

**ישיבה מס' 2011005**  
**ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז**  
**יום שני, ח' אדר ב' התשע"א, 14/03/2011**

**נוכחים:**

	גב' רות יוסף – הממונה על מחוז המרכז, יו"ר הועדה
	מר גיא קפלן- סגן מתכנן מחוז המרכז
(למעט סעיף 5)	מר אסף גולפברג- נציג שר הביטחון
	מר בני חיים – מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון
(למעט סעיף 5)	גב' אורית נבון – נציגת שר התחבורה
	גב' אתי בורלא - נציגת שר הבריאות
(למעט דיון פנימי)	מר דוד אמגדי- מתכנן מחוז מרכז ממ"י
	מר אבי שוורץ - מ"מ נציג שר החקלאות
	גב' מירב פלג – נציגת שר התיירות
	מר אלון רוטשילד – נציג הגופיים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס
(למעט סעיף 5)	מר אוריאל בוסו – נציג רשויות מקומיות
(למעט סעיף 5)	מר גיל לבנה – נציג רשויות מקומיות

**יועצים:**

עו"ד גילת אייל – יועצת משפטית לועדה המחוזית

**מזכירת הועדה:**

גב' נדיה ואזה - נכחה

## אישור פרוטוקול מליאת הועדה מיום 28.2.11

רות : אישור הפרוטוקול, יש למישהו הערות?  
הפרוטוקול אושר.

### תכנית רח/2200: שינוי יעוד של מתחם א' משטח חקלאי לאזור מגורים, שצ"פ, מבני ציבור + גן הפקאן – רחובות – דיון עפ"י סעיף 145 ג'

עדי: תכנית שאושרה בוועדה המחוזית בדצמבר 2007, אני רק אזכיר את העקרונות שלה. התכנית לקחה שטח במרכז העיר שהיה מיועד למרכז אזרחי, ופינתה אותו לטובת שצ"פ במרכז העיר. ניידה זכויות לאזור חקלאי במזרח העיר, התכנית המגורים ייעדה 2,300 יחידות דיורה תכנית היא תכנית מאושרת. בתכנית נקבעו שלבי ביצוע, שהם חילקו אתה תכנית למתחמים, וכל מתחם לקח על עצמו פיתוח של שב"צ ושצ"פ. נקבע שתנאי להוצאת היתר בניה במתחם מסויים יהיה מתן היתר בניה לשב"צ והתנאי להוצאת טופס 4 יהיה טופס 4 לאותו שב"צ שנקבע בתכנית. פנתה הועדה המקומית וביקשה לשנות את שלביות הביצוע.

מ"מ מהנדס העיר דלית הראל: למעשה היום צילמנו מפה של התב"ע של ייעודי הקרקע והראנו את כמות יחידות הדיור שקיבלו היתרי בניה. המתחם הוא מחוץ לפרצלציה, אבל יש כמו שאתם רואים חמישה בניינים שקיבלו היתרי בניה ונכנסו כבר לתוך תמונת מצב של התכנית כולה. אנחנו עומדים כאן על סדר גודל של כשלוש מאות מאתיים חמישים יחידות דיור שקיבלו היתרים. יוצר מצב שכשאנו נותנים היתרי בניה למבנה אחד מתוך מתחם אחד, אנו אמורים לפתח את כל התא של אותו מתחם, ואמורים להיות כרוכים באותו ענין כך שתנאי למתן היתר הבניה במתחם הזה, זה הבטחת פיתוח אותו שב"צ, ולאחר מכן התנאי לאכלוס באותו בנין הוא תנאי לקבלת תעודת גמר לכל השטחים הציבוריים. משמע, בנינו בנין במתחם הזה, במתחם הזה, במתחם הזה, אנו אמורים לפתח את כל השב"צים בשכונה, כל בתי הספר, גני הילדים, מה שיוצר מצב אבסורדי מעט, אנו יכולים לגעת במספר מבנים בודדים ולפתח את כל יחידות הדיור לכל השכונה. זה יוצר מצב קצת לא נורמלי. עו"ד גילת ביקשה לבדוק היכן נולדו הדרישות, ומצאנו שאתם בדרישות בשנת 2002 רשמתם שורה בודדה שאמרה שיש להתנות שלביות. בדקנו ועשינו וערכנו את השלבויות הזאת, ולמעשה מה שמצאתם...אנחנו אשמים בזה.

גילת: ביקשנו כדי להבין למה זה נקבע מלכתחילה, לדעת אם שעורכים שינוי כזה אנחנו לא בעצם...

עו"ד רועי בר: עיריית רחובות של שנת 2002 2003 היתה תחת הסדר הבראה שהמצב הכספי שלה היה בכי רע. כתוצאה מכך במסגרת החלטת ההפקדה הועדה המחוזית דרשה לאור ניסיון העבר עם שכונות אחרות שהיו בחלק המזרחי של העיר מקביל לדרך מנחם בגין, לא להשאיר את הנושא הפיתוח לוועדה המקומית אלא לקבוע קשירה בלתי ניתן להתרה בין כל היתר בניה בכל שטח ציבורי שניתן כאן. הוטל עלי לשבת עם היועמ"ש של הועדה, כתבנו בכתב ידי את נוסח הסעיף, זה היה סיכום שישבנו אצל אבי במשרד וסיכמנו את זה, כי ההתניה של הועדה המחוזית היתה ליצור קשר חד משמעי ומוחלט. כך יש הוראות אחרות לגבי המגרשים של עיריית רחובות שקושרים אותו לגבי פיתוח היכל התרבות ושצ"פ, אבל זה לא נוגע לבקשה שלנו. מה שקרה בינתיים בתקופה שלאחר שאושרה התכנית, בינתיים הופקדה פרצלציה שחילקה את המגרשים, המצב הניהולי כספי של עיריית רחובות השתנה לאין ערוך, קצין המחוז יכול לאשר, יש לו כספי פיתוח של פרויקטים של פיתוח

רות: זה דבר שעלול לעבור.

עו"ד רועי בר: יש את התחזית המדויקת. כל הפיתוח התת קרקעי בשכונה בוצעה, הכל בוקר במלואו, נבנו כאן ארבע גני ילדים, שש כיתות בית ספר, השצ"פ פותח, השכונה נמצאת בתהליך של בניה וגם בתהליך של פיתוח. שעיינו במסמך שהעברנו לכם את היחס שבין העלויות הנדרשות לביצוע כל השטחים הציבוריים כאן למול תחזיות ההכנסה, בשנתיים האחרונות עברנו את זה, ויש עודף עצום בפרויקט הזה, יש עודף של כארבע מאות חמישים מיליון שקל גביה, ההוצאות הנדרשת היא שמונים מיליון שקל לגבי כל הפרויקט שנדרשים לביצוע, כל הכספים שבפיתוח נכנסים לפיתוח, והם משמשים היום לביצוע עבודות פיתוח.

רות: אתה אומר שכל השב"צים זה שמונה מיליון שקל.

עו"ד רועי בר: יש עודף עצום. הכל אצלכם. תכנית הפיתוח של כל השכונה אצלכם מזמן. המקורות גם משוריינים, הכסף משוריינן לביצוע הזה.

רות: הם אושרו?

עו"ד רועי בר: למיטב ידיעתי זה אושר, כי העיירה הצביעה על כספים בעין. מצבנו הכספי ניהולי השתפר שאת כל העודפים שישנם כאן העיירה היום משקיעה בשכונות שנבנו, ופותחו בשנות התשעים תחילת שנות האלפיים ולא בוצעו בהם תשתיות, מקימה גני משחקים, מסודות וכו', ושטחים במזרח העיר, כפר גבירול, רחובות החדשה וכו'. אני חושב שכל קשירה סטאטוטורית של תב"ע צריכה להיות בהקשר שהיא היתה בזמנו, בזמנו שהתכנית נדונה להפקדה הקשירה היתה במקומה, לא מחיתי עליה כי חשבתי שהמחוז צודק, שעיריית רחובות נכוונה קשות מהעברה של כספי פיתוח לתקציב שוטף בשכונות היובל ושכונות אחרות שהוקמו ללא פיתוח שצ"פים נאותים ומבני ציבור נאותים. המצב היום התהפך, העיירה משקיעה הרבה מעבר לקשר הישיר שיש לה, משלימה את כל אותם דברים שהיא נדרשת להשלים, לכן זה אבסורדי, אתה מפתח היום בשביל שישים דירות שני גני ילדים.

החשש שלנו מעבר להכבדה הקשה, זה גם שאתה מותיר מבנה ציבור שמוקמים מראש ולא מאוכלסים ופעילים, מיד מתכוון לונדלזים. הצבענו במסמך שלנו על השריון של אותו כסף לאותן מטרות פיתוח שנדרשות. יש פי ארבע עודפים מהגבייה בתכנית הזאת לעומת הצורך הכספי בהשלמה שלה. לכן אנו מבקשים להכיר בשינוי שחל בעיריית רחובות.

רות: איזה שלביות אתם רוצים?

דליה: אני רק אדבר על השלביות בתב"ע שאומרת שמתחם 1 לדוגמא אמורים לפתח את שב"צ 2, בתוך התכנית זה באחריות פיתוח של אותו בנין שיבנה פה, אז למעשה נגעתי בבנין אחד פה במתחם, נגעתי בבנין אחד במתחם ואני אמורה את כל שב"צ מספר 4. אותו דבר לגבי מתחם F, מס' 3, כל מתחם הזה זה שב"צ מס' 3, D מס' 2 ו J זה מס' 5. בנין 1 במתחם הזה זה שב"צ מס' 5 שהוא שב"צ מאוד גדול.

השלביות שאנחנו מציעים זה למעשה לאחר שישבנו עם דוד פיק והתייעצנו איתו לגבי מה אמור להיות בכל תא שטח, ממש הצבענו על כל בתי הספר וגני הילדים שאמורים לאלכס את כל השב"צים במתחם, עשינו מעין סידור כזה פר הצורך הפרוגרמטי לבין גודל תאי השטח, מצאנו שאנחנו מבקשים לעשות את זה בשלביות כזאת: תנאי למתן טופס 4 למאתיים יחידות דיור, היזמים פרטיים, כל יום לא אומרים לו שהמתחם הזה מרשים לך... בכל מתחם שתוחם 200 יחידות ראשונות אנחנו מבצעים 2 כיתות גן וביצוע שצ"פ עד 2.3 דונם. למעשה אנחנו היום בסדר גודל של השלב השני. ביצענו כבר 4 כיתות גן, יש לנו בקשה להיתר שקיים לעוד שתי כיתות גן שנמצאות כאן, ועוד שש כיתות בית ספר יסודי. אנו בונים את בית הספר בשלבים, שש כיתות בשלב א' ועוד שש ועוד שש. יש לנו תכנית היתר לכל 18 כיתות של בית ספר יסודי ו 4 כיתות גן, ואת השצ"פ של קק"ל בפינה הועבר שדרוג ושיפוץ ולמעשה הושלמה בנייתו. הוא בשטח של כשלושה דונם, הוא גם נעשה בשלב הראשון. כמובן שכל הכבישים והמבנים בשלבים אלו ואחרים. אז למעשה אנחנו בשלב השני, ביצוע של עוד שתי כיתות גן נוספות ושב"צ ושצ"פ נוסף בשטח של 2 דונם. כל עולים בכל שלב ושלב, מוסיפים עוד יחידות דיור ומפתחים שב"צ ושצ"פ נוסף בשטח של 2 דונם. גם המיקומים הלא מקשורים האלה כאן, שמדברים על עוד שצ"פ נוסף נראה מה... נעדיף לפתח את השב"צ הזה שנמצא כאן כדי לשרת אותם, לתת לתושבים את השירות הכי מהיר ונוכח. לא רצינו לנקוב מספרים ולשייך לתנאי שטח מסויימים אלא לומר באופן כללי כדי שנוכל לתת מענה למקום שאנו אמורים לשרת אותו. תחילתה פיתוח מכיוון שזה השטח הגדול ביותר ומכיוון שאלה כבר נבנו, יש 99 יחידות דיור ועוד 99 יחידות דיור נוספות, אלה קיבל טופס 4 ולקראת תעודת גמר, ואלו בשלבים כמעט סופיים של בניה ועומדים לקבל טופס 4. גני הילדים שהתחילו כבר לעבוד ובשנה הבאה נכניס פה עוד.

עו"ד רועי בר: אנו מבקשים להפוך את תחום התכנית כולה למתחם פיתוח אחד, שבהתאם להיקף האוכלוסין כך יבנו, לא באופן שמבנה זה שייך לזה ולעומת זאת כל בנין אחד ייבנה בתוך שנה כי היזם רוצה לרוץ ולנצל את מצב השוק. אנו מבקשים לחזור למצב שההיקף של קשירה בין שב"צ לשצ"פ זה בסך הכל יחידות דיור, ולא באופן אקראי.

רות: כולם זה יזם אחד?

עו"ד רועי בר : לא. זה אחד השכונות הכי מבוקשות באזור המרכז, כל בנין זה יזם אחד. בין השכונות המבוקשות יותר במרכז, תוצאה של עבודה קשה של ראש העיר להרים את רמת הפיתוח.

גיא : תוך כמה זמן כל השכונה תקום?

עו"ד רועי בר : אם ימשיך מצב השוק הנוכחי או היקף הביקוש, ההערכה שלנו שתוך חמש שנים.

דלית : אנו עומדים על שליש מהשכונה.

דוד : אמרת שהתקציבים שהעיריה אגרה הם מאוד גדולים. ההיתרים רק פה הם בודדים, איזה תקציבים הגיעו למימדים?

עו"ד רועי בר : לא. בפועל שאתה מכפיל אגרות והיטלי השבחה בקרקע פרטי...

דוד : זה צפי, בפועל כמה יש?

עו"ד רועי בר : יש 800 בביצוע, 800 יחידות דיור בקנה וגמרו את פיתוח כל השכונה מבחינת העלויות.

רות : מה שמטריד זה שבעצם הגביה, מכיוון שזה קרקע פרטי זה חמישים אחוז היטלי השבחה...מה שאותנו מטריד שבעצם השכונות האלה יקבלו קודם כל את מה שהם צריכים לקבל מכח הכסף, זה מה שעומד מאחורי כל השאלות וגם בשלכיות. איך אתם בעצם מבטיחים את זה?

עו"ד רועי בר : כרגע אם תתקבל החלטה שמקבלת אישור שלכיות, אנו נוכל להוציא היתרי בניה להשלמה של 800 יחידות דיור, שזה שליש מתחום התכנית. אגרות והיטלי הפיתוח של 800 יחידות דיור מספיקות על מנת להשלים את הכל, הם מספיקים להשלים את כל מה שנדרש.

גילת : אתם עכשיו בתכנית איחוד וחלוקה?

עו"ד רועי בר : היא מאושרת כבר.

גילת : זה לא משפיע לכם?

עו"ד רועי בר : ממש לא. להיפך. הסיטואציה היא שבנין J זה בנין של דוניץ, לצורך הדיון הוא בונה בהתאם לשיווקים שלנו, פותח שני בניינים

גילת : לא עשו חישובים של דחיות?

עו"ד בר : לא. ממש לא.

גילת : אמרת שיש שני מבנים אחד עם היכל תרבות שקשורים

עו"ד בר : לא. אני אסביר. השטחים שהיו כאן במתחם מכבי ההיסטורי, שהיו מיועדים על פי רח/2010 לאזור פיתוח עירוני, נויידו למתחם גן הפקן והמגרשים הללו, המגרשים שבלב העיריה הוקצו לעיריה בטבלת ההקצאות. המגרשים האלה נמכרו וממתינים לאישור שר הפנים לעסקה, הכסף שלהם הוא סעיף נפרד, 28 לתקנון שמשריין את הכסף של תקבולי העיריה מהמכירה לצרכי פיתוח של היכל תרבות במקום אחר, לא קשור לשכונה הזאת. התחייבו תקציבית שהכספים של מכירת מגרשי העיריה.

גילת : אנחנו גם שאלנו בזמנו בישיבה, אמרנו שאנחנו רוצים לראות שהשלכיות זה לא פרי של התנגדויות וגם שהמועצה הארצית בהחלטה של גן הפקן לא עשתה קונקרטיה בשלכיות, שאנו לא עושים שינוי.

עו"ד בר : לא. להיפך, המצב יותר טוב. את השצ"פ ברחוב הרצל פיתחנו מאמצעים כספיים של העיריה. הכסף של שיווק העיריה היה אמור להיות פיתוח שצ"פ, שגמרנו אותו לפני שנתיים לפני

שקיבלנו אגורה כי ההסכם הזה לא אושר. אנחנו מקדימים את תחזית הפיתוח, לא מעכבים אותה.

דלית : מספר יחידות הדיור הוא 2,456.

אתי : אנחנו אישרנו את נספח הבריאות, כנראה שזה היה חלק מההחלטה. בתכניות המפורטות בעצם אנחנו הבנו שיש בעיה של יכולת הקליטה של הביוב של המתחם הזה כולו בתחנת שאיבה ראשית של רחובות,

גיא : אם זה חלק מהתכנית הם יצטרכו לעמוד בזה כחלק מהוראות התכנית.

דלית : יש טיפול ותכנון בענין הזה, יש תכנון להתקדם לתחנת שאיבה מעבר לכביש, שיעבור פאתי גן קק"ל, והכל מטופל. לאחרונה שדיברנו עם משרד הבריאות לגבי זה וקיבלנו אישור. יש תחנה שאמורה להיות ממוקמת כאן

אתי : באיזה שלב זה נכנס? זה לא אושר עוד?

גילת : יש הוראת שלביות לגבי זה?

גיטה : אני מראה.

דלית : קיבלנו לאחרונה אישור.

אתי : בתכניות המפורטות רואים שאי אפשר לבנות את השכונה בלי התחנה.

רות : כתוב בתכנית?

גלית : זה תנאי שלביות שאנחנו לא נוגעים בו.

אתי : זה תנאי לאכלוס כתוב. הם מאכלסים, שמעת, יש טופס 4.

דלית : אנו מאכלסים מחוץ למתחם, המתחם כולו

בני : אתם תעמדו בתנאי?

דלית : בטח שנעמוד. A הוא מחוץ למתחם של הפרצלציה.

גיטה : השכונה והמבנים של מתחם מכבי

אתי : אני רוצה להבהיר, לא מדובר על תחנת שאיבה במתחם עצמו, אלא על תחנת שאיבה הראשית של העיר רחובות, שלא יכולה היום לשאת תוספת של ביוב. על זה מדובר. זה בתכניות המפורטות כתבתם לכם ולהם ב 13.12.10 "תחנת שאיבה...מצב קיים היום לא ניתן להוסיף..." , זה היה התייחסות שלנו לתכניות המפורטות.

רות : התנאי שכתוב בתכנית מקובל עליך או לא?

אתי : אם זה תנאי לאכלוס?

ורד : התכניות המפורטות לא נתנו לך פירוט של שדרוג התחנה הראשית.

אתי : ודאי שלא, זה לא הגיע עדיין, לא עבר ועדת ביוב וכלום.

ורד : אנחנו פה בבעיה, התכניות המפורטות...כנראה שאז לא היה את הכל.

אתי : ראינו שתחנת השאיבה הראשית של רחובות היום הגיעה למקסימום ולא יכולה לשאת תוספת ביוב. לא יכולה.

גיא: אז עיריית רחובות צריכה לדעת שלא יהיה אכלוס עד שלא יהיה לה פתרון לביוב. זה רשום בתקנון התכנית בצורה ברורה.

גילת: אנו נוסיף להחלטה שלנו הבהרה שכל יתר תנאי השלכיות בתכניות עומדים, לרבות נושא הביוב שהועלה בועדה.

אתי: הם רק הגישו עכשיו תכנית, זה יעלה בועדת הביוב הקרובה.

עו"ד בר: למזלנו היום המצב ברחובות שונה בתכלית ממה שהוא היה לפני עשר שנים. יש לנו היום את הכסף לבצע שדרוג של ביוב, אני אומר, יש לנו כסף לבצע.

עדית: יש לי שתי שאלות שקשורות לנושא הזה: אחת זה שאם אני לא טועה נקראת שלכיות ביצוע ששונה ממה שסוכם עם דוד פיק, שזה ענין יחידות בית ספר, שסוכם שלא יפוצל בית הספר, אלא יבנה כמיקשה אחת. דבר השני זה הבקשה שלכם היא תנאי לטופס 4, והתניות בתכנית הם תנאים למתן היתר בניה. אנו מבקשים ומציעים זה להשאיר את התנאים, הקשר של מתן היתר בניה במתן היתר בניה ומתן טופס 4 בתנאי.

דלית: אין בעיה. אוקי.

גילת: זה יהיה במקביל אבל לפי התנאים החדשים.

עו"ד בר: מבחינתנו זה בסדר גמור.

### דיון פנימי

רות: יש למישהו הערות מעבר לסיכום שנעשה?

בני: כדאי ללמוד מזה שלא כדאי להיכנס לכזאת שלכיות יותר מדי קשיחה להבא.

רות: זה נכון.

גילת: זה לא סוג השלכיות שמאפיינת את התכניות כאן. בא היועץ המשפטי של הועדה המקומית שהוא מאוד מנוסה ואומר את הרקע לענין הזה, וגם שהם אלה שניסחו את הדבר הזה.

גיא: זה שלכיות שנקבעה בשנים 2002-2003

רות: אז אפשר להבין למה זה נקבע ברחובות.

עדית: אני מקריאה את ההחלטה.

גיא: הם אמורים לאשר את נספח הביוב?

אתי: הם אמורים להביא את התחנה בועדת הביוב הקרובה כי הם יודעים שזה בעיה.

גיא: הם יביאו את התחנה כי הם צריכים את זה ?

אתי: אני מתארת לעצמי. כתבנו להם את זה. נספח ביוב של התכנית החדשה הגיע אלינו לא מזמן, המתחם הזה, אז כתבנו להם ב 13.12.10. התחברות בפועל זה בסדר.

אוריאל: אולי להוסיף התחברות למערכת ביוב עינורית חדשה שתוקם. אולי צריך להוסיף את זה, כתנאי למערכת הביוב לפי התכנית החדשה שהוגשה.

אתי: בסדר, אבל באיזה שלב זה יכנס?

אוריאל: התנאי לאכלוס.

גילת: תנאי לאכלוס והתחברות בפועל. הם לא יכולים להיכנס.

רות : תנאי לאכלוס זה התחברות בפועל.

אתי : הם התחברו.

רות : אם היא קולטת את זה בסדר, אם היא לא קולטת את זה הם לא יוכלו להתחבר.

אתי : היחידה לא יכולה לקלוט את התוספת.

רות : תכתבי את זה כהערה של משרד הבריאות, כחלק מהדיון.

**תכנית הצ/1/1/250 א – אבן יהודה – דיון בהפקדת תכנית**  
**תכנית הצ/1/1/428: מתחם מגורים בכניסה הצפונית של אבן יהודה – בדיון בהפקדת התכנית**  
**תכנית הצ/1/1/374 א: שכונת הפארק אבן יהודה – דיון בהפקדת התכנית**

רות : אנחנו נתחיל לדון ב שלוש תכניות ביחד של אבן יהודה.

נעה : נתחיל בהצגת התכנית הראשונה, תכנית הדסים... 483 יח"ד... בצפיפות של חמש יחידות דיור לדונם נטו, בנוסף יציאה לשטח לבנייני ציבור, כוללת בתוכה את שמורת הטבע ושצ"פ. ההיסטוריה של התכנית קצת ארוכה, התכנית 250 בוטלה, ונערכו תכניות מחדש. התכנית הופקדה בשנת 2001, ובשנת 2004 פורסמה להפקדה. ב 11/05 דנה ועדת המשנה להתנגדויות תכנית והחליטה כי יש לתקנה בהתאם להנחיות, וקבעה בגוף ההחלטה כי המסמכים המתוקנים יוגשו לדיון בוועדה המחוזית, והתכנית תפורסם בדרך שמפורסמות תכניות להפקדה. על זה היה דיון של 11 בשנת 2006 במליאה, והוגש ערר לוועדת ערר במועצה הארצית בשנת 2007, הוחלט לדחות את הערר. הערר היה לא לקבל את ההחלטה ולהפקיד. הערר הוגש על ידי ממ"י ומשרד השיכון.

רות : הערר הוגש על ידי המינהל ומה רצה?

דוד : זה תכנית בת 15 שנה, הורסיה האחרונה הגשנו ערר על החלטת הוועדה המחוזית, על ההתנגדויות, ב 11 לא הצלחנו והגשנו ערר. הבעיה היתה שלדעתנו, טענו שהתכנית היתה בדיוק כמו שהועדה המחוזית רצתה, וגם לפי ועדת התנגדויות קודמת, וההחלטה החדשה חוזרת בה. הפער היה בעיקר בנושא התחבורה. ועדת הערר אימצה את החלטת ועדת ההתנגדויות ואמרה שהתכנית ראוייה אבל תתקנו אותה, זה הורסיה המתוקנת.

נעה : שתי התכניות הנוספות הן בדיון משותף כי הן חופפות בשטח של תכנית הדסים. אני מפנה לתשריט הרקע, על השטח הזה מוגשות שתי תכניות. התכניות היו בדיון במליאה והוחלט לשוב ולדון בגלל התיאום התחבורתי שנדרש בין שלושת התכניות. פרטים על שתי התכניות הנוספות : תכנית 428 התכנית היא 40 דונם מצפון אבן יהודה, מציעה שינוי יעוד של קרקע חקלאי, נבעלת בתוך הכתם לפיתוח באבן יהודה, מציעה שכונה של 112 יח"ד, מתוכם 46 מגורים א', 66 מגורים ב', שטח למסחר, מבנה ציבור ושצ"פ. צפיפות מוצעת של 5.2 יח"ד לדונם נטו.

התכנית הנוספת 394 א', צמודה מדרום לה, מוגשת על ידי מתכנן אחר, שוב, שינוי יעוד של קרקע חקלאית, שכונת מגורים של 121 יח"ד, גם היא מציעה דרכים, שצ"פ, מבנים של עד 3 קומות בצפיפות של 5.09 יח"ד לדונם. נדרש תיאום תחבורתי. היו כאן בלשכת תכנון מאז הדיון הקודם מספר של ישיבות תחבורה, התייעצויות עם משרד תחבורה, יועצי תחבורה, לנסות לגבש משהו שיהיה מוסכם, זה כרגע בדיונים.

ליאור : אני רוצה לציין עוד פרט חשוב לענין החפיפה בין התכניות, שבתכנית הזאתי אחד הדרישות של וועדת ההתנגדויות היתה שהיא תכלול ציר תנועה צפון דרום שאני מציג על התשריט, ולמעשה...הדרך הזאת זה כביש כניסה ראשי שמחבר לכביש 4 בהמשך. בדרום זה כבר מרקם הבנוי שלא בן יהודה. אותו דרך שועדת ההתנגדויות ביקשה שיכלל ויהיה חלק מתכנית הדסים, שתי התכניות הנוספות שדנים בהם, אותו ציר עובר למעשה, לא בלב, אלא באחת הדפנות של התכניות, ולמעשה יש אי התאמה בין הציר הזה לבין התכנון של שתי התכניות הנוספות.

ורד : התכניות הנוספות לא גובלות בכביש 4?

דוד : הן כן גובלות ב 4, אבל מזרחיות. התכנית הזאת יותר קרובה ל 4 מזאת.

ורד : שאלתי אם זה לא נוגע?

דוד : לא נוגע.

בני : לא רואים איך התכניות משתבצות יחד, יכול להתחבר איתן?

ליאור : אמירה נכונה, אבל בואו ניתן להם.

מהנדס המועצה המקומית אבן יהודה ז'אן זרנו : התכנית הן פה.

רות : מישו רוצה להציג ולהגיד למה הם לא מסכימים לתכנית?

דוברת : איזה תכנית? יש כמה תכניות.

רות : מי יכול להציג את שתי התכניות ואת חילוקי הדעות.

דוד : אי אפשר להציג את שתיהן, יש תכניות. עוד לא הציגו את התכנית.

רות : יציגו את התכנית ואת חילוקי הדעות.

אורי פוגל : אני עורך תכנית מה שאנחנו קוראים מתחם הדסים, ואני מבקש להציג אותו על פי המהדורה האחרונה שלו שאתם רואים על הלוח. התכנית הזו מהווה תווך בין אבן יהודה הבנויה, שכונת עין יעקב בדרום, ובין כפר מוסד הדסים בצפון, זה תווך בין 210 דונם שאנו טיפלנו בה כמה מהדורות, למעשה הטיפול הוא ארוך, נמשך כבר אני לא חושב שאני אגזים, אבל למען הדיוק הרבה מעל בר מצווה התכנית הזאת מאז שהתחלנו לטפל בה.

היום התכנית שמוגשת יש בה מענה שלם ומלא להחלטת ועדת התנגדויות מ-11/05 שאמרה אנא החזירו את התכנית לדיון בועדה המחוזית על פי התיקונים שאנחנו קובעים לתכנית הזאת. כך עשינו. אני אפרט כל תיקון אחר תיקון, על מנת שנבין מה היתה ההחלטה ואיך היא תורגמה לתכנית חדשה.

הנתונים הכלליים שנמסרו לפני כמה דקות הם נכונים. אני רק אוסיף שהבניה המוצעת בתכנית היא בת 483 יח"ד, בניה מגוונת, חלקה דו משפחתי, חלקה בניה מרווה בצפיפות מדורגת, של 5 יח"ד לדונם.

אני רוצה לחזור ולדבר על ההחלטה המובילה בתכנית הזו, קרי, החלטת ועדת ההתנגדויות. קודם כל מדובר על 5 יח"ד לדונם, גם לפי החלטת ולקחש"פ באחת המהדורות קודמות של התכנית ובכך אנו עומדים.

מה שקרה בתכנית שבחלק הדרומי היתה בתכנית הקודמת רצועת השלמה במגרשים של עין יעקב, והיתה במסגרת ההתנגדויות דיון ארוך על השאלה הזו, בסופו של דבר ההשלמה למגרשים בדרום בוטלה. כתוצאה מזה הועתקה דרך מלווה את השכונה מדרום לאזור של בניה צמודת קרקע דו משפחית. זה נובע מהחלטה אחרת של הועדה, החלטה אחרת של הועדה אמרה אנחנו מבקשים שהבניה...בהמלצה אחרת של וועדת ההתנגדויות מנובמבר 2005, זה התאריך האחרון שעומד לנגד עינינו מבחינת דיון בתכנית, העירה הועדה שהיא מבקשת שהבניה ככל שהיא צמודה לעין יעקב תהיה בניה נמוכה, ואילו הבניה על הגובה תלך דווקא לכיוון הצפוני, במרחק מהשכונה הקיימת. כך עשינו, זה בולט מאוד כאן בצבעים על הלוח, אפשר לראות את הבניה בצבע צהוב זה הבניה דו משפחית, ואת הדרך המשרתת את השכונה כולה וכמובן גם את השורה הזו.

החלטה שניה היתה השלמת רחוב הנוטר מכיוון הכניסה להדסים דרומה, וזאת עשינו, על מנת לאשר פתרונות תחבורה מעבר לפתרון שהיה בתכנית הקודמת שאישר גישה גם מתוך השכונה אל ה...היתה דרך מהשכונה לכיוון השכונה החדשה, מהשכונה הקיימת, הדרך הזו בוטלה על מנת לא ליצור תנועה עוברת, כי היא תנועה שלא התאימה למתנגדים באותה עת.

התכנית קובעת חייץ סביב שמורת הטבע, באופן שיוכל גם לאפשר פעילות וגם כמובן שמירה על השמורה, כשאגב היא חלק מתמ"א 8 ומסומנת כאן לפי מה שמסומן בתמ"א 8, גם בגודל מותאמת. יצרנו חייץ, קרי, הרחקנו מגורים ליצירת החייץ הזה מסביב, שיש לו רוחב בן 40-50 מטר סביב החייץ הזה. התכנית מלווה בנספחים, אגב נספח השטחים הפתוחים והטיפול בשמורה על שמירת השמורה והשטח המקביל על ידי משרד מילר בלום, שהיו אז בתיאום עם רשות הטבע והגנים, והתכנית הזו היא מתואמת את התיאום שנעשה בזמנו.



התכנית כפי שהיא מוצגת היום התקיימו כמה שיחות פנימיות בתוך לשכת התכנון, היו דיאלוגים, וגם 99% מהדברים שאתם רואים פה תואמו גם ונדונו גם במסגרת הזו.

גם לאחרונה קיבלנו פניה מרשות הטבע והגנים על ידי אדר' איריס ברנשטיין שאמרה שבנוסף לתיאומים הקודמים יש לנו מספר הערות נוספות. ישבנו גם איתה. אני רוצה להגיד שכל הערותיה, אנחנו מקבלים אותם ויכולים להטמיע בתכניתה קיימת, למעט אמירה אחת שנוגעת לרוחב הרצועה סביב השמורה. כידוע, אם תהיה הכרזה על השמורה לפי תמ"א 8, החיץ נובע מתיאומים. ..

כך יוצא שאנחנו היום בתכנית שעונה מבחינת הצרכים והפרוגרמה והמענה להתנגדויות ולוועדת ההתנגדויות במתכונת שאתם רואים כאן, בינוי וצפיפות מדורגת שבסופו של דבר מביאה אותנו ל 5 יח"ד לדונם נטו.

ליאור: רק עוד פרט קטן. בין אזור המגורים א' יש שם איזה רצועת שצ"פ.

אורי: גם זה לפי החלטה, יש פס ירוק נוסף שמפריד בין השכונה לבין צמודי הקרקע שאנחנו מציעים בתכנית.

אולי עוד שני מספרים כתוספת: אנחנו מדברים על שמורה בת 14 דונם, על חיץ עם 14 דונם נוספים, אנו מקבלים כמעט 30 דונם נפח שהוא לשימור ולשימוש הציבורי, וקשור במערכת דרכים וחניות שאפשר לארגן מסביב, וזה נכס ציבורי חשוב מאוד. בנוסף, יש לנו את שדרה ירוקה שמאפשרת גישה לנפח משמעותי, גם הוא בסדר גודל של 11 דונם. כך שמה שנוצר כאן זה איכות מגורים סביב השטחים הפתוחים, מערכת דרכים מובנית מאוד ברורה, מתקשרת למערך העירוני, וכמו שאמרו אנחנו בהחלט חושבים שאחרי כל התלאות שעברנו, ועדה א', ועדת ב', וועדת ההתנגדויות פעמיים, היום הגיעה העת להפקיד את התכנית.

גיל: יש הפקעות ושב"צים?

אורי: ודאי שיש. המגרשים שאני מראה, בנוסף על השטחים שבניתי יש עוד שטח גינה ירוקה שכונתית.

תמ"א 8 היא תכנית אחת מתכניות המתאר שאושרו לפני ארבעים חמישים שנה. שם נאמר שהכרזה על שמורת טבע יכולה להעשות על ידי תכנית מפורטת. שאתה עושה תכנית מפורטת מהסוג הזה אתה יכול להכריז על שמורת טבע. התכנית מוסיפה על השטחים מסביב, ובכך מביאה נכס ציבורי לשוב, ובסך הכל השטח הציבורי בתכנית הוא 54 דונם. גם אם מורידים את ה 14 דונם אני עדיין בסדרי גודל של חמישים אחוז הפקעה. ההתחשבות הזאת מזיקה לתכנית.

ליאור: לגבי הבניה, גודלי הדירות, שטחים עיקריים, אני אציין שבהוראות שהוגשו לנו אז יש שטח עיקרי.

אורי: יש שטח עיקרי שבדקנו את זה, בטעות הוא מתחת לפני הקרקע, זה טעות סופר, צריך להיות 15 לכל היותר, זה ניתן לתיקון. ראינו את השכונה כשכונת מלאכה עם דירות גדולות, פלוס מינוס, סדרי גודל דומים.

דוד: התכנית הראשונה שהגשנו היתה בצפיפות נמוכות יותר. חשבנו לקבל בקשות קודמות של ראש המועצה להגיש תכנית שבצפיפות של כ 350 יח"ד. הוולקחש"פ העלה את זה ועמד על כך שנצופף את התכנית. זה היה לפני תמ"א 35, ובעקבות החלטת הוולקחש"פ הפקדנו את התכנית פעם שניה ועכשיו פעם שלישית. הצפיפות נבעה מהחלטת מוסדות התכנון.

רות: יש כאן תחושה שהדיון היא חצי ועדת התנגדויות וחצי הפקדה. זה קצת מוזר. תוך כדי תנועה הבנתי שהמודד הוא לא קלאסי של דיון בהפקדה. אנו לא רוצים שזה יהיה דיון בהתנגדויות. זה לא המטרה. אנו דנים בתכנית הזאת. זה לא מודל של התנגדויות. התכנית הרלוונטית זו התכנית הזאת, לא תכנית אחרת, ואנו מתייחסים אליה. זה השלב וזה ההתייחסות, שההתייחסות היא של המועצה.

אורי: יש בתכנית מגרשי ציבור, שלושה מגרשי ציבור, שבן דונם ורבע לדונם שש מאות, שהם עונים על פי פרוגרמה שנבדקה בתוך לשכת התכנון על ידי דוד פיק, הוא אישר את זה לפי כל הנורמות. עוד נקבע, היתה שאלה לגבי ביי"ס יסודי, ואז הוסכם שהבי"ס היסודי יהיה באזור הדרומי והוא אמור לשרת את צרכי השכונה הזו. יש על זה סיכום דברים.

ראש המועצה: איזה בית ספר קיים שם? אני ראש המועצה לא יודע על בית ספר. יש שם בית ספר שהיה פעם בית ספר דתי, זה 300 תלמידים שעבר מזמן פדיון מבנים, הוא לא בית ספר יותר.

עמוס עזאני ראש המועצה: יש כמה דברים שמפריעים לי. את צודקת שאולי זה לא התנגדויות, אבל אנחנו חושבים שלא היה מקום להגיש את התכנית הזו להפקדה. אני רוצה להתחיל בכמה משפטים: בדיון הקודם שהיה, בהתנגדויות, אני העליתי פה טענה שאני הלכתי לבדוק מדוע, שחציא בן יהודה בזמנו לא היתה בנויה פה, עשרים שנה, לא שלושים שנה, לזיוה בן דרור פנו, שאלתי אותה מה עלה בראשך להתעסק עם תכנית בצפון הישוב שהיא מנותקת, כל התכניות שמתגלגלות עכשיו, ישוב ריק, ואת הולכת לצפון. היא אמרה שהיזמים הבטיחו לה שהם יבנו יחידות לבינוי המשכי, על פי זה היא נתנה הסכמתה. אמרתי את זה גם בדיון הקודם. מסיפור בנים ממשיכים ויחידות דיור זה הפך להיות תכנית מסחרית. היא אמרה שאחרת היא לא היתה רצה עם התכנית. אני לא יודע מתי הם דיברו עם דוד כרמלי קודמי, אבל אני שבע שנים ראש מועצה, והתכנית מתנהלת בועדות שבע שנים, פעם אחת לא היו היזמים אצלי לדון על התכנית. ניסיון שלי לרמוז להם שכדאי שנשב לדבר על התכנית לא נענה. זה יהרה בתכנית הזאת כאילו הם מלכי העולם. אני שלחתי רמזים שיבואו לדבר איתי, יש דברים שאנחנו לא מקבלים אותם. הדבר השני שאני רוצה לומר, דיברו פה על תיקונים, אם הועדה היתה לפני הכינוס של הישיבה הזאת, יושבת על התיקונים שהם טוענים שהם ביצעו, ובדקים כמו שאנחנו בדקנו, הייתם רואים שמתשעה תיקונים מהותיים שועדת התנגדויות קבעה להם, הם תיקנו דברים בשוליים. יותר גרוע מזה, הם ביטלו את רצועת ההשלמה. יש התחייבויות של כל הגורמים על רצועת ההשלמה. לפני חודש הייתי פה, הגישו תכנית, מתוך שישים ומשהו בעלי קרקע שבעה לא היו חתומים. הועדה לא הסכימה להפקיד את התכנית כי שבעה בעלים לא חתומים בהסכמה על התכנית, למרות שבדקנו בחוק ואין חובה כזאת. אבל ככה רצתה היועמ"ש, הלכנו הביתה ואמרנו מה יעשו היזמים עם זה. על הדקות הזו לא הפקידו את התכנית. מה שמכעיס זה שאנחנו לפני 10 ימים או 7 ימים נודע לנו שיש את הדיון הזה, איש לא זימן אותנו. אתמול הייתי בועדה מרחבית שנורית, שאלתי את עודד מהנדס הועדה המחוזית שרונים אם הוא מתייצב מחר לדיון, אמר לי איזה דיון, אמרתי מחר יש דיון, אמר אני לא יודע. איש לא אמר לנו. זה היה ככה כל הזמן. אנחנו לא קיבלנו זימון. אנחנו קיבלנו את הזימון

רות: בוא נבדוק את זה.

עמוס: בעקבות זה שהפקידה של מחלקת ההנדסה, מישהו שמע שהולך להיות משהו, היא הרימה טלפון וביקשה לדעת וביקשה שישלחו לנו זימון.

רות: אני קודם כל רוצה לברר עם מזכירת הועדה.

נדיה: ההזמנה יצאה לשמו, עמוס עזאני ב-1.3.11.

עמוס: מענין. אני לא זוכר את זה. לא יודע. אפשר לדעת על איזה דברים אנחנו צריכים לדון, קיבלתי הזמנה, על מה? לא קיבלתי תכניות או שום דבר. על מה אני אדון היום? על מה אתם דנים בהפקדה שאני לא יודע מה הדיון? על זה שאני רץ ומארגן לי תכניות ויושב אצלי ועושה דיונים כדי לדעת איך להתמודד.

גיא: בועדת היגוי על התחבורה היית?

דוד: היית בדיון הקודם.

עמוס: את התכנית הזאת רשמית לא קיבלתי. על מה אתה רוצה שאני אתמודד?

גיא: לא קיבלת זה משהו אחר.

עמוס: כל התכנית הזאת מתנהלת בחוצפה, ביוהרה, בדבר שאני לא ראיתי דבר כזה. אני מסתובב שבע שנים בועדה הזאת. למה? כי זה המינהל. כנראה שזה איזה קדוש מיוחד, אני לא מקבל את הדרך הזו ולא מבין למה יש דיון היום בתכנית הזאת. לא מבין למה הבאתם את הדיון בהפקדה.

רות: מעבר לעוצמות הרגשיות שהצגת פה, ככה אתה מרגיש ובסדר גמור, נעבור שניה מה יש לך נגד התכנית הזאת.

עו"ד גילת איל: התכנית הזאתי היא תכנית ביוזמת ממ"י. הבדל עצום מתכנית שהיא מוגשת על ידי פרטיים שמבקשים לתכנן את שטחם של אחרים. כמו שאני לא יכולה לקום בבוקר ולהגיש תכנית על שטחו של אדוני, מהטעם שמאוד מתאים לי לתכנן את שטחו של אדוני, ככה כל אזרח

במדינת ישראל לא יכול לתכנן על שטחו. בהתאם להנחיות אלה הועדה עובדת כבר מספר שנים, וכך נעשה בתכנית שאדוני הזכיר. אני מדברת על הענין של בעל ענין בקרקע. פה מדובר על תכנית שמוגשת על ידי ממ"י, אז צריך לעשות סדר.

עמוס : המשקל הוא אותו משקל.

עו"ד איל : שם היא הוגשה על ידי פרטיים על מקרקעי שכיניהם, מה שלא פה.

עמוס : אם הועדה המחוזית קבעה סייגים לתכנית והיזמים לא קיימו, איך הועדה דנה בדבר הזה? אני לא מבין.

גיא : תציג את זה.

עמוס : הועדה קבעה את הסעיף.

עו"ד נורית מצגר : קודם כל אני רוצה להודות על כך שאגב להפקדת התכנית הזאת הועילו להזמין ולייחס איזה שהוא משקל לעמדת המועצה המקומית ממנה התעלמו לחלוטין לאורך כל עריכת התכנית. זאת ועוד, אנו דנים בהפקדת תכנית חדשה, למרות שועדת ההתנגדויות אמרה

גיא : לא התעלמו מהעמדה שלכם, היתה וועדת התנגדויות שדנה גם בדברים שאתם אמרתם, אני מאמין, אני לא הייתי, שדנה גם בנושאים שאתם העלתם. היא קבעה את החלטתה. לא התעלמו ממכם. אתם הייתם בתמונה ויש החלטה והיום דנים בעקבות ההחלטה.

נורית : מאחר ואני ליוויתי את התכנית הזאת מהפעם הראשונה, אז אני מכירה את כל ההליכים, ולכן אני אומרת שמבחינת המועצה, אני לא נתקלתי במקרה שיזם של תכנית לא מציג את התכנית לפני המועצה. לא מייחס לנו כלום, כאילו דבר שאינו קיים. מבחינה זו אני שמחה שנותנים לנו אפשרות להביע את עמדתנו היום. עם זאת, התכנית הזאת אומנם המספר שלה 250, כביכול התכנית שנדונה בוועדת הערר זה אותו מספר, אבל זו תכנית חדשה. לכן הדיון הוא בהפקדת התכנית, לכן אני מפנה להחלטת וועדת ההתנגדויות שאמרה שלמרות שיש החלטת ועדה מחוזית משנת 2004 שלא להפקיד תכנית חדשה לאבן יהודה עד שלא תאושר תכנית אב כוללת לאבן יהודה, ולמרות שוועדת ההתנגדויות החליטה שמאחר והתכנית היא המשך לתכנית

רות : יש החלטה שלא מפקידים אף תכנית באבן יהודה.

גיא : אחרי וועדת ההתנגדויות?

נורית : וועדת ההתנגדויות מאזכרת אותה. יש החלטת וועדת התנגדויות מתאריך 30.11.04, קידום תכנית שמציעה הרחבה ניכרת ליישוב, ובמאמר מוזכר אני אציין שתכנית האב הלא מעודכנת לאבן יהודה תוכננה.

גילת : זה תחת עיקר טענות המתנגדים מה שאת קוראת.

נורית : אני קוראת מהפרוטוקול מהדיון הפנימי.

גילת : זה טענות המתנגדים.

נורית : אבל אחר כך בהמשך. אני קוראת את סעיף 5. התכנית הזאת לא הופקדה, היא תכנית חדשה. אני מדברת על הפן המשפטי, זה לא המשך לתכנית.

דוד : זה ממש המשך.

נורית : אני בכלל לא רוצה להעלות את הטענה של ניגוד עניינים וכיו"ב שיש במועצה בוועדת ערר של המועצה הארצית שמתייחס לניגוד עניינים של המנהל בכלל ובנסיבות הענין.

דוד : אם יבקשו ממני לצאת אני אצא.

נורית : אני מקריאה את סעיף 5. "...הליך תכנוני ראוי, עם זאת אין...מספר שנים...תואמת את תכנית האב הקיימת...". התכנית הזו, אני מבקשת מהועדה להתייחס לתכנית הזו לא כהמשך לתכנית שהופקדה, כי התכנית שהופקדה עברה מן העולם

גיא : המועצה קידמה תכנית אב?

עמוס : זה בידיים של הועדה.

נורית : מה מהות הדיון?

רות : שוועדת התנגדויות החזירה תכנית.

נורית : לא. זה עבר מן עולם.

גיא : התכנית היא בהתאם להחלטת וועדת התנגדויות שקבעה "...המסמכים המתוקנים יוגשו לדיון בועדה המחוזית...דיון חוזר".

נורית : יש שאלה משפטית ואני מפנה ליועצת המשפטית. בעקבות החלטת המועצה הארצית, האם התכנית הזו היא המשך לתכנית שנדונה? כי אז לא נדרש אישור הוולקשח"פ?

גילת : אבל וועדת משנה להתנגדויות קובעת

נורית : כן, אבל על זה הוגש הערר.

גילת : לא התקבל הערר על זה.

דוד : אנחנו הגשנו את הערר והיינו מתים שהוא יתקבל.

נורית : האם הדיון הוא להפקדה של תכנית חדשה? התכנית ההיא, ההפקדה שלה בטלה, כי הוגשה תכנית אחרת.

גילת : אין החלטה שמבטלת. יש החלטה של וועדת משנה להתנגדויות לערוך שינויים, מורה על תיקון מסמכים, קובעת שהמסמכים המתוקנים יוגשו לדיון בועדה המחוזית, ומבקשת פה שיעשה במסגרת הגשת מסמכים ועל מנת להביא לתכנון מושכל יותר, כי על התכנית המבוקשת לתת ביטוי. אני מניחה שהועדה הזאת, אחרי שתשמע את כל הצדדים ותראה את התכנית המתוקנת שהיתה אמורה להיות מתוקנת בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות, תצטרך לקבל החלטה לגופה איך ממשיכים ומקדמים, או לא מקדמים, איך ממשיכים ומטפלים בתכנית.

נורית : לעניות דעתי זו תכנית חדשה, שחלו בה שינויים מהותיים לעומת התכניות הקודמות, ולדעתי צריכים להפקיד מחדש. לכן לאור כל השינויים, לאור מסכת התשתית העובדתית במהלך חמש שנים מאז שהתכנית נדונה בוועדת ערר, אני חושבת שצריך לפרסם את התכנית להפקדה מחדש.

רות : הטענה ברורה.

גיא : אנחנו לא בהתנגדויות. היא תפורסם אחרי הדיון הזה, ככל שיוחלט מה שיוחלט בדיון, בהתאם להחלטה, ואם במידה שיחליטו להמשיך...

רות : בוא נשאיר את זה לדיון הפנימי.

נורית : התכנית הזאת קיבלנו זימון לדיון בהפקדת התכנית, ולדעתי צריך להתייחס לתכנית כתכנית חדשה.

רות : ברור.

נורית : אני טוענת שהתכנית למקרא הוראות התכנית, אני רוצה להדגיש את העובדה שמוטל נטל אדיר על המועצה המקומית. התכנית אומנם מוציאה מתחום התכנית וחלה על שטח נרחב ממנו שמסומן לאיחוד וחלוקה, לרבות שמורת הטבע, שהיא שמורה מוכרזת לפי תמ"א 8, שטחה ...

השטח של הדסים מופיעה כשמורה מוכרזת לפי תמ"א 8. צריך להכיל עליה את כל ההוראות הרלוונטיות של תמ"א 8. דין ההכרזה והפניית הקרקע למדינת ישראל לרשות הגנים הלאומיים או לגוף הרלוונטי, ואני לא מבינה למה סימנו אותה במסגרת איחוד וחלוקה. למה צריכים להטיל את הוצאת ההטלות לפיתוח ושטח השמורה, וגם השטח הירוק מסביבו על המועצה.

בהתייחס להוראות התכנית, אני אשוב ואפנה להחלטת וועדת העררים של המועצה הארצית שהיא מציינת את כל ההליכים שהתקיימו בתכנית המוצעת. אני מקריאה את עיקר טענות המתנגדים שהתכנית אינה עוולה בקנה אחד עם תכנית אב של אבן יהודה.

ועדת ההתנגדויות התייחסה לסוגיה זו, אבל היא קבעה שהחלטת הוועדה המחוזית חלה רק לגבי תכניות שטרם הופקדו. אני חוזרת על הטענה הראשונה, מאחר והתכנית הזו כמוה כהפקדה מחדש, אני חושבת שזה לא עומד בזה.

לגבי אופן השלמת שטחי השלמה למגרשים שקיימים, למרות שבמהלך המירוץ בדיונים הרבים שהיו בוועדה המחוזית ובוועדות השונות יצא המרצע מן השק. טענו לאורך כל הדרך כי כללו את מגרשי ההשלמה למטרה מסויימת, מאוד מסויימת, והיא להגיע למספר יח"ד שיעמוד בהחלטת הוולקחש"פ וההוולנט"ע. זה הפך להיות נושא עיקרי וניתנו הוראות בהתייחס למגרשי השלמה. רואים שבתכנית הזאת אין מגרשי השלמה. מה הטענה של היוזמים? שבגלל הימשכות הליכי התכנון במשך שנים רבות, בר מצווה וכיו"ב, אז מילוי התנאים שנקבעו על ידי ועדת הערר של המועצה הארצית ווועדת ההתנגדויות הביאה להתמשכות ההליכים. לכן הם בחרו בדרך הקלה ביותר להוציא את מגרשי ההשלמה.

רות : מה היעוד של מגרשי השלמה?

דוד : אין מגרשי השלמה. בעבר אנחנו רצינו באמת כבעל קרקע להיטיב. יש מדרום לתכנית שכונת עין יעקב מספר גישות של קרקע וחלקם בדיונים משפטיים מול המינהל. אנחנו רצינו כדי למנוע ולהקטין התנגדויות אמרנו שלכל מגרש כזה נשאר רצועה למגורים שבדיונים מול המינהל נאפשר להם הקצאה בפטור. הם התנגדו לתכנית. אמרו ליוזם מתאים, להוא לא, לשישי כן, התחילו לסחור במגרשים שחשבו שאנחנו נותנים "מתנה תכנונית". ראינו שחבל לעשות את זה והחלטנו לעשות רצועת שצ"פ ומגרשי מגורים. זה וולנטרי לתת את זה, זה לא חובה. היום זה מגורים שמשווקים כמכרז כמו כל דבר. המילה מגרשי השלמה היא מילה שמחביאה בתוכה סוג של פטור ממכרז. היתה אלינו גם פניה של עורכת דין שמייצגת אותם, שניסתה לשכנע אותנו ואנחנו לא השתכנענו.

נורית : אני מקריאה את סעיף 117 מהחלטת וועדת ההתנגדויות. ההחלטה מתייחסת מפורשות לצורך לתיקון ולתת מענה ראוי. יש הרבה מאוד מבנים שמתגוררים בהם אנשים, מה זה ההתעלמות הזאת?

דוד : הרשות פעלה נגד הפלישות האלה? תציגי תביעה אחת שתציגי נגד הפולשים.

רות : ברור לנו מה המשמעות של מגרשי השלמה ולמה יש אינטרס אחד כן לעשות ואינטרס שני פחות לעשות. הויכוח לא רלוונטי לדיון.

נורית : וועדת ערר, וועדת התנגדויות, כולם התייחסו ונתנו הוראות איך לעשות את התכנון הנאות והראוי למגרשי השלמה. ומכל זה מתעלמים. נוח להם. כשנוח להם הם אומרים כי זה ייקח עוד זמן. מה בוער כל כך?

דוד : חמש עשרה שנה זה כלום, לא בוער שום דבר.

נורית : התכנית הזאת לא תצא עוד חמישים שנה, כי התכנית קובעת, התכנית לא ראויה להפקדה, יש שם המון תנאים שמתן תוקף התכנית מותנה בהם. אני מפנה לסעיף בהוראות התכנית, התכנית הזאת, אני מפנה לסעיף 25 להוראות התכנית, הקובע שלבי ביצוע ותנאים למתן תוקף. אני מפנה לפסיקה הידועה שתכנית שיש בה תנאים שמתן תוקף לתכנית מותנה בתנאים כה רבים, אינה ראויה להפקדה. למשל, תחילת הקמתו של מתחם היא תנאי למתן תוקף. אישורי משרד הבריאות והמשרד לאיכותה סביבה מהווה תנאי למתן תוקף. זה עכשיו, בהוראות הנוכחיות. קיבלנו את זה בדרך.

עמוס : לא אמרנו שאנחנו לא יודעים להגיע.

נורית : לא קיבלנו מיזמי התכנית.

גיא : את אומרת דרך לא דרך, אפשר לפנות ללשכת התכנון ולקבל את זה.

רות : זה הדרך הכי ישרה ונכונה.

עמוס : אמרו לנו 14 פעמים שאתם זכאים לקבל כל דבר שאתם מוזמנים לדיון פה, זה לא קרה לי כמה פעמים. זה לא קרה לי כמה פעמים. זה כן קרה.

רות : אתם חושבים שצריכה להיות כאן איזה שהיא תכנית, או לא? או שאתם מתנגדים לתכנית?

עמוס : התכנית הזאת לא צריכה להיות שם. אני לא יודע מה יהיה בעתיד. התכנית הזו לא צריכה להיות בעתיד.

רות : אני שואלת את ראש המועצה, כי אני חושבת שהוא הסמכות.

עמוס : אם את שואלת אותי, אני אשיב, יש באבן יהודה בלבת הישוב מקומות פתוחים וראויים לפיתוח הרבה יותר מהתכנית הזאת, בגידול הישוב זאת תכנית שלא עומדת כרגע ואותה יכולתי לדחות.

רות : היום התכנית נמצאת, היא הוגשה, בבעלות של ממ"י שיש נוחות מסויימות של תכנית שהיא בבעלות אחת. האם אתה חושב שבשום מחיר צורה או אופן אתה לא רוצה שתהיה כל תכנית לבינוי באזור הזה.

עמוס : אני לא יכול להגיד דבר כזה כשאני עובד על תכנית פיתוח הישוב. אולי יגיע יום שכל אבן יהודה יהיה בנוי. זה בפאתי הישוב, הם הכניסו את זה לפני 15 שנה, והיום אני נמצא באטרף של לרוץ אחרי תכנית מתגלגלת שלא מעניינת אותי כרגע. להגיד שאולי עוד 15 שנה לא נרצה, אני לא יכול להגיד.

ורד : במובלעות שאתה אומר בלב הישוב

עמוס : זה יותר גדולות. אם אני רק אראה לך יש תכנית של 374 שהלכה פה להפקדה, של מעשהו בסביבות 900,000 יח"ד, ויש לי תכנית שאני מגלגל אותה של 800-900 יחידות, וזה בלבת הישוב.

דוד : אם אתה מגלגל תכנית ויהיו בחירות בעוד שנתיים ויבוא ראש מועצה אחר, והוא יגיד שהוא לא רוצה את התכנית הזו, התכנית הופקדה והיא מתקדמת ויבוא ראש מועצה שיגיד שהמדיניות שלו אחרת. אין רציפות של מערכת השלטון. תחשוב איך גופים של המדינה עובדים. אי אפשר לעשות זיגזגים כל הזמן.

עמוס : אני רק אתקן דבר אחד. אני לתכנית הזו לא הגעתי באמירה אין תכנית כי היא היתה עובדה קיימת. אני רק הגעתי לתכנית התנגדויות ושם הצבעתי על סעיפים. הועדה קיבלה את הסעיפים שהצבענו עליהם.

דוד : אם התכנית תתאים לסעיפים אתה תתמוך?

רות : בהמשך למה שדוד אמר, התכנית הזאת עברה ועדה מקומית

ז'אן : לא במתכונת הזאת.

דוד : זה שיפור בגללכם, אתם שיפרתם אותה ועכשיו אתם רוצים את הקודמת.

עמוס : אתה הגשת תכנית עם רצועת השלמה, הועדה המחוזית אמרה רצועת השלמה לא הותאמה למגרשים. אנחנו מחייבים אתכם

דוד : היא לא אמרה את זה.

עמוס : אמרה. אתה הבאת תכנית שאין בה רצועת השלמה. אתה טוען מה שנוח לך.

רות: אתה בא ואומר שאני רוצה, מוכן לאכול את התכנית הזאת, אבל אני רוצה רצועת השלמה. זו הבעיה שלך? למרות שהמועצה והועדה המחוזית ווועדות ערר החליטו, אתה אומר שאתה לא רוצה.

עמוס: למה את שואלת אותי את זה, היה שבע שנים לבוא לעמוס עזאני ולהתחבט איתו. למה את שואלת אותי עכשיו?

רות: כי אתה פה בדיון ואני שואלת אותך. אני רק אומרת דבר אחד, יש שתי אפשרויות להתמודד עם זה: להגיד לא רוצה ולא מכיר ולא יודע לא שומע, ואז הועדה תחליט, שהועדה תפנה אסור לשכוח שיש החלטות ועדה מקומית, ועדת ערר וכו', אסור לשכוח שיש את זה. אתה אומר שאתה לא רוצה שום דבר. בסדר, יש אופציה שניה שאתה אומר שאני מוכן לזרום עם הזרם אבל לתקן, לסדר פה ושם, משהו שאני אוכל לאכול.

עמוס: עניתי על זה, אני באתי לוועדה מחוזית מתוך כבוד אליכם ורק קיבלתי התנגדויות.

רות: אני לא יודעת מה היה קודם. תגיד לי עכשיו איזה דברים שאתה חושב, בהנחה קיצונית שהועדה תקבל את זה תכנית הזאת, מה אתה חושב שראוי לקבל?

עמוס: שטחי צפיפות, בעיה של חניות, לא ראיתי תשובה של התכנית לנושא כמות התחבורה והענין של היציאה שעלה אז. כמובן רצועת השלמה זה בעיה שאני לא מוכן להסכים איתה. אני נדרש פה לתשובות ברמה לא הוגנת כאילו אני זה שצריך להשיב. אני טוען שהם לא בסדר.

רות: בתהליך שקרה פה עם כל רשימת הוועדות שעברו אותה, קשה מאוד לוועדה להגיד שאנחנו זורקים את התכנית לפח. קשה מאוד לזרוק אותה, כי כולם אמרו כן כן בתיקונים כאלה ואחרים. אני חושבת שראוי לעבוד עם המועצה ולא נגדה. יש את התכנית, היא עובדה, אתה לא אוהב אותה, אבל האם יש דברים שאתה חושב שבהנחה שנלך לקראת אישור התכנית אתה רוצה לעשות שינוי.

עמוס: אני מוכן לשבת איתם בשביל לבדוק, אני לא יכול להגיד על דבר שהתגלגל והתגלגל לפני, להגיד תמחקו אותו. אבל אני אומר שהתכנית הזאת לא מקובלת עלי. יש לי הרבה הסתייגויות. את מעלה שאלה, הרי תשע טענות העלתה הועדה בוועדת ההתנגדויות של התכנית הקודמת, לכאורה הטענות היו צריכות להיות מוגשמות בתכנית הזו,

דוד: תבדוק אותן אחת אחת, אם לא קויימו הן יקויימו.

עמוס: אני כבר שלחתי עורך דין, אמגדי פגש אותי פה ואמר לי נשב לדבר, לא ראיתי אותו מאז.

רות: מהיכרות הקצרה שלי עם אמגדי כל פעם שאני רואה אותו הוא אומר בוא נשב ונדבר. אם רוצים לעשות שינויים צריכים להתאמץ ולבוא ולהתעקש. אתם התעלמתם מהתכנית הזאת.

דוד: כן. זה בן חורג שלא רציתם אותו.

עמוס: עד לפני כמה חודשים שהבנו שהם מבשלים תכנית חדשה לא ידענו מה הם עושים. למה אני צריך לחזר אחריהם?

נורית: בשנים האחרונות ניתן גם לפני הועדה המחוזית והארצית, זה בתמיכה לוועדה הארצית. עקב אישורה של תכנית 211 שכוללת 750 יח"ד, סך הכל בהתאם לתכניות מאושרות יש אלף ומשהו יח"ד, ויש תכנית בהפקדה שמספר היח"ד מגיע ל 750, ויש עוד תכניות שעוד לא מונו אותם. אבן יהודה מתנגדת לפיתוח כה מסיבי באזור הצפוני.

בזמנו הגשנו חוות דעת שאני אחזור ואגיש משנת 2004, שמתייחסת לחוות דעת כלכלית פרוגרמטית לגבי התכנית. אני כן אבקש להגיש את החלטת המועצה הארצית, שיש לכם אותה. יש כאן את כל ההיסטוריה שדוד אמר אותה מאוד בקצרה, אבל כאן היא מצויינת לפרטיה, ולכן אני מציעה שאם חסר משהו נוסף אז אני אגיד.

גיא: לא קיבלנו התייחסות, אנחנו רוצים יותר קונקרטי לענין תשעה סעיפים שאמרתם שלא הושלמו ביחס לוועדת ההתנגדויות.

דוד: אני מציע שהמתכנן יעבור סעיף סעיף ויראה.

נורית : נשאל מר עזאני על ידי גב' רות יוסף, אם אתם מתנגדים לתכנית אז איז באופן טוטאלי או בכפוף לתיקונים כאלה ואחרים. לתת תשובה אחראית ומוסמכת אני מציעה לדחות את הדיון לשלושה חודשים, שנוכל לשבת עם יזמי התכנית ועם הגורמים של ראש המועצה, ולבדוק כל מה שנדרש. נכון להיום פיתוח במקום התכנית כרוך בתשתיות ועלויות אדירות. זה נטען לפני וועדת ערר ווועדת התנגדויות, ולכן הוגשה חוות דעת של כלכלנית, וקופת אבן יהודה חסרה בגלל פיתוח שעושה בדרום הישוב. בהוראות התכנית אין מילה וחצי מילה, למרות שממ"י, "הגביר" מתיר, יש הוראה שהמקרקעין שמיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, מה הרשות המקומית תשיג? אם היא מסוגלת לפתח את השטחים האדירים?

דוד : הבעיה הזאת פתירה. זה לא הבעיה העיקרית שלכם.

נורית : זו בעיה מאוד משמעותית, כי אגרות הפיתוח לא יהיו פרומיל מעלויות הפיתוח. שכונת עין יעקב היא שכונה חיה וקיימת בחלק הצפוני של אבן יהודה. לכן בזמנו נרתם ראש המועצה וקודמו לדאוג לכך שתהיה אפשרות לבנים ממשיכים של שכונת עין יעקב, שיהיו מגרשי השלמה. זאת המטרה.

רות : אני מבינה שזו הערה, אם זו רק הערה יחידה מצבנו טוב.

נורית : זאת לא הערה יחידה.

רות : זה אחד המעשים הכי חריגים ששמעתי ממ"י.

נורית : הם הסכימו.

דוד : עכשיו חזרנו בנו.

נורית : טענו לאורך כל הדרך, משנת 2000, לאור החלטת וולקחש"פ והוולנת"ע, צריכים מינימום 5 יח"ד לדונם, והוולנת"ע ירדה. זה התחיל מ-7, ואז הגענו ל-5 יח"ד. מאחר שלא ניתן היה לתכנן בצפיפות כזאת הוסיפו מגרשי השלמה למטרה זו בלבד. לכן חזרנו וטענו את זה בכל הזדמנות ולפני כל פורום תכנוני, לכן להגיד שזה המצאה, בסופו של דבר הוציאו את מגרשי השלמה, הסיטו את הבינוי למגורי ג', את ה-ב' הפכו ל-ב1.

רות : הטענה הזאת ברורה. איזה עוד טענות יש לכם?

ז'אן : אני רוצה לדבר על התכנית שאושרה פה. יש כאן סעיף 19 בתקנון של התכנית שאושרה, וכתוב תנאים למתן היתר בניה. אם התנאים האלה לא יפתרו עכשיו, התכנית הזאת תימשך עוד שלושים שנה. כל הסעיף הזה זה בעיה. חלוקה למגרשים, למה לא לעשות עכשיו? למה להתנות במתן היתר?

דוד : יש חלוקה.

ז'אן : זה מה שכתוב.

דוד : הכוונה לתשריט חלוקה, הניסוח לא טוב.

ז'אן : בהדסים יש כיום מתקן ביוב שפכים שהוא לא פועל, הוא בקושי מצליח לתת פתרון לכפר הדסים. יש לו גם בריכות. רצועת השלמה יש כאן קו ביוב שנעשה לפני 20-15 שנה שעלה הון תועפות שצריכים לפרק אותו. זה על קצה המזלג קצת מהדברים שמייקרים מאוד את הפיתוח, ואת זה כתבנו בחוות דעת כלכלנית. זה מה שאני פוחד. אני פוחד כי לפי מה, וצר לי להגיד את זה על הכוונות, אבל לפי מה שיוצא מהתקנון המינהל מחר נותן ליזם והיזם אחר כך צריך לפתור הכל, הבעיות צריכות להיפתר עכשיו.

דוד : אתה מתבלבל בביטויים.

ז'אן : תן את זה ליזם שהוא ישבור את הראש.

נורית : יש הרבה הערות.



דוד : צריכים לבדוק.

רות : איפה המסחר?

ז'אן : אין.

דוד : היה בעבר. חשבנו שבשכונה הזאת...

נורית : אני מדברת על שינויים מהותיים. אני לא יודעת אם צריך מסחר. אני לא יכולה עכשיו להגיד את עמדת המועצה.

רות : יש תכנית של 15 שנה שמתגלגלת, אחת הטענות הכי גדולות של מוסדות התכנון שאנו מגלגלים תכניות הרבה זמן. לשם שינוי החלטנו לשנות את הרגלנו, אני לא יכולה להרשות לעצמי היום שנבדוק את התכנית עוד 15 שנה, או עוד 10 שנים, או אפילו עוד חצי שנה. לכן אני חושבת שיש לכם הזדמנות עכשיו, אני מציעה לכם עכשיו לנסות ולשפר את התכנית לפי ראות רצונכם. תגידו כן כן, לא לא, אבל תחליטו.

נורית : לדעתי התכנית במתכונת עכשיו אינה ראוייה להפקדה.

רות : את לא רוצה להעיר עליה הערות.

עמוס : בשנת 2005 לפני הדיון שהיה פה אני יזמתי פגישה, יושב פה עו"ד גיב, בויצו ת"א עם כולם, נציגי אבן יהודה, המינהל, ויצו, נציגים ואדריכלים, ישבנו שעתיים פלוס. דנו על התכנית. הגשנו את ההשגות שלנו. הלכנו. לא משנה שקיבלתי תוקף מתוך החדר שהם לא סופרים אותנו. ראה איזה פלא, כך הם הגיעו לדיון בועדה.

רות : הועדה סופרת אתכם ושואלת אתכם מה אתם רוצים.

עמוס : פניתי אל מנהל המחוז אז, קיימנו ישיבה ביוזמתי עם מנהל המחוז של המינהל, ואני אצטט אותו, הוא אמר עמוס יש דברים בטענות שלך אבל בהתייעצות עם הגורמים שלנו אני לא נסוג מהתכנית, אנחנו נלך אליה. זה יוזמתי, יוזמת המועצה פעמיים לנסות להגיע. והיום להגיד 15 שנה זה שערורייה.

עודד דואק מהנדס הועדה המקומית : כאשר התכנית הזו נולדה היה מובן לציבור ולכולם שהיא תכנית שתשמור על האופי של הישוב ועל הרקמהש לו וגם תיתן פתרונות סוציאליים לאכלוס. לאט לאט אנו רודפים אחרי זה ורואים שהולך להיות שם משהו אחר, תכנית צפופה, גדולה, תכנית חוסר איזון למקום צדדי ביישוב הולכת לצמוח תכנית של בניינים ענקיים, היום בשכונה הגובלת האופי הוא אחר, בשכונה הגובלת יש 2 קומות, פה יש 4 קומות. לכן בהחלט שהיה הסכמה והבנה, מה שנולד זה משהו אחר לגמרי. לכן אנו מבינים את התסכול של המועצה ותומכים בה. התכנית הקודמת באופי ובצורה, היה גם פתרון תחבורה. התכנית הקודמת היה בה גם פתרונות לתושבים, רצועת הפקדה, והיה אז 3 יחידות לדונם.

היה אז פתרון חיבור מקביל לרחוב הבנים להקל את העומס, הפתרון הזה פתאום לא קיים. זה גם כן נושא שהמועצה והועדה חשבו שהוא יתקבל. הוא לא הגיע. ועוד ועוד. יש כאן חלקה אחת שהיא לא בבעלות המינהל, אלא בבעלות פרטית, או תגיע לבעלות המועצה, ואין חתימת בעלים.

דוד : אנחנו יודעים את זה, אבל אנחנו המדינה הבעלים. מותר לנו.

איריס ברנשטיין מרשות הטבע והגנים : יש בתכנית את שמורת הדסים, בתוך הקו הכחול של התכנית. חשוב להגיד שהשמורה הזו חשובה כי יש בה שרידים אחרונים של מגוון צומח, ודבר שני שחשוב להגיד, זה שבאזור הזה צומח והחי המועטים שנשמרים בשטחים קטנים כל כך, ההישרדות שלהם תלויה רק בזה שיש עוד כתמים כאלה במרחב, ושהמרחב מאפשר מעבר של אורגניזמים ומינים ובעלי חיים וצומח בין כתם לכתם. ברגע שכתם אחד מתחיל להיות מושפע מהשפעות בינוי הוא יוצא לגמרי מהמשחק, והוא עצמו יכול להיות שטח ירוק, אבל אולי בית גידול לעכברי בית וחתולי בית, אבל לא חלק מרשת אקולוגית שמקיימת את בעלי החיים בסביבה. הנושא של רשת של כתמים במרחב כפרי חקלאי הוא מהוה כלי תכנון במדינות מערביות. לארץ זה יגיע כמו כל דבר אחר עוד שלושים שנה, אבל אנו מחוייבים לשמור על הכתמים האלה. מה

שקורה פה זה הכתם הזה מקבל בינוי בשלושת צדדיו, והשאלה המרכזית היא האם הכתם הזה יכול לקיים את הצומח והחי שהיו בו לפני שהוא היה מכותר בבינוי. בפגישה שנערכה ביני לבין מתכנני השכונה, נאמר במפורש שיש מקום לדיאלוג אבל חייבים לעמוד בתנאים אקולוגיים כדי שהשמורה לא תישאר ירוקה רק על הנייר אלא באמת בפועל. ברגע שמכניסים לקו כחול שמורת טבע צריכים להיות מחוייבים לה, שתמשיך לקיים את המינים שיש בה.

עמוס : על ידי מי? מי יתחזק אותה?

איריס : אני מדברת על הוראות התכנון בלבד. התכנית עצמה, דבר ראשון בשביל שהשמורה תמשיך להיות שמורת טבע ותקיים את עצמה, בלי שמישהו יצטרך לתחזק אותה, אז היא חייבת לקבל שנוקל צפונה, זאת אומרת גם אם מדברים שיש דיאלוג של הבנה בין פיתוח לשימור, דיברנו על רצועה ירוקה שחייבת להיפתח צפונה לפחות אל רשת אקולוגית שנמצאת מצפון לשכונה. דיברנו עם המתכננים על החיץ שיהיה טבע עירוני שיכיל את אותם מינים שיש בשמורה עצמה, ושהפעילויות תהיינה קרובות לחלוטין אל השטח הבנוי, ולא תהיינה פעילויות בשטח שמתקרב אל השכונה. בתכנית יש נספח שעשה אדריכל נוף, יש בנספח טעויות אקולוגיות קשות ששוב, אם אנחנו נקבל את הנספח הנופי הזה נעשה עוול לשכונה. לסיכום, אנו מבקשים לקבל את הבקשות שלנו, שלצערי הייתי כל הזמן בקשר עם נעה, ולאחר הפגישה שהיה לי עם אורי פוגל שאלתי אם הגיע הנספח האקולוגי והאם שינו את התכנית, ולא הגיע. לכן רשות הטבע והגנים, בתנאי שיעמדו בדרישות שלנו שזה נספח אקולוגי שיעשה יחד איתנו, מחייב פתיחת שנוקל ירוק צפונה וטיפול נכון באזור החיץ, אז מבחינתנו לא יהיה בעיה עם התכנית.

עמוס : נניח לשמורה, את הקטע הירוק הזה מי צריך להחזיק?

רות : מי תחזק אותו עד היום?

עמוס : זה חקלאי. אין. בתכנית זה הופך להיות שצ"פ, מי יתחזק את זה?

אלון : אתר טבע עירוני התחזקה שלו תהיה זולה בסדרי גודל יותר מכל מה שתעשה שם.

עמוס : כל הקטע הזה נעשה לטובת השמורה.

אלון : כמו שבתי ספר קשור אליך גם השמורה קשורה אליך.

דוד : שתהיה תכנית מפורטת תוכל אתה לבקש מהמינהל הקצאה והרשאה לשמורה. התכנית תאפשר לנו לתת הרשאה לרשות הטבע להיות אחראים עליה. בלי התכנית יהיה לנו בעיה.

ורד : הרשות פה התברכה בזה, לא צריכים להסתכל על זה כמעמסה.

נורית : זה נטל כלכלי.

אלון : תסתכלו על השכנים שלכם מצד מערב, רעננה, מה הם עושים עם הטבע העירוני שלהם.

עמוס : אם חשבת שאני נגד השמורה לא הסברתי את עצמי טוב. אבל שעושים במסגרת התכנית, לא ידעתי שיש את זה עד שראיתי את התכנית ככה, ואז נופל עלי פתאום הר כגיגית הוצאה כספית ואני צריך להגיד בסדר, אז לא לזרוק עלי כל פעם את נטל ההוכחה והאחריות.

אתי : לגבי התכנית עצמה, לגבי מוסד הדסים : יש שם קידוח מי שתיה

דוד : במרכז המוסד. הנציגים שלהם כאן.

אתי : האם זה נלקח בחשבון?

דוד : יש לנו אישור מאהוד לשם, ישן ישן, שהוא אישר לנו את רדיוס המגן.

אורי : כן.

איזי : יש כאן קו רדיוס.

דוד : יש לנו שני מכתבים ממשרד הבריאות שמאשר את זה, המכתבים הם בתיק.

אתי : יש שם שני קידוחים, אחד משרת ואחד גיבוי.

דוד : במכתב הוא מציין את הקידוחים.

אתי : האם אתם לוקחים בחשבון את החיבור של המוסד למערכת הביוב?

דוד : המוסד לא בתכנית. המוסד כולו בתחום אבן יהודה?

עמוס : כן.

אתי : המוסד שייך לאבן יהודה.

עמוס : המוסד עצמו לאבן יהודה, יש שטחים ירוקים שמחוץ.

אתי : המוסד שייך לאבן יהודה והחיבור שלו חייב להיות באמצעות התכנית הזו, כי אחרת יצטרכו לשאוב את זה.

דוד : נראה לי מגוחך שיש משהו מחוץ לתכנית ואת מתנה את זה. לדעתי זה לא בקו הכחול.

אתי : המוסד הזה היום לא מחובר לביוב, יש שם בריכות חמצון שחייבות להתבטל והמוסד חייב להיות מחובר למערכת ביוב אזורית. עד היום זה לא נעשה כי לא היה בינוי מסביב. שהבינוי התקרב חייבים לתת פתרון. הערה אחרונה זה נושא שבכלל אבן יהודה היום לא יכולה לקדם שום בינוי מבחינת נושא ביוב, כי לא הסתיימו הבעיות המשפטיות בקשר לנושא של שדרוג המת"ש, יש תכנית מאושרת, ובגלל זה אז הם לא יוצאים לשדרוג, וכל זמן שהם לא יוצאים לשדרוג בפועל אי אפשר להוסיף. היום המת"ש מקבל מעבר למה שתוכנן לו, יש שם היום בעיות ומעת לעת יש שם זיהומי קרקע וסביבה. זה שייך לדי הרבה רשויות.

רות : זה אומר שלא ניתן לבנות בכל הרשויות האלה?

אתי : כן.

עמוס : היינו שלושה שותפים במת"ש, הקמנו תאגיד לחמש ואז העברנו את המניות לתאגיד, והיום זה באחריות חמש רשויות למרות ששתיים לא נהנות מזה. ניהלנו על זה דיון אבל היום זה הבעיה של התאגיד.

אתי : פה יש בעיה שלא נפתרת, שראש המועצה הציג את זה, יש פה כמה רשויות, תאגיד שהוא מועצה אזורית, יש פה בעיה משפטית, לכן הם לא יוצאים לשדרוג, וזה המצב.

ז'אן : יש לי הצעה קונסטרקטיבית, תנו לנו שלושה חודשים, חודשיים וחצי, לשבת עם המתכננים בצורה מקצועית, ועם היזמים. יש את סעיף 19, למה למשל נספח ניקוז של השטח הזה הוא מאוד בעייתי, יש פה שקע, הוא מאוד בעייתי וצריכים לדבר עליו עכשיו. גם צורה שנותנים לי פה שני שב"צים שאני לא יכול לעשות עם זה שום דבר, בקושי גן ילדים. אני באמת מציע, ותסתכלו על סעיף 19 הזה, צריכים לפתור את זה עכשיו.

נורית : יש לי טענות בהתייחס להרבה מסעיפי התכנית. התכנית לא תהיה ישימה ותתממש במשך שנים רבות, לכן למען היעילות אני מציעה שתינתן הזדמנות, באשר למסחר ותניות כאלה ואחרות, וההיבט הכלכלי, אני מציעה לאפשר לנו להיפגש.

אורית : האם נערכה בדיקה תחבורתית?

דוד : יש לנו יועץ תנועה. היתה בעיה של חיבור בתוך השכונה שביטלנו כי השכנים התנגדו. עכשיו יש כביש שמחובר לתכנית.

דוד : אני אגב, חלק מהדברים אמרתי בקריאות הביניים. יש לנו פה נייר שמציג את השתלשלות התכנית וחבל לקרוא משנת 96 עד היום מה עברנו עם התכנית. בגדול זו תכנית שיכולה לדעתני לשמש איזה נייר לטמו של מה שאפשר לעשות במוסדות התכנון לתכניות של המדינה. מוסדות התכנון מנחות אותך, אתה מפקיד, ואז אומרים שזה טעות. זה ללימוד מה שיכול לקרות לתכנית כזאת. התכנית התחילה את דרכה בהסכמת המועצה והועדה המקומית, לורסיה פחות טובה מזו של התיק. ההתנגדות שיפרו את התכנית לעין ארוך. יש מדיניות ארצית שכולם מחויבים לה. הסיבוב הראשון של התכנית היה ציפוף שאני התנגדתי, והיא קיבלה החלטה לצופף את התכנית. כתוצאה מזה התכנית צופפה והמועצה התחילה להתנגד לזה. זה היה טריגר שהמועצה עברה להתנגד. אם המועצה והועדה המקומית היה תכנית מתואמת. מאותו רגע לצערי היינו צריכים לבחור אם לבטל את התכנית כי המועצה לא רוצה בה, או שממשיכים בה. זו תכנית בתמ"ס 3/21 לפיתוח עירוני, קיבלנו החלטה להמשיך לקדם את התכנית. לצערי מאז נפרדו דרכנו. בכל מקום שהתכנית הזו הוצגה אני חייב להגיד שמר עזאני היה באותו להט נגד התכנית. היינו שמים לו פה שצ"פ עירוני וממנים אותו הוא כל הזמן היה נגד. כל הזמן הוא היה נגד. הוא הצהיר את זה.

עמוס : כל הדיונים שהיו בינינו על נושאים פרטניים, לא על כל התכנית. היו על כסף, שטחים ציבוריים, חניות, דרך כניסה. פעם אחת לא אמרתי שמראש אני לא רוצה אותה. אתה מסלף את הדברים.

דוד : אני זוכר שהתנגדת עקרונית לתכנית הזאת, רצית לפתח את התכנית והתנגדת לתכנית בצפון. אני שמח שאני שומע רוחות אחרות, זה כבר בסדר. לגבי רצועת ההשלמה שזאת סוגיה שמטרידה את המועצה ועוד כמה נוכחים פה בחדר. בעבר לא ידעתי על הבטחות של מישו ועל סיכומים, שישבנו בצוות התכנון וראינו סיטואציה של כביש עורקי שהיה בעבר מדרום על מגורים קיימים, חשבתי שזה סיטואציה לא טובה ולגיטימי שאנשים יגידו מה אתם מעבירים לי כביש מול שטח חקלאי פתוח. הגענו למסקנה שנרחיב את הכביש. אף אחד לא ביקש את זה, זו היתה החלטה פנימית שלנו, בלי שאף אחד פנה אלינו. להפתעתי התושבים מדרום התנגדו בוועדת ההתנגדויות. אני התפלאתי על זה ועורך הדין אמר לי שהוא רוצה שלכל אחד ייעשה, התחילו איתי משא ומתן איד לעשות.

גיא : למה קראתם לזה רצועת השלמה, כי לרצועת השלמה יש ביטוי בחוק.

דוד : רצינו שהמגרשים מדרום יתרחבו, היו צריכים להיות מוקצים להם בהחלטה מיוחדת של המינהל, כדי לאפשר הסרה של התנגדויות פוטנציאליות, מה שלא הצלחנו כי הם הגיעו. בסוף המסקנה שלנו היתה לעשות רצועת שצ"פ, על הרוחב שלה אפשר להתווכח, הוחלט לעשות רצועת שצ"פ ולהרחיק מגורים חדשים. לאף אחד אין זכות מותנה לקבל מגרשי מגורים בפטור. הגענו למסקנה שאנו עושים מגרשים מסודרים מרוחקים לשיווק. זו החלטה שלנו, לגיטימית, ככל שהם ירצו להשתמש בהחלטת המועצה.

עמוס : יש החלטה שחתומה על ידי משרד הפנים עם רצועת השלמה.

דוד : אין לזה שום משמעות, הציגו את זה לפנינו, זה מעולם לא אושר.

עמוס : אני מראה לך את זה.

דוד : אני אסתכל על זה עוד מעט ונדבר. לגבי הגן הלאומי, אני רוצה להשיב לאיריס על זה, לשכת התכנון ביקשה מאיתנו להכניס אותה לקו הכחול. אנחנו חשבנו ששמורת הטבע לא חלק מהתכנית, אמרנו לנו שאנחנו מתכננים בקרבה וצריכים להכניס. לקחנו גם יועץ נוף, יועץ הנוף הציע משהו, ואין לי בעיה לנסות לתקן, אבל יש לנו קושי להרחיב את הרצועה, מה שאומר ציפוף נוסף של התכנית. ציפוף נוסף יביא להתנגדות של המועצה. הגענו לאיזה איזון, ואם אפשר עוד שני מטר להוסיף בסדר, אבל לא מדובר בהרחבה ניכרת, אלא אולי בהוראות בתכנית כדי לשמר על החיץ בין השמורה לבין הכביש.

יש לנו על הביוב מכתבים, ויש אותם בתיק ואפשר לראות. יש לנו גם מכתבים של המשרד לאיכות הסביבה עם הערות של התכנית לפני הרבה שנים. לגבי נושא הפיתוח והכלכלה :

רות : מה הפתרון.

דוד : אוהד לשם קיבל את הפתרון שהצענו חוץ מפתרון הקצה.

לגבי הנושא של הפיתוח: עד לפני כשנה וחצי המינהל התנגד לפתח קרקעות שהוא מנהל. יש עכשיו רפורמה ויש חוק והחלטת מועצה שהמינהל מעדיף שכלל שניתן הרשויות מאשכול 7 ומעלה, ואתם בטוח כך, שיפתחו בעצמם כי יש להם איתנות כלכלית. אבל יש חריגה בהחלטה, ואם אתם רוצים שהמינהל יפתח את הקרקע ויקח על עצמו את כל ההוצאות אז תבואו אלינו. אבל אנחנו צריכים לדון בזה.

עמוס: זה עלה עם מנהל המחוז שלך. העלנו את זה.

דוד: שהתכנית לא נמצאת. שהתכנית תגיע לסיטואציה שאפשר לממש אותה אני אומר לך שזה יפתר. זה חלק מהרצון שלנו לפתח, ואתם יודעים את המהומה עכשיו.

עמוס: לא סגרנו את הדלת אז לפני שש שנים.

דוד: לגבי שטחי ציבור, חסר 0.6 מ"ר שטח ציבור, ואם רוצים להסב אז אפשר. אפשר לעשות שוב פעם בדיקה פרוגרומטית. זה לא בעיה.

נורית: כמה שאני זוכרת אז השטחים הם מבלי השמורה.

דוד: זה עוד יותר טוב, השמורה היא בונס מיוחד. לגבי הצעת ראש המועצה לקבל שלושה חודשים, להכניס את התכנית לדיון מהרגע שהמסמכים על השולחן לקח לנו יותר משנה, כי הבנתי שהממונה על המחוז הקודם קיבל את החלטת המועצה לדחות את הדיון פעמיים.

נורית: לא זומנו בכלל.

דוד: ההצעה של ראש המועצה ושל נורית, הקטע של לדחות בשלושה חודשים זה מאוד מטריד אותי, כי התכנית לאה מתאימים ומהחלטות, והרושם שלי שהתועלת שבכך היא לא תהיה מאוד גדולה.

נורית: אני למדתי שהחפזון מהשטן.

שמעון אסבן: אני לגבי התכנית הדרומית. התכנית 394א נדונה לראשונה בורסיה המוסדרת בהתאם לתכנית האב של אבן יהודה בשנת 2006. בשנת 2006 ביקשה הועדה המחוזית מאיתנו ללכת הביתה ולתאם מול המועצה המקומית לשנות את התכנית. התכנית הזאת יושבת על רחוב הבנים, היא לגמרי בתוך המרקם העירוני, לפי תמ"מ 3/21 היא בסדר, לפי תכנית אב קודמת וחדשה ותמ"מ 35 היא בסדר. בשנת 2006 שלחו אותנו לתאם עם המועצה ועשינו את זה. חזרנו ושינינו את התכנית לגמרי. תיאמנו את התכנית במשרדו של מהנדס המועצה ותיאמנו שהתכנית תיכנס תצא ותמשיך הלאה. חזרנו לדיון כאן שוב פעם בשנת 2008-2009 ואמרו לנו רגע, יופי שתיאמתם עם המועצה, אבל תחזרו חזרה בבקשה ותמתינו שתכנית אב התחבורה תסתיים. ואז נפגשנו פעמיים שלוש במסגרת הדיונים עם צוות צפון ויועצי תנועה שונים, והיינו אמורים לקבל תיאום עם תכנית אב ולהתאים אותה. להפתעתנו אנו רואים היום שיש דרך שחוצה לנו את התכנית, בלי שאנחנו יודעים עליה. מאחר וכולנו, גם המינהל, גם איזי, וגם אני ישבנו באותן ישיבות תיאום, הרי היה רק מההגיון שאם הוא מכניס לי דבר כזה לתכנית, שיכניס אותי לאיחוד וחלוקה. אני לא הסכמתי לתכנית, על אף שזו הוראות של כל הוועדות וזה בסדר. וזה בסדר שזה כולם מסכימים, וזה בסדר שהינחו אותנו לעשות כך את התכנית. התכנית שלנו קיימת ונדונה בכל מיני ועדות פנימיות כאן במסגרת צוות צפון, ואי אפשר לשבת לי בשטח באיחוד וחלוקה בהסכמה, ואני לא הסכמתי לתכנית בכלל. אין לנו בעיה שזה יעבור, וזה יהיה בתכנית אב, אני קיבלתי תכנית אב אחרת, אבל אין לנו בעיה להתאים תכנית שלנו. התכניות שלנו בסדר, תואמות את הכל, ואנחנו מוכנים לקבל כל דבר, אבל

גיא: יש לכם חלופות?

שמעון: החלופה הראשונה זה עם זה. ישנה חלופה שנדונה, הוצגה, יש גם החלטה עליה.

דוד: לתכנית שלנו מספיק זה. את זה עשינו כי לשכת התכנון אמרה שתבנו המשך לאבן יהודה, מבחינת התכנון שלנו רק זה מספיק.

שמעון: שדיברתי על שלוש חלופות זו היתה השלישית, שכן אנחנו מתבחרים אליהם ועובדים עם שתי התכניות. ישנה חלופה שאנו מתאימים, יש כל החלופות שבעולם ישנן. אתה לא יכול לפלוש,

ואמרתי את זה בדיון בועדה המחוזית, אמרתי אל תיגע לי בשטח בלי תיאום איתי כי אני אדמה פרטית.

רות : ניתן לקבל מכם הפרטה לצרכי ציבור. זה לא דבר שאסור לעשות.

דוד : ישבנו ביחד, אולי את הורסיה שהחלטנו עליה הוא לא ראה, אבל הוא ראה ורסיות אחרות.

רות : התכנית הזאת כמו שהיא אתה יכול להשתלב איתה או לא?

שמעון : אנחנו לתכנית הזו יכולים להשתלב עם התכנית הזו באחת החלופות שלנו. אני גם מבקש לא לקשור אותנו לתכנית הזו, מאחר ואנו יושבים על תשתיות קיימות, כביש קיים בין מגורים, אל תקשרו אותנו לתכנית הזו כי אני יושב על רחוב קיים ואני סוגר באפר קיים. אני רוצה להוסיף דבר נוסף: פנתה אלי יו"ר העמותה למגרשים להשלמה לשעבר, כמו שצריך הלכתי לבדוק מאיפה זה נולד, ויש לי את תכנית המינהל הקודמת שכן היו בה, שנית, הלכתי לתכנית המתאר של אבן יהודה משנת 73 וגם הלכתי לתכנית 329 שהופקדה וולא קיבלה תוקף, קיימת באתר המינהל, שיש שם רצועת השלמה, וכתוב שם ברחל בתך הקטנה "הגדלת המגרשים...תוספת לא תהיה חלקה נפרדת אלא חלק בלתי נפרד...". לא יודע למה היא לא קיבלה תוקף אז.

עמוס : ההתכתבויות מתחילות בשנת 62 בין המינהל, בין המועצה לבין כל הגורמים.

דוד : אולי הכרעה שיפוטית זה מה שיקבע כאן.

שמעון : בנוסף, הלכתי להחלטה של המועצה הארצית, וועדת משנה להתנגדויות, שבסעיף

יורי גולדנברג : אני לגבי התכנית הצפונית. הכביש בהתחלה לפני שנים היה פחות או יותר בתוואי הזה, אבל המועצה המקומית ביקשה מאיתנו לתאם שהכביש לא יהיה כביש ישר צפון דרום, משום שקיימת בעיה חמורה מאוד של עקיפת דרך 4 על ידי תנועה בעין יעקב ובתוך אבן יהודה בשעות הבוקר. גם בכיוון השני. בכדי למנוע שיהיה כדאי לאנשים זרים, לא תושבי אבן יהודה, להיכנס לאבן יהודה לצורך מעבר בלבד, המועצה ביקשה שהכבישים לא יהיו ישירים, אלא שהכביש הכניסה יתפתל ככה ויעבור פה בצורה כזאת שיקשה על אנשים שרוצים לעבור בצורה לא שייכת לישוב. למתן את התנועה.

ז'אן : היינו בלשכת התכנון, הישיבה האחרונה היתה ביום רביעי שעבר, אנו מגישים פתרון שיהיה טוב ללשכת התכנון ולמשרד התחבורה. בקטע הזה הכביש עד פה כמעט לא משתנה, ומפה כאן התמונה הזאת....עד פה יש כניסה לאזור תעשייה של אבן יהודה, מפה אין שום הצדקה שיהיה דרך, גם אם היא נכנסת למערכת קטנה, אבל נותנת גישה לפה ולכאן, ומתחברת עם כיכר שהיא סטאטוטורית ברחוב. השינוי הוא שהתכנית היא עד כאן זכות דרך רוחב 25, מכאן זה 16, פחות או יותר בתוואי הזה, שחשוב לנו פה לעשות רצועת קרקע בגלל הפרשי גובה, זה גבוה זה נמוך. הרחוב הזה הוא רחוב ללא חניות, אין פה חניות, ולתת פה אפשרות למגרש חניה ציבורי שאנשים יחנו פה וייכנסו ברגל. לצמצם פה את הכביש, לתת פה הפרדה גם מבחינה תכנונית. אין פה גם הצדקה ל-25, אבל זו תהיה הכניסה ראשית לאזור תעשייה של אבן יהודה מכביש 561 שמתחבר פה, והדסים אחר כך לא מתחבר לכביש 4. אז רצוי שיהיה פה כניסה רחבה, לא מבחינת היקף התחבורה.

אורית : אתם בדקתם את הנושא?

ז'אן : כן.

אורית : אין ניתוח שכרגע אפשר להתייחס אליו, זה ניתוח מאוד ראשוני.

עמוס : פה יש שכונה מעל 100 משפחות, רחוב משולב צר, שכמעט כל מקום פנוי שם זה לחנייה. אין מקום בשכונה זו. הרעיון הוא לקחת את הרצועה הזו ולהכשיר להם כחניה שיוכלו להיכנס מפה ברגלי.

ז'אן : הפתרון מופיע פה משורטט.

רות : אז יש משהו חיובי בתכנית.

עמוס : גם זה היה אחרי מלחמות.

ז'אן : גם לפי הניתוח של יועץ התחבורה של נו...הם באו להתייעץ איתנו. עשינו ניתוח תחבורתי לגבי 6,000 יחידות דיור עתידיות, זה מעל 18,000 תושבים, היום אנו כמעט 12,000 תושבים. בניתוח כזה יוצא שבכביש הזה יהיו אולי 700-600 מכוניות. זה לא מצדיק.

עמוס :

יורי : אני רוצה לסכם בקשר לתכנית הצפונית 428. פה ציר הדרך תואם את התכניתה זו, את מה שהמועצה רוצה, זה מופיע כ 16 מטר רוחב, כולו מהשטח של המגרשים הפרטיים. התכנית של משרד פוגל התכנית בחלקה 25 רוחב, אבל בחלקה מעבר לקו הגוש בתוך המגרשים של המנהל, אפשר לשלב, להגיע לרוחב של 25. אני בטוח שגם שמעון יכול לתאם את התכנית שלו עם הציר, כפי שמופיע בתכנית התחבורתית הזאת, כלומר, בקטע הזה שבין דרך הדסים הכניסה לאבן יהודה, לבין רחוב הבנים שנמצא כאן, מוצג פה פתרון שיכול להיות תואם גם את התכנית שלנו, וגם את התכנית של 250א, כך שאני מבקש את שתי התכניות האלה, בתיאום מערכת הדרכים, להפקיד.

רות : כל הקטע של הכבישים, אני מבינה שהתכנית השמאלית יותר יש לך אלטרנטיבה שבכם הכביש לא פוגע?

שמעון : לא. הכבישים לא פוגעים. אנו מסוגלים לתאם מול איזי, ומול הוועדה. אנחנו ביקשנו צפיפות 5.02.

בני : אפשר לראות את התכנית המשותפת שהצגתם?

שמעון : זה חלופה שהיתה אחת והפכה להיות שתיים והפכה להיות שלוש. אני מבקש שאת התכניות לא להתנות בתכנית 250א...אנחנו עכשיו ממתינים גם שהנושא הזה יגמר. זה לא מוריד לנו מהכביש. יש כאן תכנית שמסדרת את זה.

ליאור : המעבר משש עשרה לעשרים וחמש, ומעגלי תנועה.

שמעון : יש אותו בחשבון זה. זה יוריד לנו, בודאי שזה יוריד.

עמוס : אל תשכח גם שחניה כזאת יכולה לשרת את הצד השני של הכביש, זה יוריד מספר יחידות. היזמים היו אצלי לגבי התכניות האלה.

בני : זה מתאים לתכנית האב? השצ"פים מתאימים?

יורי : כאן יש שתי שכונות צפופות של מגורים ב', של 6 יחידות לדונם או יותר, זאתי שכונת היובל או נוה דרוקר כמו שקוראים, זה אחוזת מישורים, בין השכונות האלה לבין עין יעקב זה מהווה מפרץ חקלאי שחודר פנימה לתוך הישוב. זה אחד הכבישים הראשיים של הישוב, בצפון, דרך רחוב הבנים, הוא פשוט פה נושק לקרקע החקלאית. זה מצב שהוא לא בריא בישוב. צריכים להשלים את התכנון באזור הזה.

עמוס : זה מעיד על זה שהגישה שלנו היתה עניינית, היו פה דיונים בועדה, לא שמת רגליים בכח. התכנית הראשונה זה שונה.

רות : במה זה שונה? אותה צפיפות

עמוס : פה זה פרטי, השבחות, פיתוח. כל ההוצאות שדיברנו עליהם, וכל ענין של רצועת השלמה, כל התכנית שהם בזמנו עשו, זה דברים משמעותיים. בשנת 2005 היו שני דיונים שהם דחו אותה.

דוד : ראש המועצה אמר שבשנת 2006 היתה ישיבה איתו,

עמוס : היתה ישיבה בהדסים ואצל מנהל מחוז המינהל.

רות : אם הבעיה היא של כסף לפיתוח, כי כאן אתה אומר שמקבל היטלי השבחה חמישים אחוז וכאן רק עשרה אחוז, ואז אין לי כסף לעשות פיתוח לשכונה. אני מבינה את זה, זה הפרש לא קטן.

דוד : היום זה לא נכון כל כך, מקבלים היום יותר ממה שהשמאי מעריך את הקרקע, לכן עשרה אחוז זה עשרים וחמישה אחוז אמיתיים.

עמוס : אני רוצה לשבת על התכנית. אני ביקשתי. אני אומר לך שביקשתי. אני זימנתי דיונים וזרקו אותי מכל המדרגות.

ורד : אני מבקשת לקבל התייחסות לקרבה של התכנית של יורי ביחס לאזור התעשייה. מה רוחב החיץ שם, איך הוא נפגע והאם משהו יודע להגיד לי האם באזור התעשייה קיימות פעילויות?

יורי : לא. אין שום פעילות של רעלים או משהו, יש לנו אזור תעשייה חדש, כביש 306, בערך 90,000 מ"ר של תעשייה, תעשייה עתירת מדע ותעשייה קלה, תעסוקה החצי השני. יש לנו אזור תעשייה קיים, ובאזור תעשייה הקיים יש דווקא באזור כאן שיש תכנית שרצה על ידי שטחים, יש שלושה מוסכים שצריכים לעזוב תוך 10 שנים, להפוך לתכנית מגורים.

ורד : מה עם יעקבי שם, זה רק מעבדות או רק ייצור?

יורי : משרדים בלבד, ופה גם יושבים המשרדים של התאגיד היום.

ורד : מה רוחב רצועת ההפרדה? ומה היא משמשת?

יורי : השטח הזה הגדרתי אותו כשטח ציבורי פתוח לבנייני ציבור, שזכויות בניה הן מחצית מהזכויות הרגילות שנותנים לשטח לבניה ציבורית, כדי לאפשר בתכנית בינוי גמישות למועצה לתכנן בין מבני הציבור לשטחים הפתוחים.

ורד : מה רוחבה?

יורי : רוחבה כ-25 מטר.

ורד : מבחינת פריקה, טעינה, רעש של משאיות, בדקתם את זה?

יורי : לא עשינו בדיקה אקוסטית. חוץ מזה יש פה גם שביל, לא שביל, שטח פרטי פתוח, כדי לאפשר מרחק עוד יותר גדול של ארבעים חמישים מטר בין המבנים עצמם.

בני : בקשר לשטח הירוק, איך מגיעים אליו?

יורי : יש פה שני שבילים להולכי רגל. אפשר אולי להרחיב קצת את השבילים, להבטיח שמכוונות או טרקטורונים יוכלו להיכנס לפיתוח השטח.

ורד : בחנתם אפשרות לפיתוח צפוף יותר?

יורי : המועצה מעוניינת לשמור על האופי הקיים, וצפיפות מה קיים. אבל הוועדות על פי החלטה ממשלתית דורשות 5 יחידות לדונם. מעבר לזה אני מניח שהמועצה תתנגד בתוקף.

אבי שוורץ : לגבי השצ"פ, מה השימוש שלו?

ז'אן : שניכם צודקים, עם שצ"פ כזה צריכים או ששימוש פנימי לא פולשים, צריכים לתת גישה רחבה יותר ולא לעשות פנימי אלא שכונתי.

בני : מה עם שבילי אופניים?

יורי : צריכים למצוא פתרון. במסגרת התיקו אפשר לתקן גם פה.

גיא : יש לכם נספח בינוי?

יורי : יש נספח בינוי.



אתי : בתכנית הדרומית יש קידוח מי צור?

ז'אן : לא. אני מראה את הרדיוסים.

אתי : זה נבדק?

ורד : בשטחים האלה יש פעילות היום?

ז'אן : לא. אין פעילות.

רות הראל שרון : אני יו"ר העמותה של בעלי הזכויות ברצועת ההשלמה. אני רוצה לבקש מהועדה שתיקח את ההצעה של עמוס ורונית ויבקשו מהמינהל לשבת עם המועצה וידונו גם ברצועת ההשלמה. רצועת ההשלמה קיימת לא מהיום, אלא עוד משנת 62 שהוא התבקש על ידי משרד הפנים לקלוט עולים חדשים, הוא טען שאין לו אדמות מספיק, ואז התחיל הסדר עם הדסים להקצות שטחי קרקע לבני המקום, ולעבות את המגרשים של אבן יהודה. מכאן נולדה רצועת ההשלמה. אני פשוט נברתי בתקופה הזאת ומצאתי בארכיבים שונים את המסמכים, ויש לנו מסמכים רלוונטיים. אנחנו יודעים שצריכים לפעול לזה קניינית, אבל לא בכדי נוצרה רצועת השלמה, וגם כתוב בתכנית הזאת.

אילו היו מציינים, ואני קראתי טוב את התקנון של התכנית וספרתי את הבתים. יש לנו פה 49 יחידות, דוד כתב שיש לנו 35 יחידות, כדי לקבל 35 יחידות עשית לנו כבר סכסוכי שכנים ושילבת אותנו שתיים שלוש משפחות במגרש אחד בתכנית הזאת. לא יקבלנו לקבל את התכנית שלך. שמחנו שכתבת שזה תכנית עתידית לרצועת השלמה. אבל על מה נישען פה. לא ראינו שזה שייך אלינו, לא בתוך הקו הכחול ולא מאחוריו, לא התייחסת גם לא לביוב שנמצא ברצועת השלמה. זה קיים, לראיה בכך שהדסים לא נגעה באדמות האלה. יש לנו שם עצים, סככות וכו', שיתקיימו לולים. תביעה אחרונה של ממ"י נגד אחד התושבים הגיעו להסדר שהם יוציאו את הלולים, יפרקו אותם, רק משום כך הם מסכימים לפרק את הלולים אבל לא לוותר על רצועת ההשלמה. ממ"י הסכימה להשאיר את זה. רצועת השלמה קיימת שממ"י לכל תכנית שמישהו מנסה להוציא מחייב אותו לחתום על מסמך שאין לו חלק ברצועת השלמה. רצועת השלמה קיימת. שמודד מודד את השטח, כתוב שם בפירוש ש 13 מטר על פי הסכם שנחתם בין הדסים לבין אבן יהודה. אני מבקשת לקחת לתשומת לב, לקרוא את הסעיפים, את ההחלטה, ואני אשמח אם אמגדי ישב איתנו, אם אפשר לעשות משהו, אי אפשר לעשות שהם יושבים לבד. גם עורכת הדין שלנו שניסתה לשבת איתם, לא ישבו איתנו, ישבו בבית קפה, זה לא היה דיון.

דוד : היא ישבה איתי במשרד. איזה בית קפה? בנוכחות עובד אחר, איזה בית קפה?

רות הראל שרון : היא אמרה שאתה לא מוכן לדבר איתנו. הוא חשב אותנו לתושבים שנמצאים בתכנית הזאת.

רות : הפגישות ביניכם לא מעניינות אותי.

עו"ד אריאל יונגר : אני מייצג את יזמי התכנית 374 בסיבוב הקודם לפני חמש שנים אז אנחנו התנגדו לתביעה של דוד אמגדי, של המינהל, אני חושב היום...אנחנו מבקשים, אין לנו שום בעיה שתעשו הפרשה בהתאם לאם הדרך הזאת ברוחב כזאת ברוחב אחר בהתאם למה שסוכם בתכנית האב, ואז גם מצד אחד ברגע שיעשו את ההפרשה אצלנו, גם התכנית של המינהל תוכל להתקדם בקצב שלה, אם כן או לא או מה שסוכם עם המועצה כן או לא, רוצים פשוט....אז לא צריכים להיכנס איתנו. הפרשה שלנו של הכביש, ואז המינהל מרוויח. ואז אני חושב שהוא לא נכנס איתי לחתונה וגם לא איתו. גם הוא מרוויח, לא נכנס לאיחוד וחלוקה עם בעלים פרטיים, יכול לעשות שטח שלו מול מועצה מקומית לכשירצו, ואז נתקדם, יהיה תב"ע בתוקף, יהיה פה כביש מסודר. התיאום בין התכניות מבחינתנו, דיברת שביל אופניים, יש פה רוחב מספיק לשביל אופניים, אתה רוצה שצ"פ כזה או אחר, השצ"פ שלי איפה שלא יהיה בטח שלא משפיע על השצ"פ שנמצא על התכנית של המינהל. לכן אין קשר. בין שתי התכניות שלנו התיאום היחידי שצריך זה הכביש. אם הועדה תפקיד את התכניות שלנו והכביש יהיה רוחב מוסכם, גם למינהל יהיה טוב יותר כי הוא לא יכנס לאיחוד וחלוקה עם אף אחד, וגם אנחנו נוכל אחרי הרבה שנים לממש את הזכויות שלנו.

שמעון : סך הכל השטחים הציבוריים 43%

יורי: יש שטח ציבורי כאן שנושק לשטח ציבורי כאן שישמש כמגרש אחד גדול, השטח הזה והשטח הזה מתאחדים.

דוד: אני אף פעם לא בעד חתונות כפיות.

רות: תודה רבה.

### דיון פנימי

גיל: קודם כל התעורר ספק בענין הזה. הדיון הזה התקיים בהמשך של החלטת ועדת משנה להתנגדויות לתקן את התכנית ולהחזיר למליאה פעם אחת, בגלל שזה המשך של וועדת משנה להתנגדויות, בדיונים בהפקדה אין קושי ואנו מאפשרים, וכמו שקבעה וועדת משנה לעררים אין קושי בהגשת 11ד, אבל אי אפשר לשבת על זה. כיוון שזה דיון המשך בהחלטה של וועדת משנה להתנגדויות, למרות שאולי הדיון הזה ילבש אופי של דיון להפקדה בורסיה החדשה, ובגלל שזה המשך, אז...

גיל: היה ענין של חוסר יכולת של המועצה לפתח את שטח התכנית, בעוד שלגבי שתי התכניות שקטנות יותר הבנתי שהם תומכים בהם. הם טורחים בהם ויש להם בסיס כלכלי ולא משנה כרגע מה המקור. אני רוצה שהדבר הזה...

דוד: אני מציע לנסח את זה אחרת, הסדר הפיתוח בין המועצה הועדה פונה למינהל, האופציה שהמינהל יפתח היא קיימת.

### **נציג מנהל מקרקעי ישראל דוד אמגדי יצא מהדיון**

גיל: לא רוצים להגיע אחרי 15 שנה, ליצור עוד 15 שנה.

רות: זה לא רק היטלי השבחה, זה אקסטרויות, זה לפתח גם את מרכז העיר ועוד דברים, יש על בסיס היטלים שצריכים לבנות את השכונה בכל מקום.

גיל: היטלי הפיתוח המאושרים, לא צריכים לשאת...ראש המועצה אמר את זה, ואז דוד אמר שהוא מוכן שהם יפתחו את השכונה בהוצאות פיתוח.

גיא: אמגדי ענה על זה בצורה הכי ברורה.

גיל: אני רוצה לדעת איך האמירה הזאת באה לידי ביטוי. אני רוצה לתמוך בהחלטת ההפקדה, אבל אני לא רוצה לסבך את המועצה.

רות: אתה אומר שאתה לא יכול לאשר שום תכנית כי אולי זה יסבך.

גיל: אני רוצה לדעת איך זה נרשם.

אוריאל: לאחר ששמענו את ראש המועצה, אנחנו רוצים לבדוק את האפשרות. זה לא כתנאי להפקדה, זה ברור שלא.

גיא: זה ברקע.

בני: יש לכם החלטה כתובה מוצעת לתכנית של המינהל? אולי תקריאו ונראה.

נעה: בגדול ההצעה היא להפקיד את התכנית הגדולה, בתנאים ההתאמות שנדרשים. לענין חלקות השלמה לא התייחסנו. לגבי הכביש

אורית: לצמצום הדרך כרגע אנחנו לא יכולים לצמצם אותה, כי יש צורך ב 25, ואמרנו שאם המועצה תוכיח שאין צורך בזה, צריכים להוכיח על סמך בדיקות תחבורתיות.

רות: נכתוב שאנו מאשרים את התכנית כמו שהיא, ואם משרד התחבורה יוכיח שיש צורך, אז כך יהיה.

אלון : לגבי הדרך שאני מראה, יש פה משהו שאני מ...

גיא : קודם כל בוא נדבר על הצפון דרום.

אסף : לגבי התחבורה, הם דיברו על זה שהם מתנגדים באופן עקרוני לדרך.

גיא : היתה ישיבה עם כל הגורמים, הגיעו לאיזה הסכמה עקרונית לדרך כמו שהציג מהנדס הועדה המקומית שהדרך עד בערך לאזור התעשייה בצומת של אזור התעשייה יהיה ברוחב כמו שהוא, ומאזור התעשייה הוא עדיין ימשיך, לא בתוואי ישר, אלא באיזה חצי קשת, כל האזור הזה, ומתחבר ברוחב של 16 מטר למעגל תנועה הזה, זה פחות או יותר ההסכמות שהם הגיעו. עכשיו צריכים אישור וצריכים לבחון את זה. יש הסכמות לגבי התוואי.

רות : איזה עוד הערות יש? חקלאות.

אבי שוורץ : לגבי התכנית של המינהל הבנתי שיש כאן בעיה ניקוזית, דיברו שיוגש או לא יוגש, בכל מקרה צריכים נספח ניקוז.

נעה : יש נספח ניקוז.

אבי : כבר בשלב הזה צריכים לעשות סקר עצים בוגרים, והיו טעויות בעבר, שהוגשה תכנית ובדיקו עכשיו יש מקבץ של עצים עתיקים ואז צריכים להזיז. זה לפי סעיף 89.

אבי : אני מכיר את המקום, זה שדות מעובדים.

גיא : מסמך עצים בוגרים לפי תיקון 89.

אבי : אני הבנתי מההערות לגבי שמורת הטבע, שבלי המסדרון צפונה השמורה עצמה כשמורה לא תתפקד כשמורה ויהיה כתם ירוק.

נעה : זה עלה גם בהתנגדויות והתייחסנו לזה.

גיא : התייחסנו לזה בהחלטה, קבענו איזה מגרשים יבוטלו. זה רשום פה.

בני : פחות או יותר על קו הכביש זה יתיישר כלפי מעלה.

ורד : איריס ציינה כמה דברים.

נעה : הם ביקשו נספח אקולוגי.

גיא : מגרש 151, 213, 212.

אבי : אני לא מבין גדול בדבר, אבל יש שם דרך שחוצה ממזרח למערב.

גיא : לא נשאר את הדרך שתהיה חיץ לתנועה.

בני : נדייק שזאת אומרת שאם ירצו לחלק את המגרשים, הקו מתיישר עם קו הכביש. זה ברור.

רות : כן.

אלון : לגבי שמורת הטבע, לגבי צפונה זה מצויין, מענה מה שאמרתם. לגבי נספח אקולוגי צריך להיות לגבי שטח השצ"פ, כי אדריכלי הנוף לא מבינים באקולוגיה, וצריכים לראות שהשצ"פ נותן מענה. שזה יהיה גם בתיאום עם רשות הטבע והגנים כדי שזה יתן מענה על זה.

גיא : נגיד שהנספח הנופי יהיה בתיאום עם אקולוג.

אלון : צריך פה נספח אקולוגי לשצ"פ.

נעה : אני מקריאה את ההחלטה.

אלון : נושא אחרון, כל מה שקשור, דיברו על השפעת השוליים, איריס דיברה על זה, כל מה שקשור לתאורה, צריכים להגיד שזה יתייחס גם לנושא התאורה בכבישים, שיהיה ממוקד.

בני : זה במסמך האקולוגי.

אלון : הדבר האחרון זה הכבישים האלה, הרוחב שלהם 15 מטר, לפחות הכביש הזה נראה לי קצת מיותר מבחינת המרחק, המרחק של החיץ הוא משהו כמו 15-20 מטר, הרוחב של הכביש פה לדעתי קצת מוגזם,

גיל : יש בו חניות.

אלון : עדיין. 15 מטר זה קצת מוגזם. אני רק בא ומציין שאם יש מקום לבחון ביחד עם משרד התחבורה את האפשרות לצמצם את רוחב הדרך, זה יכול לעזור לתפקוד של השטח.

רות : הנושא יבדק עם לשכת התכנון.

ורד : הוא בטוח רחב ביחס למה שהוא צריך לשרת.

גיא : יש פה עוד שני נושאים : איך שאני רואה את זה שאנו משנים את הייעוד, אם כביכול, לא יודע אם יש פה תכניות מאושרות, הציגו פה כל מני תכניות על מגרשי ההשלמה.

רות : אם הם רוצים לעשות עסקאות מול המועצה אין לי בעיה.

גילת : הרעיון של מגרשי ההשלמה היה באמת להשלים חלקות שגובלות מחוץ לקו הכחול, אבל זה בכל מקרה לא

רות : אני לא יודעת אם זה שייך לוועדה.

גילת : יש סעיף 70 שעוסק בזה, אבל זה בסיטואציה שנוצרות כל מני חלקות.

גיא : זה לא שייך לחוק התכנון והבניה. נושא שני זה לקבוע יחידות דיור קטנות, זאת אומרת 15% עד 85 מטר מירבי.

רות : לדעתי 100 מטר מירבי. כולל שירות, כולל מדרגות, כולל הכל. 85 דירה בעצם.

גיא : 85 עיקרי?

רות : לא. 100 מירבי.

בני : אתם טועים במירבי, שטח דירה מוגדר בתכנון ובניה, או שתגידו שטח עיקרי.

רות : שטח עיקרי בטוח לא. אפשר להגיד שטח דירה. הייתי הולכת על 100 מירבי, ואז מחלקים את שטח הבנין במספר יחידות הדיור.

בני : ירדו מזה כי זה לא ברור.

רות : זה מאוד ברור. 100 מטר מירבי. הכל בפנים, גם מחסנים.

גיא : באופן טבעי היינו מעלים את הצפיפות, אם התכנית לא היתה באה עם החלטות של הוולקש"פ וההחלטות הקודמות, התכנית התחילה עם 3 ועברה ל 5. מדברים על נטו.

רות : אם יורד השטח לא צריכים להוסיף יחידת דיור, כי המכנה קטן יותר.

בני : אני אומר לצופף כדי להחזיר את יחידות הדיור.

רות : משאירים את אותו מספר יחידות דיור על שטח שהוא יותר קטן.

גיא : גם נותנים שטח יחידות דיור קטן יותר. בכל מקרה זה 483 יחידות דיור.

רות : אם אתה לא מגדיר הם יכולים לעשות שטחים יותר גדולים.

גיא : 483 יחידות דיור על פחות שטח.

רות : שמהם 15% הם עד 100 מטר, וזהו.

אלון : מבחינת הצפיפות, האיזונים בישראל הופרו ממזמן, מצד אחד אומרים יש מצוקת בניה, ומצד שני בונים בבניה פרברית וכל רגוע כאילו שאנחנו בשוויץ. אם את מדברת על איזונים בואו ניצור את זה.

רות : אני חושבת שכן צריכים לצופף אבל לשמור גם על בניה כפרית וגם על בניה עירונית.

אסף : זה לא כפר, אבן יהודה זה לא כפר.

אלון : לא נוכל עכשיו בתכנית האחרת, לכשנדון בה, להגיד שנדון בזה.

אסף : אם מדברים על צפיפות, אין כאן מספיק שב"צים.

גילת : נשארת עם אותו יחידות דיור.

גיא : נושא הצפיפות, יש החלטה מועדת התנגדות והוולקש"פ וועדת ערר שהיתה, ואז הם שינו את כל התכנית לאור כל זה, ועכשיו להגיד להם תעלו את הצפיפות, לכן צריך איזה שהוא

בני : אז לשמור על אותו מספר יחידות דיור.

רות : וה-15% שזה מצויין של יחידות דיור קטנות.

ורד : אולי תגיד להם לא יפחת.

בני : זה משאיר להם פתוח. זה נכון להחליט כזאת החלטה?

רות : למה לא?

בני : שהועדה המחוזית לא קובעת מספר

רות : צריכים לתת מרווח.

גיא : הבעיה פה שאתה לא יכול עכשיו...אני אומר 483.

גיל : בשלושת התכניות ביחד?

רות : לא. רק של המינהל.

רות : בבנייה אחרי כל התכניות, כי הכל שייך לבנייה, גם שתי התכניות האחרות, ועל זה נדבר בסוף.

רות : לגבי שתי התכניות האחרות :

בני : אנו רואים פה תכניות בסמכות פרטית ובסמכות מדינה, ולזה יש לו הסכמה. לתכנית שנותנת הרבה הוא עושה הכי הרבה בעיות. התכניות האלה כל אחת מתוכננת בצורה מסודרת, אפילו שתי השכונות האלה ביניהן לא מקושרות. אם מסתכלים דרומה

גיל : זה לא נכון שהן לא מקושרות, יש כביש, חצי בכל תכנית.

גיא : הם גם הופיעו פה ביחד.

בני : ההפרשה של השטחים הירוקים...גם דרומה רואים ציר שיכלו להתקשר אליו, ציר ירוק של מגרשים ציבוריים ומגרשים פתוחים, ולפתח עליהם שביל להולכי רגל או לאופניים, והמגרשים השצ"פים הם משרתים רק את המגרשים הפנימיים, וזה לא משמש את כלל הציבור.

רות : אולי זה נכון ליצור רצף ירוק.

בני : שתי השכונות האלה דרומה, השכונה הדרומית יש לה פה איזה ציר. אני אומר לשוב ולדון.

ורד : אני רוצה לבקש התייחסות של מסמך סביבתי או חוות דעת שתגיד מה ביחס לאזור תעשייה הקיים שם. הם הצהירו שאין שום דבר בעייתי ואני רוצה אסמכתא של מסמך שיגיד אם יש השפעה של אזור התעשייה. מבחינה של זיהום אוויר, אקוסטיקה ואם יש חומרים מסוכנים שהם אמרו שאין, אבל אני מבקשת לבדוק.

גיא : במקרה הזה אנו חושבים שיש צורך לעלות את הצפיפות ל-7 יח"ד לדונם נטו.

בני : מדובר על נטו, אבל הם יפרישו יותר שטח ירוק ואולי שב"צים גם.

רות : מה שאנחנו אומרים זה שהתכנית הזאת מקובלת עליכם, לשוב ולדון עם הערות הבאות.

אורית : גם תחבורה צריך.

רות : הכל, יש 7 יח"ד לדונם, הקטע המחובר לחבר שתי התכניות, שצ"פים, כבישים וכל הדברים מהסוג הזה. נושא של איכות סביבה, גם ביוב, והנושא של פתרון בעיית ביוב.

אורית : גם בדיקה תחבורתית.

רות : בסדר גמור.

אתי : בנושא של הביוב יש שני דברים : אחד, כתנאי להפקדה צריכים להגיש נספח ביוב לישוב. אני מניחה שבתכנית הגדולה זה יותר חשוב, אני אומרת לכולם, כי היום זה המצב שלנו, אנחנו חייבים אישור נספח, אם צריך תחנת ביוב צריכים לסמן אותה.

גיא : מה התנאי להפקדה?

אתי : זה בריכת החמצון היא חייבת להתבטל.

נעה : יש ייעוד הנדסי.

אתי : צריכים לבחון את הנספח, אולי תחנת ביוב לא תהיה שם אלא במקום אחר. איך אני יודעת היום?

רות : מה שהם מציעים פה זה תנאי להיתר בניה יהיה תחילת ביצוע מט"ש קולחי השרון.

אתי : צריכים גם לדעת אם לקחו בחשבון את החיבור של הדסים. צריכים גם לראות אם יש קידוחים ברדיוסי מגן. דבר שני, נושא המט"ש. כתבתי לכם במכתב מ 14.2.11 לגבי תכנית 374, אבל זה אותו דבר. זה אומר שתנאי להפקדה זה הסדרת פעולות משפטיות

רות : כתפיסה, אחת הבעיות הכי גדולות זה שיש אצלנו תכניות שלא צריכות להיתקע במחוז, ואנחנו כולנו נבחנים ונראים לא טוב. מחוז מרכז, בתור אחת שכבר חודש וחצי ברצף פה, אפילו מותקפת. מה שחשוב זה, ואני לא מזלזלת בו זה פתרון ביוב. כל הקטע של בריאות צריכים לטפל בו. אבל כל דבר שהוא התנייה צריך להיות תנאי להיתר. לפני שמתחילים לבדוק. מצידי את כל הדברים תשימי תנאי להיתר בניה. השלבויות הזאת תוקעת תכניות למאה שנה.

אתי : תמיד עשינו את זה ככה, בכל התכניות של מחוז מרכז, תמיד עשינו את זה, תנאי למתן תוקף של תכנית זה תחילת ביצוע פתרון ביוב. אי אפשר אחרת.

רות : למה אי אפשר אחרת?

אתי : כי אם לא מתחילים לבצע אפילו אז אי אפשר.

גילת : את מאשרת ייעוד קרקע? אם את לא קובעת את זה כתנאי לתוקף, אז כל תנאי שאין יעוד את לא אישרת את היעוד.

אתי : נספח ביוב לא שייך למט"ש, זה שני דברים שונים.

רות : אבל זה לא בקו הכחול.

אתי : אבל זה הפתרון של התכנית.

רות : אסור לבנות שכונה אם אין לה פתרון ביוב.

אתי : היום אין לה.

גילת : את מאשרת ייעודי קרקע...

אתי : את אישרת תכנית שאין לה פתרון ביוב היום...

גילת : אם לא יהיה לה פתרון ביוב? התכנית כבר פרסמת לתוקף.

רות : לא יבנו עד שלא יהיה פתרון ביוב.

גיא : אני מבין בדיוק מה שאתם אומרים, אבל הבעיה שקיימת היום

ורד : הבעיה זה שלא מקדמים את פתרונות הביוב, זה הבעיה.

גיא : לחץ על הרשות מקומית שהוא צריך להוציא היתרי בניה. ברגע שלא נותנים תוקף לתכנית, הרשויות המקומית לא יכולות לשווק קרקעות ולעשות שום דבר.

גילת : בוא נגיד שלא צריך את זה תנאי לתוקף וגם שישווקו, ואחר כך יעמדו בניינים עומדים ואנשים לא יכנסו. כשאתה קובע תנאי להיתר שזה התחלת ביצוע של הביוב, אתה מוצא את עצמך עומד בזה שמתחילים ביצוע במקרה הטוב, מתחילים, אז זה נתקע, אז כבר את ההיתרים נתת, אתה עושה תנאי להיתר תחילת ביצוע, זה מ

רות : התנאי להיתר בניה פתרון סופי למערכת הביוב. אין לי בעיה. שיהיה ככה. אבל אני לא רוצה שישתובבו לי כאן תכניות שאין לי שום השפעה על זה. היחידי שיש לו השפעה על הביוב זה הרשות המקומית.

גילת : זה לא נכון. ביוב חייב להתיישב עם תכנית סטאטוטורית.

אתי : תמ"א 34 קובעת שאם אין פתרון ביוב אי אפשר לתת תוקף לתכנית.

גיא : תמ"א 34 קובעת את מה שאני אמרה, שתנאי לאישור תכנית זה פתרון ביוב. זה עולה במסגרת לשנות אולי את הסעיף הזה בתמ"א.

גילת : במקום שחלילה יפתרו את בעיות הביוב.

גיא : במקרה הזה, אנחנו לא במצב הזה כי כל הצורך בזה, לפי מה שאתם אומרים אם אין פתרון ביוב אל תאשרו תכניות, כי בסוף התכנית מגיעה למתן תוקף

גילת : מזה זה מתחיל, בשלב ראשון אתי אומרת שאין פתרון אז לא לאשר....

אלון : אני מקריא מתמ"א 35.

אתי : אמרתי את זה.

גיא : גם תמ"א 34 אומרת.

בני : למה את חושבת שבהיתרי בניה זה יותר פועל?

רות : המשפט שאמרתי זה חומר למחשבה לתכניות הבאות. אין לי בעיה שנלך פה על פי המודלים. נסתדר עם מה שיש. אבל אני מבקשת לתכניות הבאות לחשוב איך אנחנו, לא רק לעשות אלא גם להראות מה אנחנו עושים. לקחת את זה בחשבון, צריכים להראות.

גילת : זו תכנית שועדת משנה ביקרה את היזמים איך הם גררו אותה.

רות : אם יש כאן רוב שצריכים בתכנית הזאת להמשיך ככה, חומר למחשבה לתכניות הבאות.

ורד : יש לך סמכויות אל מול תאגידי המים?

רות : שום דבר, כלום. זה בעצם הבעיה הכי גדולה. היזם יותר מחובר לרשות המקומית שצריכה להוציא לו היתר בניה. ברור לגמרי שהקשר שם יותר טוב.

בני : בואו נחשוב על זה.

נעה : אני מקריאה את ההחלטה.

גילת : התכנית מצריכה הפקדה מחדש כי היא עברה שינויים.

גיא : בכל מקרה לא צריכים וולקחש"פ. הורדנו.

#### **תכנית טב/3436 : שכונת מגורים משולבת מסחר – צפון טייבה – דיון בהפקדת התכנית**

גיא : זה תכנית בטייבה שנמצאת בצפון מערב טייבה, נמצאת בחלקה 15. התכנית למעשה מציעה כמאה שמונים דונם בסך הכל. מציעה מגורים, והקמת מתחם מסחרי ביג. הועדה המחוזית דנה בתאריך 2.8.10 בתכנית, בעת הדיון הוצגה על ידי נציגי טייבה החשיבות הכלכלית לעיריה שנמצאת במצב כלכלי קשה. הועדה החליטה אז לשוב ולדון בתכנית תוך שישה חודשים. על הועדה ויזמי התכנית להגיש חלופות למיקום המתחם המסחרי בתחום העיר טייבה, לרבות חלופה נסמכת על דרך 444, תוך התייחסות לנושא שינוי תמ"ם.

רקע נוסף לתכנית : בעבר נדונה תכנית די דומה לזו, בשנת 2007, נדונה בוועדה המחוזית והועדה המחוזית דחתה את התכנית בנימוקים שזה לא תואם לתכנית המתאר. הועדה לא ראתה לנכון להקים מסחר בשכונת מגורים, מה שיגרום לבעיה בנגישות. תכנית המתאר קבעה פרוגרמה, הקמת מסחר בסדר גודל המבוקש יפגע בהתפתחות לאורך דרך 444 והמגרש למסחר חופף בשטח המסומן בתכנית כשטח פתוח לאורך דרך מס' 6. על פי תמ"א 35 התכנית היא במרקם עירוני, תמ"א 4334 באזור רגישות א1 קרקע חקלאית מוכרזת. בתמ"ם 3/21 זה שכונת נוף, אבל בתמ"ם באזור הזה ישנה סטיה או טעות בסימון, כי הכביש היום שמסומן בתמ"ם הוא 444 שמוביל, הוא למעשה בתמ"ם מסומן טיפה דרומה יותר, ואז הקטע הזה נקרא שכונת נוף, יש פה איזה סטיה, בכל מקרה ביקשנו התייחסות לנושא הזה של שינוי תמ"ם. בהתאם לתכנית המתאר החלקה של המסחר המבוקש הוא לא בהתאם לתכנית המתאר, המגורים כן. עיקר הדיון כרגע שיציגו היזמים את החלופות שהם הציגו. היתה לנו ישיבה מקדימה בלשכת התכנון, ועכשיו הם יציגו את החלופות ואחרי זה הדיון.

ראסם חמייסה : כפי שאמר גיא התכנית הזאת היא נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 2.8.10, וחברי הועדה אני מאמין שככה הבינו את החשיבות של הפרוייקט הזה לטייבה ושלחו אותנו ללכת לבדוק חלופות ואמרו לנו שהתכנית הזאת שהמטרה שלה תכנון מקדים למתחם על קרקע פרטי...היום כל הסוגיה של המגורים היא בחדשות וצריכים לייצר מענה, וכמובן הצרכים של טייבה גדלים וגם כלפי החוצה, יעוד שטח להקמת מרכז מסחרי, ייעוד להקמת בית ספר ישירות את השכונה וגם חלק ממתחם 5 שמתוכנן, תכנון מרחב ציבורי. זה בעצם נקודת המוצא. שבדקנו את הועדה המקומית, התפיסה היתה שבדקנו את החלופות האלה בשתי רמות : רמה של תכנית מתאר וגם ברמה של לפני שהגשנו את התכניות. הועדה המחוזית אמרה לנו ללכת הביתה, לפי מה שאמר גיא. תכנית המתאר של טייבה שאמורה ללמוד את מערכת הישובית הכללית אמרה שאנו



תופסים את דרך 444, הציעו מוקדי מסחר לאורך דרך 44, ואז התפסה היתה אם המיקום המוצע כאן הוא המיקום האופטימלי הזמין היעיל ביותר. יצאנו אז לשטח לבדיקה, אנחנו

גיא : לא רק מוקדי מסחר אופטימאליים אלא גם מקומות נוספים.

ראסם : אנחנו הגשנו דו"ח לבדיקת חלופות שהעתק ממנו בתיק של התכנית, וגם היה צריך לזמן וועדת היגוי בכדי ללמוד את המשמעויות. אכן היתה ישיבה חלקית עם חברי ועדת היגוי ב 1.11.10, ובפגישה הזאת נדונה החלופות ואז היה הרעיון של גיא שאמר לנו לבדוק, בעצם סיכמנו והצגנו בפניו את החלופות, את התכנים ואת הדו"ח, ואז היה לו הערה על תכנית מסוימת שהיתה קיימת בתכנית של 2842 שמיועד בה קצת מסחר, ועוד מעט אני אתייחס אליה, ובעצם בדקנו עוד פעם את החלקה הזו. כל השטח, טיבה בחלק המחוזי שלה, מדברים על הפרוייקט שלנו כאן שבעצם בפניה הצפון מערבית של טיבה, שטיבה התפתחה מזרח לדרך 44, וכעת התחילה לגלוש לאט לאט למערב לדרך 44, ואכן תכנית המתאר מציעה פיתוח ממערב לדרך 44, והשטח שאנחנו מציעים אותו הוא חלק ממתחם 5 על פי תכנית מתאר שהומלצה להפקדה, הופקדה, פורסמה להתנגדויות, היזמים וגם העיריה הגישו התנגדות, ובחודש ספטמבר התמנה חוקר ואז הצגנו, וכעת ממתינים לתשובות החיוביות של החוקר בהתייעצות של היועצת המשפטית. במקביל, תכנית המתאר של טיבה מאפשרת, לא מתינה, וזה בעצם בהסכמות שקיימות בין המחוז לבין גם הועדה המקומית טיבה, וגם כנראה מינהל התכנון, בעצם אפשר לקדם תכניות בתוך טיבה. לצערי קיימת יוזמות רבות בטיבה של תכניות מפורטות אך כנראה יש חסמים שעדיין אינם מאפשרים לאשר את התכניות האלה, הדבר הזה מייצר הרבה בעיות. חלק מתכנית זו תואמת את תכנית המתאר המוצעת, עם שינויים נקודתיים. אני אראה את זה עוד מעט.

בני : יש לך את זה במצגת?

ראסם : ודאי.

גיא : תכנית המתאר מציעה את זה, ובבקשה שלהם זה מפורט. כל המתחם הזה, המגורים זה תואם אבל המסחר לא.

ראסם : המגורים הוא בהתאם לתכנית המתאר, כאשר וכאן אני חייב לציין שגם תכנית המתאר של טיבה היא בעצם מחייבת שינוי של תמ"ם 3 על 21, כי כפי שהיה לי שיחה עם עורך התכנית, הדרך מוצעת כאן, והדרך בפועל וממשלת ישראל השקיעה בפיתוח כאן, צריכים כאן החלטה מנהלית על ידי בעלי ענין לשנות, ובעצם אנחנו נכנסים לשינוי הזה מבחינת פיתוח. יש תהליך, בתהליך התכנוני אם אני חוזר אליו עכשיו שנעשה, שבעצם נמשך תקופה ארוכה בחלק מאשכול 5, הוצעו הרבה חלופות, ושם בחנו את הדברים האלה בצור שאיפשרו פיתוח. תכנית המתאר עדיין לא סטאטוטורית. אני אראה שההחלטות התכנוניות שנתקבלו בתוך תכנית המתאר, מבחינת המסחר, הן לא ישימות. הדברים האלה נכתבו והועברו למתכננים, ולמרות זאת היתה החלטה, כנראה התפסה של התחדשות עירונית לוקחת שלושים ארבעים שנה להרוס מבנים קיימים באזורים שקיימים למסחר. כאן קיימת סתירה בין הרטוריקה בין אמירת שקיימות בתכנית המתאר, לבין הקצאות שטחים. אני יכול להוכיח אחד לאחד.

גיא : מדיניות קיימת חוקית.

ראסם : אנחנו התנגדנו לתכנית מתאר וכתבנו את זה, זה לא סוד.

בני : זה לא יכול ללכת יחד?

ראסם : אנו מנסים לייצר איזון ביניהם.

בני : אז למה לעשות התנגדות?

ראסם : כאן הפרופיל של הישוב, ישוב של טיבה 36,000 תושבים שאמורה לגדול פי 2.5%, אוכלוסיה צעירה, 19-20 שנים, זאת אומרת 7,500 משקי בית, אוכלוסיה עם פוטנציאל לצריכה וגם חיפוש מגורים, שכירים, מעמד סוציו כלכלי נמוך שמחפש הזדמנויות וגם ענפי פיתוח וצריכים לחשוב עליה. למרות שהישוב בין גדרה לחדרה, נגיש, אבל בעצם הוא בפרפריה בשולים, ודרך 6 ממתנה למימוש. העיריה סובלת מהכנסות עצמאיות ולא במקרה העיריה ממונה, בעצם מי שמנהל את העיריה הוא ממונה בגלל בעיות ניהול וגם בגלל בעיות תקציביות, וזה מחייב לחשוב די טוב בנושא איך יקנו משאבי תכנון לפיתוח אותה עיר. הישוב עובר תהליך ייעור מהיר, גם מבחינה

דמגורפית, שינוי דפוסי חיים, וגם חלק ממנו מגורים, והישוב ברדיוס של 10 דקות במרכז שבשנות השמונים דיברו עליו, וכל הזמן התפיסה והישובים בסיס היו כאשכול, וגם יש עוד ישובים שיכולים להלביש על אותו ישוב. המקום הוא מרכזי.

שיצאנו לבדיקת חלופות היה שתי רמות: אחת, להסתכל בזום אין על נושא כל הישוב, במיוחד ברצועה הקיימת בין דרך 44 לדרך 6. למה? כי כשבחנו את שארית השטח באזורים האלה, למקום אזור מסחרי גדול של 12,000 מ"ר, שיש לו לא רק אוריינטציה ישובית אלא גם אזורית, הנגישות אליו חשובה, לכן גם אמרו תסתכלו על הנקודות האלה, אלה נקודות שמיועדים למסחר על פי תכנית המתאר. התפיסה היתה לא פיתוח עורקי אלא שלושה מקודי מסחר שמוצעים על דרך 44. בדקנו את זה, אחרי הערה של גיא בדקנו גם את אזור התכנית שיושבת כאן. בדקנו מה המיקום שלו, וגם נכסי רישום בעלות על הקרקע, תכנון בצנרת, וגם נושא של שימוש בפועל היום, וגם בעצם רצונות של בעלי קרקעי ובתים שרוצים לממש את המסחר ובשלושת הקטגוריות האלה בעצם סיכמנו בטבלה אחת שאפשר לראות אותה, שנמצאת בדו"ח, שמה שמצאנו

דוד : איפה החלופות?

ראסם : אני מראה במצגת.

גיא : בין לבין לא בדקתם?

ראסם : בדקנו לגבי בעלות על הקרקע. יש לנו בדיקה, כל השטח הזה לקחנו ובדקנו מי הבעלים, מי אלה שרוצים לממש את המסחר שלהם, דיברנו איתם, יש לנו דו"ח, שכרנו מודד ושמאי ובדקנו עם כל האנשים, והתשובות של האנשים היו שהם לא רוצים לעשות כאן מסחר, הם רוצים לתת מגורים.

דוד : למרות שהמתאר נותן מסחר?

ראסם : לא. במסחר כאן בתכנית ג', ב', ד', זה החלופות, המתאר נותן מסחר, מצאנו שרוב השטחים האלה כיום הם מנוצלים, מוחזקים על ידי בניה. חלק זה תחנות דלק, חלק בתי מגורים, חלק ממנו סטאטוטורי וחלק לא. הכל כתוב במצגת. כמה מספר, כמה מבנים, כמה יחידות, הכל כתוב בדו"ח. אני מראה במצגת, השטח של המסחר הוא 10 דונם, מספר בעלים 10, זה אומר 10 הרשומים על פי נסח רישום, ואם אנחנו בודקים יורשים, מחזיקים וכל מה שאתם מכירים, אז יש לנו ריבוי, שימושים: קיימים שימושים מוסכים, מבני מגורים לפי תכנית, חלק מהם הם מאושרים על פי תכניות קיימות, השטח מנוצל במלואו, אינו זמין ליעודים נוספים. אם אני רוצה להוסיף שימוש בשטח הזה אני לא יכול כי הוא מנוצל. תכנית המתאר שמציעה לי שטח כאן, היא בעצם מציעה לי שטח שאינו מנוצל. כתוצאה מזה בעלות על קרקע פרטית, הוא נגיש, יושב, זמינות הוא לא זמין, אין ניצפות מדרך 6, למה? כי הדרך הזאת יש עוד מבנה מגורים שהם בכל השכונה הזאת שנמצאת, הוא מייצר סף כניסה אזורי? לא. למה? השטח שלו קטן וגם אם נלך לפי זכויות הבניה המוקנות על פי תכנית מתאר ועל פי תכנית מפורטת, אני לא יכול להגיע ל 12,000 מטר. אם רוצים לעשות חנות קטנה אפשר, אבל כאן לא התפיסה, כאן זה לתכנן מרכז מסחרי שיתכנן משהו שונה כמו שנעשה בכל עיר בישראל.

דוד : אתה בטוח שיש שם רק 10 דונם?

ראסם : בדקנו.

גיא : אפשר גם להרחיב אותו, אמרנו. כמו שאתה מרחיב פה.

ראסם : אבל האנשים שדיברנו איתם לא רוצים לזוזם. תמיד אפשר.

גיא : גם פה הועדה המקומית יוזמת.

ראסם : הם לא רוצים, אנשים רוצים מגורים.

דוד : אבל אתה אומר שזה לא יקרה כי הם לא רוצים.

יואב קפלן : בשביל להגיע ליכולת לעשות עסקה...

ראסם : חלופה שניה מרכזית, 19 דונם, זה השטח שמדדנו שמשני צדי דרך 44, יש מספר בעלים רשומים 30, נושא של 2 תחנות דלק, מגורים, מפעל לחיתוך אבן, מבנה בשלב בניה כנראה למסחר, שהוא כמעט 1,500 דונם פלוס מינוס, ויש חריגות, מנוצל חלקי. הוגשו תכניות לשינוי יעוד למגורים. אנשים שהגישו תכניות לועדה מקומית ומחוזית זה למגורים. זה לא זמין. בעלות על קרקע היא פרטית. נגישות מדרך 44 נגיש מיידית. זמינות, לא זמין. ניצפות מדרך 6 לא. נושא של צפוני, שהיא החלופה השלישית שבדקנו אותה, בעצם נמצאת 10 בעלים, יש לנו מספר בעלים של חמש, תחנת דלק ושירותי דלק משתלה, השטח מנוצל לתחנת דלק ואולם אירועים, נגיש מיידית לדרך 44, לא זמין.

דוד : יש סתירה בדברים שלך בעיני. בפועל כל השימושים האלה למסחר, אז איך לא זמין? זה בפועל מסחר. אתה אומר הוא לא זמין לפעילות שאתם מבקשים.

ראסם : ודאי. זה לא סתירה. למה הדגשתי בהתחלה את המטרות? הביקושים של טיבה זה לא צרכניה 5 מטר, לכן זה לא סותר, אלא להיפך, זה מחזק את התפיסה, לכן מבחינת התפיסה הבסיסית היא קיימת. החלופה שאנחנו מציעים אותה, גם בדקנו את החלופה שהוצע לנו עליה

גיא : לא הצעתי ולא רמזתי, אלא אני אמרתי בועדת היגוי זה שאתם צריכים לבחון עוד מקומות, לא חייבים רק על מוקדי מסחר כמו שאמרתי, בין צומת הצפונית למרכז טיבה, יש שם עוד שטחים פנויים נרחבים שאין שם שום פניה, שהם צמודים ל 44, שהם בתחום תכנית המתאר, וגם אמרתי שיש היום תכנית שלפני מתן תוקף למסחר, איפה שאתה עכשיו הולך להציג, וגם שצריכים לבחון אותה.

ראסם : בחנו את השטח הזה, סך הכל 16 דונם למסחר, הוא נמצא בדרך שוליים של הישוב ליד הקו הירוק, היום קיימת יוזמה לשנות את המסחר הזה גם לנושא של מגורים. כאן יש לנו בניה. אני יכול לפתוח את המחשב ולהראות לכם בניה, חלק ללא היתר

גיא : אתה אומר שהתכנית היא לפני מתן תוקף למסחר ומגורים?

ראסם : כן. היא לא עומדת בסף אלא בשוליים, יש 16 דונם, וילות בנויות בשטח שמיועד למסחר, היום.

גיא : ראיתי, עשיתי גם סיור במקום.

דוד : כל זה בנוי? אלה בנויים?

ראסם : כן. נקודה נוספת זה שיש נקודה שאם אנחנו עכשיו בדקנו את טיבה, רוצה 10 מטר, 20, 200, יש, יש מקומות, אבל האם הדבר הזה מאפשר ליזמות גדולה של להקים מרכז מסחרי שיעשה במתכונת העירונית הרצויה, התשובה לא. פשוט זה מוכח. אומנם קיימים נסיונות. מה המסקנה שלנו? המסקנה שעולה מהדיון, כי התכנית שאנחנו מציעים אותה, על שטח שהוא כמעט בין בעלים שהם מסכימים לפתח, כיום הוא זמין לבניה, הוא בעצם מיועד בחלקו על בסיס תכנית מתאר שנמצא בסמיכות לדרך 44 וגם לדרך 6, זה אומר שמבחינת המאפיינים והגודל הבסיסי שלו, הוא מאפשר לנו לעמוד מול התנאים שעמדנו בהם. מלבד הנושא של המגורים, יש כאן חלקה של 115 דונם, ממנה יש 40 דונם זמינים לנושא של מסחר, שאפשר להקים עליהם מרכז מסחרי 12,000 דונם שיספק את הפרוגרמה שחושבים להקים מרכז מסחרי. לכן החלופה בבדיקה שבדקנו אותה, מבחינת מערך הישוב של טיבה, המקום הנגיש האופטימלי הוא המקום הזה, הוא העדיף והזמין.

רות : יש גם מגורים וגם מסחר?

ראסם : כן.

רות : למה במקום מגורים לא שמת מסחר?

ראסם : יש דרך מס' 6, ואז הניסיון להפריד גם מבחינה אקוסטית

רות : אתה כופר בהחלטה?

ראסם : לא. אני רק מציע.

רות : שצריך ליצור באפר בין כביש 6 לטייבה. אתה חושב שזה המקום הראוי למרכז מסחרי, אולי אפשר לוותר על חלק מהמגורים ולהכניס את המסחר פנימה. ואז זה ישמור.

דוד : למה להוסיף על הכתם המתארי?

ראסם : קודם כל יש לנו כאן ביקוש של מגורים ומסחר.

דוד : יש איזון בין רצונות של בעלים לחלופה תכנונית ראוייה. השאלה אם זה לא מפר את האיזון.

יואב קפלן : צריכים לחפש מקום לשטח שאפשר להגיע בו להסדר עם מספר סביר לבעלים. אין לנו כאן בעלות או ענין מעבר לעובדה, הגיע אלינו בעל קרקע אחרי שחיפשנו, וזה למעשה בסקירה של מלדעתי מטירה ועד לפה, זה פחות או יותר במגזר הערבי, אחת מחלופות בודדות של תא שטח אחד בבעלות אחת. גם זה לא קרה בקלות, כי התכנית הזאת היא סוג של איזון בין הרבה בעלים שהפתרון של שכונת מגורים להרבה בעלים בצד אחד איפשר הסכמה שלהם לבעלים נוספים לעשות מרכז מסחרי בצד שלו.

רות : ברור שהיתה הסכמה כי האפשרות שלו זה שטח פתוח.

ראסם : לא. לא. גם בחקלאי בדקנו. בתכנית המתאר.

גיא : אף אחד לא יסכים? אולי יש הרבה בעלים. זה בעיה אחרת.

יואב : גם בחקלאי בדקנו.

רות : אם יש תכנית מתאר הרצון של הועדה לסטות מתכנית המתאר שואף לאפס. יש תכנית מתאר מופקדת של אחרי התנגדויות, הועדה קבעה את המדיניות שעל פיה היא הולכת. אם אתם רוצים את המסחר, ואני מבינה שיש צורך במסחר, אתם צריכים לחשוב איך אתם פותרים את הבעיה במסגרת תכנית המתאר. היו"ר הקודם קיבלה החלטה שתביאו חלופות, בשביל לא להגיד לכם ישר לא תלכו מפה. נכון וראוי לפתור את הבעיה, אם אתם חושבים שנכון לעשות שם מסחר לסקטור ערבי או אזורי, אבל תצטרכו לעשות את זה בתכנית המתאר. אפשר. זה לא אומר שאי אפשר. בהנחה שאתה בדקת את הכל ואף אחד לא רוצה. כאן במקרה הזה צריך לוותר על חלק מהמגורים, אנחנו לא נסטה מתכנית המתאר. סטיה אחת גורמת להרבה סטיות נוספות.

יואב : זה לא ענין של מה בכך בשבילו, זה לא נתניה, תל אביב, להגיע לאן מבחינת גורם כמו ביג יש לזה משמעות, זה לא ענין של מה בכך. יש פה תיאום בין האינטרס העירוני לבין זה. אבל, יש הרבה מגבלות גם ככה, ואני אומר את זה כי זה גורם שצריך להשקיע כמה עשרות מיליוני שקלים, להיכנס לטייבה, הארנונה תהיה מעל 30% מהגבייה בפועל. אני מבין אתה שיקולים התכנוניים של הבאפר ותכנית המתאר... הפרקטיקה היא שמתחלפות 4 ועדות אחת אחרי השניה ולא במקרה. טייבה זה מקום קשה. כמדינה יש לנו אינטרס לעזור למקום הזה להתחזק. עכשיו אני בא בתור גורם יזמי שהולך להשקיע או לא להשקיע, החלופה שלי או ארה"ב, או הודו, או טייבה או באר שבע, ואני שואל את השאלה הזאת ארבע חמש שנים, אם אני נכנס לפה או לא, ואני בוחן את זה בצורה נטולת אינטרס מול הבעלים הזה, ומגיע למסקנה כואבת שאין חלופה. אם ניכנס לתכנית מתאר ונחפש חלופה, פשוט אין, את החלופה הזאת של מה שאת אומרת עכשיו, המשמעות הפרקטית שלה אומרת שמרכז מסחרי מודרני בטייבה לא יהיה. זה לא שאני אלך ויבוא מישהו אחר, אבל אנחנו, ואנחנו ארבע חמש שנים מתגלגלים עם הרעיון הזה, עם חלופות ובחינות, הכל מהזית שלנו,

ראסם : נבחנו הרבה חלופות.

יואב : הסיכוי להצליח לעשות את הדבר הזה במקום אחר,

דוד : אם המסחר היה כאן או כאן, זה חשוב?

יואב : זה בנקודות המיקום הזה הוא טוב יותר, אבל גם פה יכול להיות, אבל בפרקטיקה זה לא יהיה. זה לא זמין.

ראסם: בסופו של דבר אנחנו באים לוועדה מחוזית ומציגים תכנית, זה הדרישה שלנו. אני חושב שחריגה מתכנית המתאר, עובדה שהיא קובעת מתווה, אבל אם אנחנו אומרים לא לחרוג, לא היינו משנים תכניות מתאר. אבל אני מציע, אם נראה לכם להגיד שתזיזו את זה לכאן, אוקי, נשקול את זה, תהיה החלטה.

רות: לא. צריכים תכנית.

ראסם: אתם מעכבים אותנו. יש כמה רמות: רמה שאת אומרת לי לך הביתה אני דוחה את התכנית. אני מקווה שלא. רמה אחרת שאת אומרת למדתי את החלופות ואז תבדקו עוד פעם אם לעשות למגורים על פי תכנית המתאר, או ללכת לשלב במסחר. הרי צורך כולם מסכימים בחדר הזה שקיים צורך. נשאלת השאלה אם קיים המיקום הזה הוא העדיף מבחינתנו על פי שיקול שעשינו, אולי הוא לא מקובל אבל לדעתנו הוא כן מקובל. זה המיקום שאנו מציעים. אם אתם אומרים תזיזו לתכנית המתאר ואין לנו בעיה, אז נלך לעשות חושבים ונחזור. אם אתם אומרים שהתכנית מקובלת אבל תעשו מגורים, ראיתי החלטה שאומרת מקובלת עלינו התכנית אבל תורידו חלק יחסי. יש דברים כאלו. זה לא דבר חדש. אבל, מה שאנחנו מסכמים שיש כאן יש לנו את הנושא של החלופה שהיא העדיפה ביותר, הזמינה ביותר, הנגישה ביותר, ובעצם החלופה הזאת היא בעצם על קרקע, יש סיכוי שטייבה, קיים בה צורך להקים מרכז מסחרי, לא רק לטייבה אלא גם לאזור. קיים צורך שזה מחזק, והסברתי בפגישה שעברה, מה המשמעות של חיזוק, כי עלתה שאלה אם זה יהיה על חשבון מסחר קיים בטייבה, והוכחנו שזה יוסיף. לכן זה המקום. העיר מבחינת התרומה שלה. אם אני נושא של שמאות, הכנסות מארנונה, כל הדברים האלה זה יוצר הזדמנות תעסוקה, יש לנו כאן 500 עד 700 מקומות תעסוקה, ואני חושב שזה בישוב שסובל מאבטלה בימים אלה, הם אומרים הרבה דברים. משנה את הדימוי של טייבה, שנתפסת כדבר שולי. אני מאמין שהוועדה המחוזית מחלקת משאב תכנון ויכולה לתת הזדמנות פיתוח ויכולה גם לחסום. לכן הדרישה/בקשה/פנייה היא לא לחסום את זה. פעם אמרו קרקע בבעלות פרטית ועדיין אומרים שזה חסר ביטוח. כאן במקרה קרקע בבעלות פרטית, רוצה לייצר הזדמנות ועוד פעם נתקלים בבעיה זו. לכן כאן צריך להיות שיקול מערכתי, לא נקודתי, של באפר. אני אומר שאם מתכננים, האוריינטציה שלנו שתכנון על ידי כל השטח הירוק שנמצא בדרך, כי המאה מטר שיש בה רצועות שירותים לא ישארו כמזבלה, אלא יש כאן פרויקט רציני והוא יהפוך למקום שטח פתוח שאפשר לבקר, והתכנון של המבנה של השטח הפתוח שיש לנו 400 מקומות חניה, ואני רוצה לראות מקום בטייבה או בכל אזור שיכול להציע לי היקף כזה של מקומות חניה.

דוד: בדרך כלל שימושים של סוג כזה של פארק סנטרים בשולי אזורי תעסוקה שסמוכים לעיר. האם בדקתם במקום כזה? בדרך כלל שם ממקמים את הדברים האלה, לא בתוך שכונות מגורים.

גיא: יש נספח מדיניות.

דוד: זה אולי יהיה הטריגר להגיד שזה לא תואם אבל ליד אזור תעסוקה. למה לא הלכת מראש גם לחלופה הזאת?

ראסם: אנחנו הלכנו.

גיומעה יוסף: אנחנו באמת לקחנו את התכנית הזאת מאוד ברצינות וישבנו הרבה פעמים עם אנשים שבאמת כיבדנו את כל החלטות הוועדה המחוזית לייצר מן כזה תכנית שתהיה תואמת תכנית מתאר, שיהיה כמה קרוב לכביש 44 לפי דרישת הוועדה, אבל לצערי זה מאוד קשה בגלל ענין של הקרקע הפרטית בטייבה. אנחנו מצאנו יום שהוא מוכן לתת קרקע חטיבת קרקע גדולה של 36 דונם למסחר, זה הבעלות שלו, הוא לא יכול להגיד היום, זה ייצר מלחמות בין החמולות אצלנו, וזה לא מאוד פשוט. איחוד וחלוקה אולי אם אנחנו מדברים על מגרש פה ליד זה, אז אולי כן יכולים, אבל לקחת אנשים מפה ולנייד, זה לא כל כך פשוט. אני חושב שטייבה היא עיר מאוד קשה, עם הרבה המון המון בעיות, מעבר לפן התכנוני ואנו במצוקת דיור קשה מאוד, שצריכים לפתור בעיות של זוגים צעירים. בעשר השנים האחרונות נרשמים לגני ילדים, כל שנה בין תשע מאות לאלף ילדים, זאת אומרת יש לנו כל שנה בערך אלף ילדים חדשים. צריכים למצוא פתרונות ובלעדיכם אי אפשר לפתור את זה. אני חושב שהאינטרס שלכם גם לפתור את הבעיות של טייבה כי הפתרונות אלה של ענין המגורים גם הוא חלק בלתי נפרד מההתנהגות של האוכלוסייה. ענין עבריינות וכיו"ב. המרכז המסחרי הזה מעבר לזה שזה אינטרס אזורי של טייבה, זה גם מרכז בילוי שהבחורים הצעירים מעבר שישוטטו ברחובות, ראינו לנכון כן לתמוך בתכנית הזאת, לפתור בעיות כלכליות, למצוא עבודה, וגם מרכז בילוי. זה הזדמנות שלא תחזור לטייבה, כי כל שנה ושנה אנו מחלקים את האדמה, אבא לבנים והבנים לנכדים, וכל אחד יקח כמה מטרים. אני חושב שזו הזדמנות בלתי חוזרת שאתם תתמכו בתכנית ותאשרו אותה.

אלכס צוקרמן: אני מהנדס האקוסטיקה שכתבתי את חוות הדעת. אני נתתי את כל הפתרונות לפרוייקט הזה. מה שהיה מענין זה איך להגן על שכונת המגורים המכבישים, כביש 6 וכביש 444, וכפי שנהוג הפתרון הוא... אבל מכביש 6 מה שמפריד זה רק המרחק 300 מטר. עדיף במרחק הזה שיהיה מבנה גבוה שיעשה את מיסוד אקוסטי מהכביש לשכונה חדשה. מה שנהוג בכביש 4 למשל, שממקמים אזורי תעסוקה ומשרדים כמיגון מאוד יעיל ואפקטיבי למגורים, שאף קיר אקוסטי, אף מרחק, לא יכול לשמש כמיגון יעיל כזה. המיקום הזה הוא אופטימלי כמיגון אקוסטי לשכונה.

ורד: לא קיבלתי תכנית, אולי עבדת ישירות מול דיאנה, זה בדרך כלל לא מקובל. בדרך כלל מקבלים את התכנית עם הדו"ח והכל עובר דרך התכנון, כי קודם כל יש ראייה תכנונית כללית ואחרי זה הפרטנית.

אלכס: זה היה מול דיאנה והיא ביקשה השלמות.

ורד: פעם הבאה דרכי כי צריכים לתת התייחסות עקרונית.

ג'אבר סאג'י: אני יועץ התנועה והניקוז של התכנית. פה נערך מערך כבישים לכל השכונה לפי סטנדרטים של משרד התחבורה. זה הועבר למע"צ, טרם קיבלנו התייחסות לתכנית הספציפית. יש לנו אישור ניקוז. ניסינו להטמיע בתכנית את כל הדברים החדשים, כולל שבילי אופניים, ממשרד התחבורה.

אלון: יש לי שאלה בנושא הזה. הדבר הזה זה ערוץ ניקוז, והוא נמצא בתחום התכנית ומגיע לקלנסווה שיש לה בעיות קשות של... האם נתתם דעתכם על כך שיש לכם פה שטח של ערוץ נחל? הערוץ נופל מתחת לכביש, הכביש מעליו.

ג'אבר: כן, יש התייחסות לזה בנספח ניקוז.

ראסם: גם בתכנית, קבענו שיהיה מעט שטחים שיהיה לבניה.

אלון: אני לא רואה בתכנית שום זכר לזה.

ראסם: זה התשריט, יש נספחים.

אלון: אין פה שצ"פ, אין ערוץ, יש רק כביש.

ג'אבר: יש את זה, יש מעבירים וגם פה. יש לנו פה תעלה של מע"צ, נכנסים לפה וחוזרים לפה. יש את זה בחלק המערבי.

אלון: לפי התצ"א זה נראה שזה לא מעביר מים, וגם לפי הביקורים שלי בשטח.

ג'אבר: תבדוק היום.

גיא: הם אומרים שזה המעביר וזה לא המעביר.

ג'אבר: אין לנו מעבירי מים באזור הזה של טייבה לצד הזה, כל מערכת הניקוז... מעביר לכיוון תחנת דלק פז, וזה נכנס עד למעביר של כביש 6.

בני: גם אזור מסחרי בתכנית, אין זיקה בין הבעלים ואין זיקה, אולי בתכנון כן, למה

ראסם: קיימת זיקה בין הבעלים, המתחם הזה בין הקרקע קיימת בין כמה חלקות, הם עשו תכנית חלוקה ביניהם, הסדירו על החלק ביניהם איפה כל אחד. מבחינת איזון, זה טייבה, להפריש היום 40% לצרכי ציבור זה רצוי, ואז בתכנון נעשה איזונים, גם נושא הפרשות וגם בנושא של אפשרויות מוקנות בקרקע. לכן המתחם הזה נמצא כחלק שיש בו הרבה בעלים, שכל אחד שותף בחלק היחסי שלו לפי התכנית החלוקה שסוכמה ביניהם. יש כאן תכנית חלוקה חתומה בין הבעלים. איפה שאני מראה יש כמעט 400-500 מטר.

רות: כמה זה?

ראסם : 100 מטר, אנו עומדים מבחינת קו הבניה. גם התחשבנו בקו הגז, תשתיות, כל הדברים התחשבנו בהם. לא התעלמנו מהם.

רות : חוץ מתכנית המתאר.

ראסם : גם התחשבנו בתכנית המתאר. תסתכלי על התכנית, מה היא עשתה?...אנחנו כל כך...קודם כל אני מאמין שזה נימוקים חדשים, השאלה שנשאלת של המרחק מהמבנה של דרך 6 זה נימוק חדש, אני רוצה להשתמש בדרך מס' 6 כמו שנעשה, תסתכלו על שוהם, כמה מרחק של המבנה המיועד ...

דוד : התכנית של שוהם אושרה לפני שלושים שנה.

בני : יש לי הצעה, יש לכם פה מגורים ורוצים עוד. אולי בכל אופן תתכנסו, כפי שהציעו בתוך תכנית המתאר, עם אפשרות שתעלו בבניה, תעשו בניות יותר לגובה, ותיכנסו יחד עם המסחר.

ראסם : אם החלטת הועדה המחוזית

בני : לא, הם לא יחליטו את זה. זה חלופה שהייתם צריכים להציג, או שתוכלו להציג. זה נראה לך אפשרי?

ראסם : אני צריך לבדוק את זה. זה בעצם צריך להיות החלטות מאוזנות שמאפשרים לי לחשוב אחרת. מה ההנחה? ההנחה שיש לכם שיקול רוחבי, אני שיש לי שיקול תכנוני מסויים שבאתי עם טיעון שיש בו תפיסה, יש לו מתודה, יש לו תכנים, רציונאל, והרציונאל הזה הוא יעדים שאני רוצה לבטא אותם. אולי משהו יגיד לי שאתה תקבל חלק, ואני הולך ואסתפק בזה. לא פעם ראשונה ושנייה שעשינו את זה.

בני : כי המגורים פה בצפיפות רגילות.

ראסם : מדברים פה על 8 יח"ד לדונם ברוטו.

דוד : לא יכול להיות ברוטו.

ראסם : 480 יח"ד,

ורד : אז אפשר לעלות את הצפיפות.

ראסם : יש לנו חלופה שחשבנו על זה, ואחת מהן זה לעלות למעלה. עדיין האנשים, הבעלים, הם תופסים את זה, רוצים לבנות בשיטה של עד 4 קומות, זה הנוהג. אם תגידו לנו...נשקול את זה.

עאבד מרזוק : אני בעל ושותפים בחלקות, ואני גם איש ציבור. אני אנסה לדבר כללית, כמה מילים כמו שאני מבין. שותפים פה בחלקה הזאת חמישים שישים אנשים, בחלקה של התכנית, אנחנו מחכים לתכנית הזאת עשר שנים עשרה שנה. אנחנו אנשי חוק ולא רצינו לבנות בלי רישיון. כל התושבים, הבדואים קיבלו בלי רישיון וקיבלו אישור, ואנחנו מתייבשים 12 שנה, מחכים לקבל היתר לבנות. הילדים כולם גדלו, רוצים לבנות להם ולא רוצים לבנות ולהרוס. עכשיו, מה שאני שמעתי משרי מדינת ישראל, יותר משני שרים של ישראל, שמדברים בהרצאה של 500 אנשים, מדברים שתכנית אסור לה להשאיר 12 שנה, ושנית, השר שם את עצמו ואומר מי אני לקבוע לעיריה מדיניות, כל עיריה יש לה צרכים אחרים. מה שהם רוצים שיבקשו. ועדה מחוזית צריכה להתייחס לצרכים של עיריה, ירושלים צרכים שלה לא כמו של טייבה או נתניה. בטיבה אין מפעל אחד להעסיק פועלים ואין מרכז מסחרי להעסיק עובדים, יש אבטלה ובגלל זה יש פשע, ואין כסף לשלם ארנונה. איזה עיר יכולה להתקיים בלי תעסוקה. נעשה חשבון. אני מקבל 5,000 שקל איך אני יכול לקנות אוטו, בלי הכנסה גם אני לא יכול להתקיים. כל ראש עיר הכי טוב שיבוא יכול להזיז 5 מ"ל למטה או למעלה. המצב של העיריה קורסת, יש לנו ועדה כי אין מקום הכנסה לעיריה, כל מטר מסחר הוא 3 מטר מול בנין לשלם. אנו צריכים כמה כאלה, לא אחד, רוצים עוד מפעלים להעסיק עובדים, להביא מקום הכנסה, לנתניה יש שני אזורי תעשייה, אלף מפעלים, עשרים בתי מלון, ארבע מרכזי מסחר, אנחנו 100,000 תושבים ואין לנו כלום. בסוף אומרים למה אתם פושעים? למה העיריה קורסת? תנו לנו אמצעים להתקיים. ואחר כך אומרים למה אתם בונים בלי רישיון, כי לא נותנים היתר, כל משפחה אנחנו 10 ילדים, אם הוא מחכה 10 שנים ויש לו שטח אדמה ואין מקום, מחכה עוד שנה שנתיים הוא בונה, ואחר כך הורסים לו. לפני שנה הרסו

בית ושרפו עיריה ודואר, עד היום אנו בלי עיריה. תעזרו לעיריית טייבה, לתושבי טייבה, אתם יושבים פה להקל על אנשים, לא להקשות לאנשים. מדיניות שר שאומר עיריה קובעת לעצמה ואתם עושים אחרת. אני לא מבין מה המדיניות של זה? אנחנו נלך לכנסת, לבג"צ, יש חוק במדינת ישראל. תופסים אדם חזק הוא מתפוצץ. את לא רוצה שיהיה שם חמישים בתים בלי רישיון. זה היום בטייבה אין מגרשים לבנין, אנשים בונים בלי רישיון ואף אחד לא מעונין בזה. דבר שני, טייבה אין מקום לבנות בית ספר, אין מרכז מסחרי ומפעל בטייבה, יש אבטלה חמישים שישים אחוז, יש חוק ויש הגיון. אנחנו אזרחים ונאמנים למדינה, ומגיע לנו.

רות: זה לא הכנסת פה. יש כאן תכנית ואנו דנים בה. אם עזרו לטייבה או לא וכמה עזרו לטייבה, אז זה במקום אחר.

עאבד: אני אדבר על התכנית. אני מלווה את התכנית כבר שבע שמונה שנים, וישבנו עם המתכנן כמה ישיבות. אני אסביר לך מה ההיסטוריה של התכנית. עשו הרבה ישיבות בעיריית טייבה שבאה מיכל ובאה שגיא לועדה והזמינו בעלי אדמות, הזמינו מהנדסים ואנשי ציבור ותיקנו ותיקנו עד שהגיעו למסקנה לתכנית משולבת. יש לי מכתב ממיכל, שאני הייתי עם ראש העיר ועם מהנדס ועם שגיא בירושלים, וישבנו על התכנית והיא אישרה את הקו. יש לי מכתב שלה. בא לנו ראש עיר דתי קיצוני ואתם עוזרים לקיצונים ולא לאנשים סבירים.

רות: אני מבקשת. אני לא מוכנה לשמוע יותר. אני אומרת לך במפורש, אין כאן נאום פוליטי קיצוני ולא מי קיצוני, אתה לא תגיד על אף אחד אחר שהוא קיצוני. הבנתי את הכל. אני לא מוכנה לשמוע אותך יותר. אני לא מוכנה לשמוע את ההערות הלא רלוונטיות האלה.

גיא: הנקודות שהועלו, אם התכנית היתה מוגשת על פי תכנית המתאר היא היתה מקודמת מזמן. בשנת 2007 התכנית הזאת נדחתה פה מהסיבות התכנוניות, נדחתה תכנונית.

דוד: תכנית המתאר נועדה לסייע, אם הייתם מגישים היא היתה מאושרת.

גיא: התכנית נדחתה תכנונית ולא בגלל ראש עיר. אם היתה מוגשת על פי תכנית המתאר היתה מזמן, כמו יתר התכניות, מתקדמת במקביל לתכנית המתאר. לגבי בעיות מגורים בטייבה, הועדה לפני שנה וחצי אושרה תכנית לאלף יחידות דיור, תכנית 2509 עוד תכנית עם 600 יחידות דיור, ועוד תכניות אחרות, עם כל הקשיים שיש, לא אומר שאין קשיים, יש קיים לקידום התכניות, אבל במאמץ משותף מקווים שנקדם אותם, לכן הפיתוח של טייבה למגורים מתקדם. אם התכנית הזאת היתה מקודמת בהתאם לתכנית המתאר היום היתה מוגשת בהתאם לתכנית המתאר, כל הזמן הזה שאנחנו מושכים היא כבר היתה יכולה להיות מאושרת. זה שאתם בוחרים עכשיו, וזה זכותכם, באופן שהוא סותר את תכנית המתאר הועדה צריכה לבחון את זה. לגבי התכנית המתאר, כפי שהוגשה בעבר, גם בחלופות, נכון שטח חלקה 15 נכלל בתחום תכנית המתאר, אבל לא נכללה ביעוד מסחר, גם בעבר המסחר היה בסמוך לדרך 444.

עאבד: את התכנית ליוותה 5 משרדי ממשלה, קיבלה המלצה בעיריה, בא הדתי הזה ועשה תיקונים. מה עשה? לקח 10 דונם מפה וביקש תיקונים, אפילו המלצה בעיריה לא עשה. ואתם עשיתם דיון שלא היה ראש עיר. אני חושב שהתכנית יכולה להקל על העיריה, על ההכנסה, על האבטלה ועל הממשלה לא לשלם אבטלה, זה טוב לכולם. תעזרו לנו. אין לנו משקיע כל יום. שמעתי ממנו שהוא אומר חברים שלי מטלפנים ואומרים לי אתה משוגע להשקיע בטייבה, יש לנו הזדמנות.

ראסם: אני רוצה להוסיף שבדקנו את נושא הביוב וגם לשייך למט"ש ויש לנו מכתב שאת התוספת אפשר לקבל.

אתי: על מה אתה מדבר? כבר היום המט"ש הוא בעובר. כבר היום.

ראסם: הם מתקנים אותו.

אתי: הם לא מתקנים ולא עושים שדרוג.

ראסם: אני מבקש, אמרנו את הדברים האלה כבר, והמסר כבר הועבר. אני מקווה שאם יש לכם הערות או הנחיות נוספות לתקן את התכנית אנו נשמח לקבל אותם ולעשות את זה בהתאם. נקווה שתאשרו את התכנית ותקדמו אותה, כפי שהיא, אבל...



רות : תודה רבה לכם.

### דיון פנימי

אלון : ההוראות התקפות פה זה תמ"א 8. בתמ"א 35, השטח הזה הוא שטח פתוח במרקם עירוני, ולכן התמ"א אומרת בצורה ברורה שאם רוצים לפתח על שטח שהיעוד שלו פתוח, צריך להציע שטח פתוח כחלופה.

דוד : היועץ שלהם אומר שהערכים ... הוא אומר שלא צריך.

אלון : זה לא אחריותו להגיד. להגיש נספח כולל חלופות. הם לא עומדים בשום תנאי סף. לא רק הביג.

רות : הם הביאו חלופות לכן הדיון הזה, בעקבות החלטה שקיבלו פה.

ורד : הם לא הביאו חלופות.

דוד : הם לא הביאו חלופות אלא הביאו סקר חלופות.

אלון : מכירים כבר שמביאים מלא חלופות ואז מוחקים את כולם.

דוד : אי אפשר לזלזל במה שהוא עשה.

אבי : הוא אמר בעלים אחד, איפה בעלים אחד? מה שרציתי להגיד שכמו שנאמר כאן זה שבכל מקום שתיתן לשחרר ליד כביש 6 הבעלים יגיד בסדר. זה לא חלופה אמיתית.

רות : יש לזה השלכות רוחב מאוד בעייתיות.

דוד : לגבי מה שאמר אלון, אני האמת שבעבר התלבטנו לגבי התא שטח הזה והיו שטענו שהיה טעות סופר. השאלה אם אנחנו מחליטים שזה טעות סופר שלא מחייבת שינויים ברמות שאלון ציין או שזה טעות סופר שחייבים להגיש.

רות : שזה שזה סותר את תכנית המתאר שאושרה להפקדה זה מטריד, אני לא רואה אפשרות לאשר את התכנית. צריכים להגיד להם שאם הם רוצים להגיש תכנית שיגישו תכנית חדשה שתואמת את תכנית המתאר.

גיא : אם הם היו מביאים בסמיכות ל 444, את המסחר, והיינו חושבים שזה ראוי, ואז היית אומר תפקידו עם שינוי תמ"ם היינו אומרים להם לעשות את זה, כי אנו יודעים שיש פה סטיה בתמ"ם.

אלון : ואז הם יגידו ואני אגיד שיש פה סעיף שאומר שצריך שטח פתוח מיוחד. מסתבר שאף אחד לא דיבר איתם אף פעם על הסעיף הזה.

ורד : עדיף להכין את זה בהחלטה.

אלון : לכתוב את הכל בהחלטה, בשבילם, לא בשבילי.

רות : אז ההחלטה פחות או יותר שאנו דוחים את התכנית הזאת, ואם הם רוצים להגיש שיגישו בהתאם לכל התמ"ם ומה שיש.

גיא : תכנית חדשה.

דוד : בגדול כן.

גיא : מקריא את ההחלטה.