צריכים לאשר הקלה, לא הבנתי? זה מגרש אי רגולרי.

גב' אלישבע ליוש:

רגולרי.

גב' אורנה רייטר:

מגרש רגולרי. לא בסמכות שלנו לאשר.

עו"ד אלעד כהן:

ואיך זה יכול להיות שמ-2018 לא דנו בבקשה שלהם בבית אל? איך יכול להיות שמ-2018 לא

זימנו אתכם לא לדיון ולא לכלום לבית אל?

מר יאיר זגורי:

הגשנו במועצה, אני חושב. זה היה פה ... אמרו לו אי אפשר לאשר, לכו לבית אל. בבית אל

אנחנו בערך שנתיים וחצי,

עו"ד אלעד כהן:

ולא זימנו אתכם ולא כלום?

מר יאיר זגורי:

יום אחד אפילו ביקשתי להסיע את המהנדסת, לא זוכר, או העוזרת שצריך לקחת אותה

לבית אל, שלא היה לה איך להגיע. לא זימנו, לא כלום. עכשיו החזירו ככה בחזרה.

עו"ד אלעד כהן: מי החזיר אתכם? בית אל?

גב' אורטל זגורי: אתם אמרתם לנו לבוא לכאן, מאחר ובית אל, אנחנו כבר שלוש שנים הסיפור הזה, אני כבר לא גרה

באורנית שלוש שנים. אוקיי? אמרתם לנו בהתחלה לגשת לבית אל. שהמועצה ... בבית אל.

עו"ד אלעד כהן: לפי הפרוטוקול זה שינוי תב"ע נקודתי. אני רואה את הפרוטוקול.

גב' אורטל זגורי: אז לא היה עם מי לדבר. זה היה מיילים, זה היה פקסים, כל מה שלא ניסינו, לא הלך. אז עכשיו נעלה

שוב פעם לכאן ואז העברתם אותנו ל-

עו"ד אלעד כהן: מי העביר אתכם? מי זה 'העברנו אתכם'? בית אל העבירו אתכם לפה?

מר ניר ברטל: לא, לא. רגע, אני אעשה סדר. במרץ 2018,

עו"ד אלעד כהן: פברואר, רואים פה, יש פרוטוקול. 21.2.2018, היה דיון בשינוי תב"ע נקודתי, והמלצנו.

מר ניר ברטל: אלעד, בתחילת 2018 הם היו פה בוועדה, לשינוי תב"ע.

עו"ד אלעד כהן: נקודתי, נכון.

מר ניר ברטל: אתה רוצה להציג?

עו"ד אלעד כהן: לא.

מר ניר ברטל: אז אני אציג.

הוועדה המליצה פה לאשר את התב"ע. הלכו לבית אל. משם זה נתקע. אנחנו כבר שלוש

מר ניר ברטל:

שנים מאז. בסדר?

איך זה יכול להיות?

עו"ד אלעד כהן:

נדין, אלישבע, מה קרה שהם באו לפה היום?

מר ניר ברטל:

הם החליטו לנסות להגיש בקשה להיתר בנייה.

אדר' נדין לומלסקי:

מעולה.

מר ניר ברטל:

אבל לנו יש סמכות לזה?

עו"ד אלעד כהן:

יש לכם הוראה בתב"ע שאומרת שבמקרים מיוחדים אתם יכולים לאשר. אני לא יודע מה

עו"ד עודד בקרמן:

זה המקרה המיוחד פה. שיקול דעת. ...

דורון, שנייה רגע. נדין, מה התב"ע מתייחסת לגבי הסמכות שלנו ל-5% שהם מבקשים?

מר ניר ברטל:

אני, דרך אגב, הכנסתי גם תקנון תב"ע 121/9. אתם יכולים לקרוא את סעיף 13 נקודה -

אדר' נדין לומלסקי:

13 נקודה כמה?

מר ניר ברטל:

9 או 4 היא אמרה. לא זוכר.

עו"ד עודד בקרמן:

מר בועז בגריש: ... שבעיקרון מגרש שזה מגרש רגולרי, אין בסמכותנו,

עו"ד עודד בקרמן: לא, זה 9.

אדר' נדין לומלסקי: כתוב שם מגרשים אי רגולריים.

עו"ד עודד בקרמן: איזה סעיף? זה נראה לי זה.

אדר' נדין לומלסקי: 13(ג). תקראו, כתוב.

מר בועז בגריש: עודד, שאלה. האם שלוש שנים זה מקרה שאנחנו יכולים להגדיר אותו כמקרה שהוא מיוחד?

עו"ד עודד בקרמן: כשנקיים דיון פנימי אני אתן את -

מר ניר ברטל: בסדר, חברים, שנייה רגע. מה השמות שלכם, סליחה?

גב' אורטל זגורי: אורטל ויאיר.

מר ניר ברטל: איפה אתם גרים היום?

גב' אורטל זגורי: בנווה ימין.

מר ניר ברטל: אתם כבר מצטערים שעזבתם את אורנית או שעוד לא?

גב' אורטל זגורי: לא, אורנית מהממת. אבל טיפה יקרה.

מר ניר ברטל:

התחמקת יפה, בסדר. רשמתי. הבית עדיין ברשותכם, אני מבין?

גב' אורטל זגורי:

איזה, פה? לא.

מר יאיר זגורי:

מכרנו פה ומחזיקים לנו את הכסף שנתיים,

מר ניר ברטל:

וזה מרפסת שאתם סגרתם ואתם רוצים את ההיתר בשביל להכשיר את המכירה ולקבל את

הכסף. מעולה. מישוהו רוצה לשאול אותם משהו? אני נאלץ להחזיר אתכם לכפור. אנחנו רוצים לעשות דיון פנימי בשביל לראות מה אפשר לעשות במקרה שלכם. תודה רבה שבאתם.

גב' אורטל זגורי:

אבל אם ... רק 5% ואני עומדת בקריטריון,

מר בועז בגריש:

אתם לא עומדים. מכיוון שהמגרש הוא רגולרי,

עו"ד אלעד כהן:

על זה עכשיו יהיה דיון, אם אתם עומדים או לא עומדים בקריטריונים, פה באורנית. לא בבית אל.

גב' אורטל זגורי:

אבל אם זה מקרה חריג, לא נתתם לי הזדמנות להציג מה המקרה החריג.

עו"ד אלעד כהן:

אז קדימה, דברי.

מר ניר ברטל:

מה המקרה המיוחד?

גב' אורטל זגורי:

לי היתה אמא חולה ונאלצתי לטפל בה ולא היה לי איפה לשים אותה. אוקיי? היא היתה אצלי,

התגוררה אצלי. זאת היתה הסיבה. ישנה על הספה ופחות, אתה יודע, לא מתאים. זאת היתה הסיבה. זה היה ממש, לא משהו

שחשבתי שעשיתי משהו לא בסדר. הבנו. זה המקרה החריג.

מר יאיר זגורי: ובמקרה אחרי חצי שנה קנינו משק בנווה ימין ועברנו, ועם זה עוד,

מר ניר ברטל: יש עוד שאלה?

עו"ד אלעד כהן: עודד, אתה גם פה טועה בפרשנות. המקרים המיוחדים זה תנאי נוסף. ... הוא במקרים יחידים.

עו"ד עודד בקרמן: ... לא נתתי פרשנות.

עו"ד אלעד כהן: לא, כי אמרת אם במקרה מיוחד אפשר. פה לא. ... ובמקרים מיוחדים זה לא עוד מקרה בפני עצמו.

זה לא עוד עילה. זה תנאי נוסף. 'ובמקרים', שימו לב, תקראו את זה.

***** מוזמנים יוצאים מהוועדה *****

מר ניר ברטל: השטח הוא רגולרי או אי רגולרי?

אדר' נדין לומלסקי: רגולרי.

מר ניר ברטל: יש פה טופוגרפיה קשה? לא. מקרה מיוחד, זה כל דבר?

עו"ד אלעד כהן: רגע, אני לא בטוח. אני חושב שהמונח פה מקרה מיוחד זה תוספת לתנאי ולא כעילה בפני עצמה. בוא

נשאל את היועמ"ש.

עו"ד עודד בקרמן: יש במה שאתה אומר. כביכול מטעמים מיוחדים, כי אין פה פסיק. אבל אני גם לא רואה פה

מקרה מיוחד, אני מוכרח להגיד. ...

... לפני שלוש שנים ...

גב' אביבית אבורוס:

לא, אבל אם זו לא עילה בפני עצמה, גם אם זה מקרה מיוחד, אם הוא לא עומד בתנאים

עו"ד אלעד כהן:

שבטופוגרפיה,

בסדר, אני מבינה מה שאתה אומר. הגענו לנקודה הזו ועוד אפשר לחזור לאחור, ... למה אי

גב' אביבית אבורוס:

אפשר לחזור לאחור?

כי הוא יפסיד כסף.

גב' אורנה רייטר:

אבל משהו מוזר לי. איך זה יכול להיות, תגידו לי אתם,

עו"ד אלעד כהן:

הם לא קידמו את זה פשוט בבית אל.

עו"ד עודד בקרמן:

שבבית אל שלוש שנים לא עשו עם זה כלום.

עו"ד אלעד כהן:

נכון, אבל אתה בונה משהו לא חוקי, אתה הולך למכור אותו, ואתה אומר 'תעזרו לי עכשיו, כי אני

מר בועז בגריש:

רוצה לקבל את הכסף?

לא, כנראה הם לא קידמו את זה שם.

עו"ד עודד בקרמן:

השאלה אם הם הגישו תוכנית מסודרת לבית אל.

עו"ד אלעד כהן:

מר בועז בגריש: יש לו שתי אפשרויות. להמתין, או לא להמתין. לא להמתין, אני לא חושב שאנחנו צריכים לתת לו גושפנקא לדברים שאנשים עשו בלי היתר, עכשיו מחפשים לבוא ושאנחנו נכשיר את השרץ. זו מדיניות שאנחנו הולכים איתה מהתחלה. אני לא רואה מקום לאשר את הדבר הזה.

מר ניר ברטל: אני דיגלתי על השלב האם מותר לנו בכלל משפטית. עודד.

עו"ד עודד בקרמן: פרשנות מרחיבה, כן, מאוד. פרשנות דווקנית לא. השאלה אם אתם רואים פה בכלל מקרים מיוחדים. אם יש מקום להידרש לזה בכלל. גם אם כן.

עו"ד אלעד כהן: לא, אם זו לא עילה בפני עצמה, אז אתה מבין שהשיקול הדעת יותר מצומצם.

עו"ד עודד בקרמן: כן, אבל אתה מבין שאם בכלל אתם לא זה, זו שאלה תיאורטית.

מר ניר ברטל: אני רגע בדילמה. אני אסביר. כי לפני שלוש שנים המועצה פה המליצה לאשר את התב"ע.

עו"ד אלעד כהן: שינוי תב"ע נקודתי השיקולים הם שונים.

מר ניר ברטל: נכון. בסדר. המליצה לאשר את התב"ע. היא יכולה גם להתנגד ולא להמליץ. זאת אומרת המועצה רצתה להסדיר את זה בדרך של שינוי תב"ע, בשביל לא לייצר פה חריג עכשיו כל אחד בצמרות יקבל 5%. המקרה החריג מבחינתי זה זה שבית אל שלוש שנים לא מכריעים בזה. זה מבחינתי המקרה, אולי זה הקבוע אצלם,

עו"ד עודד בקרמן: אני לא יודע אם באמת כתוצאה שהם לא קיבלו, אני לא יודע מה הסיפור שם.

עו"ד אלעד כהן: אבל ניר, לא יודע, זה עניין של פרשנות. אבל צמד המילים מקרים מיוחדים זה לא עילה בפני עצמה. זו תוספת שמצמצמת לך עוד יותר את שיקול הדעת. זאת אומרת אתה צריך להיות או מגרש אי רגולרי, או בעל טופוגרפיה,

ובמקרים מיוחדים.

לא, לא, אני מבין את זה אחרת ממך. במגרשים אי רגולריים ובעלי טופוגרפיה קשה

מר ניר ברטל:

ובמקרים מיוחדים.

אין דבר כזה. מקרים מיוחדים -

עו"ד אלעד כהן:

נכון, אין לך מגרש שעונה לשלושת הקריטריונים.

מר ניר ברטל:

לא צריך שלוש.

עו"ד אלעד כהן:

אבל זה כתוב 'ו', לא כתוב 'או'.

דוברת:

נכון, כתוב 'ו' 'ו', פעמיים 'ו'.

מר ניר ברטל:

יש תנאים מצטברים... ..

דוברת:

הפרשנות הלשונית היבשה אומרת צריך את שלושתם.

מר ניר ברטל:

לא, מצטברים. מספיק את הראשון. אבל אי אפשר רק את השלישי. ...

גב' אלישבע ליוש:

אי רגולרי וטופוגרפיה ותנאים קשים. זו הפרשנות הלשונית, לדעתי. הם פשוט טעו. הם

מר ניר ברטל:

התכוונו או או או .

לא או או או. מקרים מיוחדים זה משהו שמתווסף -

עו"ד אלעד כהן:

מר ניר ברטל:

אבל למה אתה צריך מקרה מיוחד?

עו"ד אלעד כהן:

למה מקרה מיוחד? כי אתה רוצה לצמצם את שיקול הדעת.

גב' אורנה רייטר:

אמא שלה חולה ואין לה איפה לאחסן.

דוברת:

אבל המקרה הזה לא רלוונטי לעכשיו.

עו"ד אלעד כהן:

לא, אבל אין סמכות משפטית.

מר ניר ברטל:

חבר'ה, שנייה. נראה לי אנחנו די מגובשים פה. נכון? מה ההמלצה שלכם?

גב' אלישבע ליוש:

אני עם אורנה. יש פה מקרה מיוחד שהיא עשתה את זה, בסוף היא סגרה מרפסת. היא לא

בנתה עכשיו איזו יחידת דיור מטורפת. היא סגרה מרפסת לצורך מיוחד של אמא חולה. נכון שזה נעשה בדיעבד. היא מכרה את זה, התחייבה לתקן את זה. עשתה תהליך של שינוי תב"ע. עכשיו שאלתי את נדין למה זה נתקע. כי אמרתי מחר אני ארים טלפון לברר. היא אומרת שהיא כל הזמן ... והם בודקים, הם לא בודקים. התנהלות מחפירה של המנהל האזרחי. יש פה מקרה מיוחד. גם הסבתא, גם הסחבת של שלוש שנים.

מר ניר ברטל:

אתם ממליצים לאשר. עודד, מבחינה משפטית אנחנו יכולים או לא?

עו"ד עודד בקרמן:

יש שתי פרשנויות. יש פרשנות מקלה שאפשר. אני יכול לתמוך את שניהם. בואו תחליטו

מה אתם -

מר ניר ברטל:

מה שנחליט, עודד יתמוך. מישוהו רוצה לשאול, להגיד? לא מגובש? אני בעד לאשר. רק

בגלל השלוש שנים שסוחבים אותם בבית אל. ובגלל שהוועדה רצתה להקל את זה.

עו"ד אלעד כהן: זה הופך להיות עכשיו תקדים. כי אני מניח שמתעללים בהם בבית אל לא רק במקרה הקונקרטי, וכל

אלה שעכשיו נמצאים בסטטוס הזה יכולים לבוא ולהגיד לך 'מתעללים בי בבית אל, בוא תאשר לי'.

מר ניר ברטל: אבל אני אשלח אותם אותו דבר לעשות קודם כל שינוי תב"ע,

עו"ד אלעד כהן: אבל שלחו אותם.

מר ניר ברטל: נכון. אני אשלח אותם לעשות שינוי תב"ע, ויכול להיות שבכלל לא אתמוך בשינוי תב"ע.

אבל כל מי שאני אתמוך בו בשינוי תב"ע ובבית אל לא יתנו לו שלוש שנים תשובה, ויש לי סמכות, אני אאשר לו. זו עמדתי. לא חייבים לתמוך. אפשר להצביע? מי בעד לאשר? אני, דורון, ארבעה. מי נגד? ארבעה. ההצעה נפלה. לא אושר להם. בעד אודי, אביבית, אני ודורון.

עו"ד אלעד כהן: יש לך קול עודף בתיקו.

מר ניר ברטל: באמת?

עו"ד עודד בקרמן: כן, יש לך. רק בוועדה.

אדר' נדין לומלסקי: ... אושר או לא אושר?

מר ניר ברטל: מה אתם רוצים שנעשה?

גב' אורנה רייטר: אתה רוצה לאשר, תאשר.

מר ניר ברטל:

לא רוצה את זה על הראש.

עו"ד אלעד כהן:

בינינו, זו מרפסת. וסליחה, לא לציטוט.

מר ניר ברטל:

אני לא אשתמש בסמכות הזאת. אשמור אותה למקרים יותר, אם מישהו רוצה לשנות את

ההצבעה שלו.

גב' אילנה נגר-אלון:

תמר, מה איתך? מה הצבעת?

גב' תמר צדוק:

הצבעתי נגד.

גב' אילנה נגר-אלון:

מי עוד נגד, אלעד?

גב' אורנה רייטר:

זה ארבעה וארבעה.

גב' אילנה נגר-אלון:

אורנה ומי עוד?

מר בועז בגריש:

אני לא מגלה לך. או שתקשיבי מהתחלה,

גב' אילנה נגר-אלון:

אתם עושים את זה מהר.

עו"ד עודד בקרמן:

ארבע נגד, שלוש בעד. אחד נמנע. אה, בעד.

מר ניר ברטל:

תמר, תודה. הסעיף הבא.

גב' אילנה נגר-אלון:

בועז גם נגד? אז מה עושים אם זה תיקו?

עו"ד עודד בקרמן:

יש ליו"ר קול כפול. ...

מר ניר ברטל:

עבר, אילנה. עבר. תיקו. הקול שלי מוכפל, מסתבר. עבר.

גב' אילנה נגר-אלון:

זה עוד לא היה לנו.

מר ניר ברטל:

יפה, שני תקדימים בהצבעה אחת.

הצבעה:

בעד (4) – ניר, דורון, אודי ואביבית.

נגד (4) - תמר, אלעד, אורנה ובועז.

***** עפ"י היועמ"ש, כאשר התוצאה זהה – ליו"ר הוועדה זכות הצבעה נוספת.**

הוחלט:

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה.

החלטות

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה ובתנאים הבאים:

1507001 : תיק בניין	20210025 : מספר בקשה	סעיף: 3
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210003 בתאריך: 16/03/2021		

מבקש:

• כהן עופר ורינת

עורך:

• אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפקאן 23/1 אורנית

שטח מגרש: 415.00 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 249.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00%
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 71 מגרש: 70-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תכנית שינויים

מהות הבקשה

שינויים גיאומטריים בקומת המרתף, בקומת קרקע ובקומה א'.
מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ' - מגרש אי רגולרי.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					1.02	246.27	מגורים		
9.74							מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
			-2.61	121.90			מרתף		
			-7.90	7.90			חניה מקורה		
			-38.36	48.97			פרגולה		
9.74			-48.87	190.77	1.02	246.27			
%בניה: 59.59%			141.90		247.29		סה"כ:		

מהלך דיון

עופר ורינת כהן, אני מזכיר, אלו החבר'ה במגרש שנמצא ב... בעתודות. הם מבקשים קו

מר ניר ברטל:

בניין אחורי בשיעור 5%, שזה 15 ס"מ, בגלל שהמגרש אי רגולרי. אני פותח את התוכניות. מי מכניס אותו?

*** מוזמנים נכנסים לישיבה ***

צר לנו לאכזב אותך. אנחנו שמחים לאשר לך ...

עו"ד אלעד כהן:

זה המגרש.

מר ניר ברטל:

עו"ד אלעד כהן:

כולם רוצים לאשר לו את זה.

מר ניר ברטל:

כולם בעד? אודי, אביבית?

עו"ד אלעד כהן:

רק שתירשם המלצה של דרג המקצועי, בסדר?

מר ניר ברטל:

פה אחד בעד.

עו"ד אלעד כהן:

אילנה, את רושמת שהדרג המקצועי המליץ, כן?

מר ניר ברטל:

אני מצטער ש -

גב' אילנה נגר-אלון:

אני לא רושמת.

עו"ד אלעד כהן:

אז תגידו, שישמעו את זה בפרוטוקול. שאתם ממליצים.

***** מוזמנים יוצאים מהשיבה *****

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי מהנימוק שמדובר במגרש אי רגולרי.

החלטות

לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי ובתנאים הבאים:

1033802	תיק בניין :	20190003	מספר בקשה :	סעיף: 4
16/03/2021	בתאריך :	20210003	מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר :

מבקש:

• ניסים דוד ומירב

עורך:

• לידני דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הקישון 3 אורנית

שטח מגרש: 310.00 מ"ר

שכונה: נוף אורנית

שטח בניה מותר: 179.99
מ"ר
אחוזי בניה מותרים: 58.06%

גוש וחלקה: 45 50 מגרש: 338 ב'

תכנית: 121/10

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בקומת קרקע + מרפסת + פרגולה + קירוי 2 חניות.
הבקשה להקלה באחוזי הבנייה אושרה בוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בתאריך 05.08.2020. אחד התנאים בגיליון הדרישות הוא חתימות שכנים בקיר המשותף. לטענת המבקש הם אינם מדברים עם השכנים ולכן נשלחה לשכנים הודעה בדבר הגשת התכנית. השכנים הגישו התנגדות לבקשה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					9.10	179.40	מגורים		
53.89			9.10				מרפסת לא מקורה		
				12.00			ממ"ד		
				2.22			כניסה מקורה		
			25.72				חניה מקורה		
			12.25				פרגולה		
53.89			47.07	14.22	9.10	179.40			
%בניה: 60.81%			61.29		188.50		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

ניסים דוד ומירב. אילנה, מה חסר לך?

גב' אילנה נגר-אלון:

לי לא חסר כלום.

עו"ד אלעד כהן:

רק צריך לענות על כך שיירשם שהדרג המקצועי המליץ.

מר ניר ברטל:

עוד אחד אחרון. אחד אחרון.

עו"ד אלעד כהן:

אני מבין שהם מחקו את ההתנגדות אמרתם.

אדר' נדין לומלסקי:

הוועדה אישרה את ההקלות. זאת אומרת, הוועדה, אתם אישרתם את הבקשה להיתר,

להקלות. ואנחנו היינו לקראת מתן היתר בנייה וביקשנו רק להחתיים את השכנים. השכנים סירבו לחתום מסיבה, הם כתבו מכתב שיש רטיבות בגלל בניית פרגולה וכן הלאה. ואנחנו ביקשנו לדעת האם זה עניין קנייני או תכנוני, ושחרר כתב לנו להכניס את זה לדיון. להזמין מתנגדים ובעלי הנכס. המתנגדים שלחו מכתב לאילנה שהם כבר לא מתנגדים, אבל מבקשים כל מיני תיקונים מצד מבקש ההיתר. אז אתם תחליטו – לתת היתר,

מר ניר ברטל:

רגע, יש פה מייל מהם שכתוב: 'שלום, אנחנו לא מתנגדים ולא נוכל להגיע, כי אנחנו

נמצאים בעבודה. רק ביקשנו לדאוג לניקוז תקין, משפחת',

עו"ד אלעד כהן:

מאיזה יום המייל הזה?

מר ניר ברטל:

14.3.

גב' אורנה רייטר:

אבל אני לא מבינה את החו"ד... כי פעם שעברה שהיה לנו ארוע כזה ... אל תתעסקו עם

זה. זה סכסוך שכנים.

מר ניר ברטל:

רגע, שנייה. נדין, מה המצב בפועל? הם מתנגדים או לא?

אדר' נדין לומלסקי:

הם לא מתנגדים, אבל הם כותבים לנו בקשה שאיכשהו אנחנו נטפל,

עו"ד עודד בקרמן:

לא הבנתי. חוץ מהמייל הזה הם שלחו עוד משהו?

עודד, תיכף. נדין, הם לא מתנגדים. הם כותבים 'אנחנו ביקשנו לדאוג לניקוז תקין'. מה זה

מר ניר ברטל:

אומר?

יש לי עוד בקשה. האם אפשר להגדיר שיעשה טרצו בחצר של המרפסת?

מר בועז בגריש:

נדין, מה נדרש מאיתנו כרגע?

מר ניר ברטל:

להחליט האם זה תכנוני או קנייני.

אדר' נדין לומלסקי:

לא, לאשר את הבקשה או לא. אישרתם אותה כבר?

עו"ד עודד בקרמן:

אישרנו אותה.

גב' אורנה רייטר:

האם לתת היתר בהתניות של השכנים? או לא?

אדר' נדין לומלסקי:

אבל הם לא מתנגדים.

מר ניר ברטל:

ביקשת אישור שכנים.

גב' אלישבע ליוש:

הם מסרבים לחתום על התוכניות, השכנים?

מר ניר ברטל:

הם מסרבים לחתום.

אדר' נדין לומלסקי:

השכנים מתנגדים, למרות מה שכתוב פה. בטענה של ניקוזים. ההמלצה שלכם שאנחנו

מר ניר ברטל:

נאשר את התוכנית בלי החתימה -

אנחנו מבקשים את ההכרעה של היועץ המשפטי.

אדר' נדין לומלסקי:

יש פה פיתרונות ניקוז בבקשה להיתר? יש מרזב?

עו"ד עודד בקרמן:

לא צריך מרזב. זו שפיכה חופשית. הם לא מדברים על מים שזורמים לתוך המגרש.

אדר' נדין לומלסקי:

אני לא יודע מה הם מדברים. הם לא כל כך מסבירים מה הם מדברים. השאלה אם יש

עו"ד עודד בקרמן:

פיתרונות ניקוז? יש מינימאלי משהו?

ממתי מרזב בכלל זה איזושהו -

מר דורון טישלר:

אני לא יודע, אני לא באמת ...

עו"ד עודד בקרמן:

השאלה האם זה ענייננו?

אדר' נדין לומלסקי:

... יש פה משהו ברמה התכנונית. אין פה עניין תכנוני. הם מבקשים כדי שיהיה להם נוח, פחות מים,

מר בועז בגריש:

שעון שבת, לא יודע.

בועז, אתה בעד לאשר?

מר ניר ברטל:

בטח. רק עם טרצו אבל.

מר בועז בגריש:

דורון? ... אורנה, גם את?

מר ניר ברטל:

גב' אורנה רייטר:

כן, כן.

מר ניר ברטל:

בעד.

עו"ד עודד בקרמן:

הנימוק שהם ציינו הוא לא נימוק תכנוני והוא לא קשור להסכמה. ולכן אין לנו סמכות בכלל

לא לאשר.

מר ניר ברטל:

פה אחד, כולם מאשרים. נכון?

עו"ד אלעד כהן:

שנייה, בהחלטה הקודמת ביקשו אישור שכנים?

מר ניר ברטל:

כן. אנחנו מאשרים את זה. תמיד מחתימים את הדו. פה הדו מסרב לחתום. פטרנו את הדו

מלחתום.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את הבקשה להיתר ללא חתימות שכנים מהנימוק שהתנגדות אינה תכנונית.

החלטות

לאשר את הבקשה להיתר ללא חתימות שכנים בקיר המשותף מהנימוק שהתנגדות אינה תכנונית ובתנאי פירוק הסנטף שמעל לפרגולה ובקבלת אישור מח' הפיקוח על הסרתו.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה