

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20150001 ביום ד' תאריך 04/02/15 ט"ו שבט, תשע"ה בשעה 18:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| מר שלומי לנגר           | - | יו"ר הועדה והמועצה |
| ד"ר מיכל לוי            | - | חברה               |
| עו"ד אלעד כהן           | - | חבר                |
| ד"ר איריס סלומון הר-אבן | - | חברה               |
| ארז כפיר                | - | חבר                |
| מאיר הלברשטם            | - | חבר                |
| מר אורי חוסרבי          | - | חבר                |
| מר מנחם מנחם            | - | חבר                |

#### סגל:

- |                   |   |                                  |
|-------------------|---|----------------------------------|
| אינג' לריסה וקסלר | - | מהנדסת המועצה                    |
| נדין לומלסקי      | - | מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון    | - | מזכירת הועדה לתכנון ובניה        |

#### מוזמנים:

- |                  |   |               |
|------------------|---|---------------|
| עו"ד ברוך חייקין | - | יועמ"ש המועצה |
| מר אשר שטיינמץ   | - | מבקר המועצה   |

### נעדרו

#### חברים:

- |                         |   |      |
|-------------------------|---|------|
| גב' קרן רחל גפני-בוחניק | - | חברה |
|-------------------------|---|------|

#### מוזמנים:

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| אדריכלית נטליה אברבוך | - | לשכת התכנון |
|-----------------------|---|-------------|

**נושא עקרוני לדין:**

שכונת "צמרות" - הוספת גוון אפור מגורען מס' RAL 7030  
לגוונים המאושרים של השערים והגדרות עפ"י תכנית בינוי.

**לריסה:**

הוגשה בקשה לאישור גוון אפור נוסף לשערים בשכונת "צמרות" שאינו מופיע  
בתכנית הבינוי של התב"ע.

**איריס:**

איזה מספר?

**נדין:**

7030

**המלצת המהנדסת:**

לאשר את הגוון האפור הנוסף.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את הגוון האפור הנוסף.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	121/10/3	שינוי קו בנין למגרש 632 - תב"ע 121/10	4	50	50	4
סוג תוכנית: שינוי תב"ע נקודתי						
2	121/9/5	תכנית בניין עיר למדורגים בצמרות	4	40	40	5
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						

שינוי תב"ע נקודתי: 121/10/3

1

סעיף:

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20150001 בתאריך: 04/02/2015

שם: שינוי קו בנין למגרש 632 - תב"ע 121/10

שטח התוכנית: 2,467.000 מ"ר  
סמכות: ו. מיוחדת לתכנון ולבנבעלי ענין

יוזם: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית  
 עורך: אינג' לריסה וקסלר - מהנדסת המועצה  
 בעלים: מועצה מקומית אורנית  
 רחוב הארבל 28, אורנית

גושים וחלקותחלקות בשלמותן:

גוש: 5 חלקות: 50

חלקי חלקות:

גוש: 4 ח"ח: 50

מגרשים לתכנית: 632 בשלמות

מטרת הדיון

הוחלט בישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה 20130006 שנערכה ב- 04/06/13 לאשר שינוי קו בנין צדדי מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ'.  
 הבקשה מובאת לדיון חוזר, בגלל טעות טכנית:  
 בהחלטה קודמת נכתב שהסמכות לאישור התכנית היא של מועצת תכנון עליונה, במקום הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

מטרות תכנית

שינוי קו בנין צדדי מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ'.

מהלך דיוןלריסה:

הועדה דנה בעבר בשינוי קו הבנין הצדדי מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ' ואישרה בתאריך 4.6.13.  
 הבקשה מובאת לדיון חוזר בגלל טעות טכנית בהחלטה בה נכתב שהאישור הוא בסמכות מת"ע, במקום של הועדה לתכנון ובניה.

המלצת המהנדסת:

לאשר את שינוי התנאי לאישור התכנית.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר שינוי תנאים לאישור התכנית.

החלטות

לאשר שינוי תנאים לאישור התכנית.

תכנית מפורטת: 121/9/5

2

סעיף:

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20150001 בתאריך: 04/02/2015

שם: תכנית בניין עיר למודרניזם בצמרות

שטח התוכנית: 8,402.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

יחס לתכנית

שינוי 121/9

בעלי עניין

יוזם: יבולי דלתא בע"מ

עורך: דוד נגב

רחוב הר כנען, אורנית

רחוב הר הצופים, אורנית

רחוב הכרמל, אורנית

גושים וחלקותחלקות בשלמותן:

גוש: 4 חלקות: 51, 40

מגרשים לתכנית: 201 בשלמותו

202 בשלמותו

203 בשלמותו

מטרת הדיון

הוחלט בישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מס' 20140007, שנערכה ב- 13/08/14 לא להמליץ על הפקדת התכנית. מובאת לדיון חוזר בנושא בעקבות פניה מבעל הקרקע ובעקבות דרישת בא כוחם של בעלי הקרקע וכוונת מת"ע לקיים דיון בערר שהגישו הבעלים.

מטרות תכנית

הגדלת מספר יחידות דיור בשלושה מגרשים ללא תוספת שטח.

מהלך דיוןשלומי:

לפרוטוקול, אנחנו דנים פעם נוספת בבקשה של חברת "יבולי דלתא" לקבלת אישור לתוספת דירות, ללא תוספת שטח בקומפלקס בניינים שלהם. הדיון בא בעקבות ועדת ערר שהגישו למת"ע.

נציגי חברת "יבולי דלתא" נכנסים לאולם הישיבות:

1. רוני בן עטיה

2. דניאל בן עטיה

דוני:

אנחנו, במסגרת הבקשה שלנו להקלה מלפני 3 שנים, תוספת 2 יח"ד למגרש 201, קיבלנו מכתב מ"בית אלי" שבו נאמר לנו שניתן לבקש הקלה רק במסגרת שינוי תב"ע. הגשנו תב"ע והבקשה נדחתה ולכן הגשנו ערר למת"ע. אני מבקש לציין שמבחינה תכנונית, לא מנצלים זכויות שלא מגיעות לנו. בוניס יח"ד יותר קטנות וגם עפ"י האדריכלים והיועץ משפטי שלנו לגבי תוספת יח"ד זה לרווחת הציבור שאין לא אמצעים, מתאים לרוח הדברים של המדינה. חושבים שזה לא ישפיע על עומס התשתיות במועצה.

חייקין:

איזה פרוטוקול היה לכם כשהגשתם את הבקשה לדיון במתי"ע?

דו"ס:

החלטת הוועדה שקיבלנו.

חייקין:

לא קיבלתם פרוטוקול ישיבה?

לריסה:

לא ביקשו.

דניאל:

אני רוצה לציין שכחלק מהמתווה של שינוי תב"ע, הצגנו תחליף להיטל השבחה הטבה שמופנית אלינו כחלק מתהליך תועלתי, יצרנו הטבה לטובת הזוגות הצעירים מבחינת המחיר. אם אין פגיעה באיכות החיים, המטרה שלכם ושלנו זה למקסם את התועלת שבכך.

אורי:

הצעתם הצעות, איזה?

דניאל:

הצענו הצעות פתוחות למשא ומתן.

שלומי:

ההצעה הוצעה בעבר, בדקנו ולא הייתה אטרקטיבית.

### נציגי חברת "דלתא" יוצאים מחדר הישיבות.

שלומי:

על מנת לשים דברים על דיוקם ועל מנת לעדכן את מי שלא ממש היה בקיא בתהליכים שנדונו בשעתו בשתי אופציות:

אופציה ראשונה - למכור יח"ד בקומפלקס במחיר מוזל. זה לא עבד מכוון שבא דור ההמשך וההצעה היתה יקרה עבורם.

גם השמאי וגם הוועד טענו שההצעה לא אטרקטיבית.

אופציה שניה - אחרי שהבנו שהוועד פסל את אופציה א', בחנו את האופציה לשכירות וזה גם עלה על שירטון בגלל שהיזם והוועד לא הגיעו לכלל הסכמת לתקופת ה"ליסינג"

מתוך אפשרות לרכוש את הדירה לאחר 5 שנים של שכירות, כאשר דמי השכירות משמשים כחלק מהתשלום.

אני מחזיק את הפרוטוקול מתאריך 13.08.2014, אני חייב לציין שאני מופתע שהנושא עולה פעם נוספת. אני חושב שצריך לדחות את הבקשה.

אני מזכיר לכם את רוח ושיח הדברים שנדונו בוועדות הקודמות מתאריך 15.03.2013 ומתאריך 13.08.2014 באותו הנושא ואני מקריא:

**מתוך דיון שהתקיים בתאריך 15.03.2013:**

### לריסה מציגה את הנושא:

בקשה של יבולי דלתא (המדורגים) הבקשה כוללת 42 יח"ד.

לפי התב"ע ניתן לאשר 10 יח"ד לדונם.

שטח המגרש 3.6 דונם, לפיכך ניתן לאשר 36 יח"ד.

שלומי:

אמרנו בעבר ואני חוזר על כך, אם היה תלוי בנו ולא היתה החלטה של בית משפט כתוצאה מהפלונוטר של צמרות והנאמנים שבית המשפט מינה, הקומפלקסים האלה לא היו קמים שם.

בקומות הנ"ל עם התשתיות שהתב"ע הנ"ל מאפשרת.

לכן כל שינוי לרעת התושבים שיגרום לעומס ולהגדלה על התשתיות, אני חושב שלא צריך לאשר.

אני לא רואה ערך מוסף לחברה, לסביבה ולקהילה ולכן אין צורך לתמוך בזה.

**אלעד:**

כשהוא מביא את זה לוועדה ללא הצהרה של דיור בר השגה - דור המשך, הוא עשה טעות.

**שלומי:**

הוא טוען מראש שקנה את השטח במחיר יקר, הוא כבר "יד שלישית", לכן דיור בר השגה - דור המשך, באופן אובייקטיבי, זה לא מעשי, לא ריאלי מבחינתו לאחר שבחוז"ד של שמאי שהבאנו הוכח שאכן הוא ירד לסף שמתחת אליו, הוא היה פשוט מפסיד כסף...

**אלעד:**

אלו דברים נחרצים המתייחסים לקומפלקס הזה. ישפיע גם על הקומפלקס השלישי.

**מיכל:**

כשיבוא לקראת התושבים וימכור דירות קטנות יותר במחירים סבירים - נבוא לקראתו.

**שלומי:**

התביעה ישנה לפני 20 שנה, הכבישים צרים והתשתיות עמוסות, אין פתרונות בשטח לתוספת יח"ד. כשנדון בתכניות עתידיות, תביעות חדשות, הכל יותאם ליח"ד רבות יותר ואפשר שם יהיה לאשר דיור בר השגה - דור המשך. הבקשה לא עומדת בתנאי ההקלה. אם אישור התביעה היה בידנו, לא היינו מאשרים שם מדורגים. במקומות האלה בתביעה הזו שהיא מראש צפופה מאוד. הקיבולת של התשתיות, שלא ניתן להן פתרון מראש, לכן אי אפשר להעמיס עוד על רוחב הכבישים, הגנים הציבוריים ומוסדות החינוך.

**החלטה:**

עפ"י התביעה ניתן לאשר 10 יח"ד לדונם, לאור העדר שטחים ירוקים, שטחים חומים ובהתאם לקיבות התשתיות לסרב לבקשה. במגרש של 3.6 דונם - מקסימום 36 יח"ד.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לסרב לבקשה לתוספת יח"ד.

**ומתוך הישיבה שהתקיימה בתאריך 13.08.2014****"לריסה"**

מדובר בשינוי לתביעה ב- 3 מגרשים בשכ' צמרות שהוגשה ע"י חב' יבולי דלתא. שלושת המגרשים מתוכננים למבנים מדורגים. מבוקשת הגדלה במספר יחידות הדיור בכל שלושת המגרשים ללא שינוי בשטח הבניה המותר לעומת התכנית הקיימת. אני אראה על המפה את מיקום המגרשים - בין רח' הר הצופים להר כנען וברחוב הכרמל.

**שלומי:**

ראשית אני חייב לציין שאני מופתע שהנושא הזה עולה פעם נוספת בישיבת תכנון ובניה. אני באמת מקווה שאין מהלכים נסתרים מאחורי הקלעים של גורמים כאלה ואחרים,

שגורמים לזום להעלות את בקשתו פעם נוספת כדי להשיג את שלא הושג בישיבות הקודמות.

אני רוצה להקריא את מה שנאמר בישיבות הקודמות וזה יחדד את הרמת הגבה למה הזים חושב שיוכל לבקש בפעם הנוספת.

ולעצם הבקשה:

בתאריך 15.03.2013 בישיבה מס' 20130003 עלה הנושא.

קודם לכן, כבר בתאריך 04.04.2011 בישיבה מס' 20110003 עלה הנושא פעם נוספת שוב ואני אקריא לכם מהפרוטוקול את ההחלטה:

"התבי"ע ישנה לפני 20 שנה, הכבישים צרים והתשתיות עמוסות, אין פיתרונות בשטח לתוספת יחיד. כשנדון בתכניות עתידיות, תבעויות חדשות, הכל יותאם ליחיד רבות יותר ואפשר שם יהיה לאשר דיור בר השגה - דור המשך.

הבקשה לא עומדת בתנאי ההקלה.

אם אישור התבי"ע היה בידנו, לא היינו מאשרים שם מדורגים. במקומות האלה בתבי"ע הזו שהיא מראש צפופה מאוד.

הקיבולת של התשתיות, שלא ניתן להן פיתרון מראש, לכן אי אפשר להעמיס עוד על רוחב הכבישים, הגנים הציבוריים ומוסדות החינוך.

החלטה: - לאור העדר שטחים ירוקים, שטחים חומים ובהתאם לקיבולת התשתיות לסרב לבקשה".

להזכירכם, מדיניות המועצה הנוכחית או לפחות של חברי סיעתי היא ככלל נגד בניה רוויה/מדורגת באורנית. אמרנו זאת ליזמים שביקשו לקדם תביעות נוספות בצורה הברורה ביותר.

להזכירכם התבי"ע של צמרות ישנה מאוד ואושרה לפני 20 שנה ויצאה לפועל מתוקף הסכם בית המשפט, תבי"ע שניתן לבוא ולומר שנכפתה עלינו.

אז כמו שנאמר בישיבה מיום 15.03.2013 התבי"ע של צמרות ישנה ואינה עומדת בכללים של שטחים ציבוריים, שטחים ירוקים, קיבולת תשתיות, דרכי גישה ויציאה ובטח לא כאשר מישהוא מעלה את הצורך לבנות בניה מדורגת.

אם מדברים על בניה מדורגת אפשר יהיה לשקול בעתיד לטובת בניה לדור החמשך במקום בו התשתיות יתאימו לכך.

כיום אין אפשרות להכנס ולצאת מכוון אחד ולצאת ממקום שני. זה סוף התבי"ע מכוון צפון ואם מישהוא חושב שיש אפשרות למענה תחבורתי - אין אפשרות.

מכוון מערב יש לנו מאבקים וחוסר נכונות ליציאה מהישוב.

תוך כדי דיבור יש לי זה וזה וזה האם יש קשר להתערורותו המחודשת של הזים בעיתוי הנוכחי לאותו פוסט בפייסבוק שכולם יודעים מי כתב אותו ועומד מאחוריו שקרא לתושבים לבצע חשיבה חיובית לגבי בנייה לגובה באורנית.

דרך אגב קרן הוא מהסיעה שלך.

**קרן:**

הלינק שצויין בפוסט היה ברמת דיון.

**אורי:**

מי זה?

**קרן:**

מנחם בר גיל.

**שלומי:**

בואו נחזור למהות - התכנית שהוגשה מבקשת לשנות את התכנית הקיימת ולהגדיל את מספר יחידות הדיור.

אני וחברי לא מוצאים כי יש מקום להמליץ על התכנית בנסיבות העניין.

ראשית, היישוב אורנית מתאפיין בבניה צמודת קרקע וזה צביונו. ועדה זו, בוודאי בשנים האחרונות, נוטה שלא להמליץ על בניית מדורגים ובשנים האחרונות לא אושרה אף תכנית לבניה מדורגת למגורים.

שנית, המיקום הספציפי של הבניה המבוקשת בשכונה הספציפית בעייתי ביותר.

מדובר בשינוי תכנית תקפה הקיימת למעלה מ-20 שנה. התכנית התקפה הביאה בחשבון מערכות תשתית, לרבות דרכים, להיקף מגורים מסוים שאינו עולה בקנה אחד עם היקף המגורים שיווצר כתוצאה מן הבקשה.

הועדה סבורה שאין להוסיף יחידות דיור מעבר ליחידות שבתכנית התקפה ולהעמיס על הדרכים הצרות והתשתיות הדלות יחידות דיור נוספות.



הענות לבקשה פירושו עומס בכבישים ובמערכות תשתיות בשכונה באופן שיש להצדיק דחיית הבקשה.

לפיכך, אני ממליץ לדחות את הבקשה ולהמליץ שלא להמליץ עליה ואני מבקש לצרף לפרוטוקול את התנגדות התושבים באיזור.

אלעד:

גם אני הופתעתי שהיזם מבקש שוב ובעיתוי זה אין לי תשובה, אבל דבר אחד לא ברור מי מפני את האפשרות שניתן לבקש כל פעם מחדש?

קרן:

גם אני מתנגדת לנושא שעלה שם ואתה לא יודע מה עלה שם.

שלומי:

העיתוי שעלתה הכתבה באותו יום והוא עשה לינק?

קרן:

אין שום קשר בין מה שהעלה הפוסט ובין היזם הזה. הדיון היה כללי וזה שיש בכל מיני ישובים. זה קשור לכתבה באינטרנט ומנחם מצא לנכון להעלות את הדיון הזה בנושא המדורגים.

שלומי:

כן, אמרו לי שבאופן מוזר ובטיימינג מוזר שמבקשים להעלות את הבקשה בפעם נוספת.

אלעד:

אני לא ראיתי בפוסט הזה את הבעת היתנגדותך או באמירה ברורה שאתם מתנגדים לתכנית. ציפיתי שהתושבים יגיבו כולל אותך שאת מתנגדת לבניית מדורגים.

שלומי:

האמירה של החברים של הסיעה שלך, כן הופיעה בפוסט וכאשר נשאלו שאלות, לא קיבלו תשובות.

אלעד:

אני התנגדתי.

שלומי:

בואו נחזור לסדר היום.

אורי:

אני חושב שכל מי שיושב בשולחן באותה הדעה.

מיכל:

שלומי, אחרי המכתבים שקיבלת מהתושבים, לא מבינה למה התכנית עלתה שוב לדיון?

לריסה:

כל בקשה שמוגשת לוועדה, לא משנה מה דעתנו, חייבים לדון בה.

לא אנחנו מחליטים. הוועדה מחליטה.

שלומי:

השאלה אם אין לזה סוף?

לריסה:

אני אברר מה הגבולות של הדרישות לדיונים חוזרים (מצורף, התקבל בדיעבד).

שלומי:

לסיכום: התכנית שהוגשה מבקשת לשנות את התכנית הקיימת ולהגדיל את מספר יחידות הדיור. הועדה אינה מוצאת כי יש מקום להמליץ על התכנית בנסיבות הענין.

ראשית, היישוב אורנית מתאפיין בבניה צמודת קרקע וזה ציביונו. ועדה זו, בוודאי בשנים האחרונות, נוטה שלא להמליץ על בניית מדורגים ובשנים האחרונות לא אושרה אף תכנית לבניה מדורגת למגורים.

שנית, המיקום הספציפי של הבניה המבוקשת בשכונה הספציפית בעייתי ביותר. מדובר בשינוי תכנית תקפה הקיימת למעלה מ-20 שנה. התכנית התקפה הביאה בחשבון מערכות תשתית, לרבות דרכים, להיקף מגורים מסוים שאינו עולה בקנה אחד עם היקף המגורים שיווצר כתוצאה מן הבקשה. הועדה סבורה שאין להוסיף יחידות דיור מעבר ליחידות שבתכנית התקפה ולהעמיס על הדרכים הצרות והתשתיות הדלות יחידות דיור נוספות.

הענות לבקשה פירושו עומס בכבישים ובמערכות תשתית בשכונה באופן שיש להצדיק דחיית הבקשה למעט דור ההמשך.

הצעה להחלטה:

לא להמליץ על הפקדת התכנית.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לא ממליצים על הפקדת התוכנית.

ובחזרה לדין זה:

לאורך כל הדרך היינו עסוקים בתחזיות במשהו אופציונלי שככה השטח יתנהג. העומס על השטח כבר קיים עוד בתבי"ע ולהעמיס שם עוד יח"ד, זה פשוט לגרום לקריסת המערכות והתשתיות שם. לא מדובר בתוספת שטח אלה בתוספת של אנשים, ביוב, חניות. האוכלוסיה מתאפיינת בזוגות צעירים, מוקפים בכבישים ללא מוצא ולצאת מהבית ולהגיע לרחוב הראשי "החרמון" זה מסע ייסורים ולכן אין סיבה לציאפר את הייזם.

אלעד:

עיינתי בפרוטוקול ובערר ולא השתכנעתי שיש מקום לאשר את תוספת יח"ד. אין לזה שום הצדקה. לשיטתי - לא מדובר בשטח פר תושב אלה במספר הנפשות ולכן ההקלה לא תפתור את הבעיה.

שלומי:

העומס בא לידי ביטוי גם בשטחים הירוקים והחומים.

אורי:

חשוב לי להגיד שאני מצטרף לדעתכם. אני מתנגד לזה כי זה יפגע בשכונה כולה ובכל הסביבה.

איריס:

רווחת התושב יורדת, כאשר יש עומס.

שלומי:

מעבר לפרוטוקול, כל פעם שהאופציה עולה על השולחן, התושבים רועשים והיסטריים ובצדק.

החלטה:

מאחר שהוועדה לא מצאה נימוקים חדשים, לא ממליצים על הפקדת התכנית.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לא להמליץ על הפקדת התכנית.

החלטות

לא להמליץ על הפקדת התכנית.