

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20210009 ביום שלישי תאריך 19/10/21 י"ג חשון, תשפ"ב בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| ניר ברטל | - יו"ר הועדה וראש המועצה |
| אודי וילד | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| אורנה רייטר | - חברה |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר |
| סגל: | |
| אלישבע ליוש | - מהנדסת המועצה |
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון | - מזכירת הועדה |
| מוזמנים: | |
| עו"ד אמיר גופר | - יועמ"ש |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| תמר גולן צדוק | - חברה |
| אביבית אבורוס | - חברה |
| דוד כץ | - חבר |
| בועז בגריש | - חבר |
| דורון טישלר | - חבר |
| מוזמנים: | |
| חני בריקמן | - מבקרת |
| אדריכלית נטליה אברבוך | - לשכת התכנון |

56

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20210073	9169		64-2	לוי עמיחי ודנית	האשל 21/2, אורנית	3
2	20210131		1		מנצור גבריאל	החרצית 7, אורנית	7
3	20210128	9164		צב-8	עמותת מיכלסון אצל אמיר צימט	הכרמל 9, אורנית	16
4	20210089			002	בלו סקאי ליסינג תפעולי בע"מ	אורנית, אורנית	28

מספר בקשה: 20210073	תיק בניין: 1506402
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210009 בתאריך: 19/10/2021	

מבקש:

• לוי עמיחי ודנית

עורך:

• שילה מירי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשל 21/2, אורנית

שטח מגרש: 297.00 מ"ר

שכונה: עתודות

שטח בניה מותר: 178.20 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 65 מגרש: 2-64

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרפסת + פרגולה + 2 חניות לא מקורות + גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 2.21% משטח המגרש, המהווים תוספת 6.56 מ"ר להנגשת המבנה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					184.76		מגורים		
13.32							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
25.00							חניה לא מקורה		
26.48							פרגולה		
64.80			12.00		184.76				
%בניה: 62.21%			12.00		184.76		סה"כ:		

מהלך דיון

עמיחי לוי ודנית. האשל 21/2. זה עתודות, נכון? הם רוצים רק נגישות. או שיש עוד איזו

מר ניר ברטל:

הקלה?

רק נגישות.

גב' אילנה נגר-אלון:

אפילו לא את כל הנגישות. 2.21. מישוהו רוצה לראות משהו מיוחד פה? את הרוחב של תא

מר ניר ברטל:

השירותים? לא. נצביע? אני שואל.

לא, צריכים להגיד לנו מה ההקלה.

גב' אורנה רייטר:

נגישות, אמרתי.

מר ניר ברטל:

יש אישור יועץ נגישות.

אדר' נדון לומלסקי:

אז הם מגדילים פשוט את השטח? ב-3%?

גב' אורנה רייטר:

לא, 2.21.

מר ניר ברטל:

להראות את הנגישות ...

עו"ד אלעד כהן:

מה, את ההצהרה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא הצהרה, שזה נגיש. שלא נאשר סתם לגמרי.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
אה, לא?	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
עד עכשיו אישרנו עם קצת סיבה. אם היה שטקר,	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זו קומת הקרקע.	<u>מר ניר ברטל:</u>
... שביקשנו הבהרות.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
קומת קרקע אתה יכול להראות, לא משנה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
הם לא עשו את האדריכלות פנים פה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
הם עשו. יש שם 80 ס"מ.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
למה? יש חדר, יש ממ"ד ויש חדר אמבטיה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אבל הכניסה לחדר אמבטיה היא 80 ס"מ.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
90.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אני לא רואה מפה. בגלל זה תגידי לי.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
אני רואה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אוקיי. ראיתי 8.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
היום נדין חדה.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
בסדר גמור.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
לא, אני מדברת בקול רם.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
מה עוד צריך?	<u>מר אודי וילד:</u>
והמסדרון שם? ליד ה-90?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
100.	<u>מר אודי וילד:</u>
90 זה המעבר.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא, המעבר 100.	<u>מר אודי וילד:</u>
לא, מהחדר שיוצאים. הוא לא עושה ברוורס.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זה 90. כל הדלתות 90 אני רואה. ולמטה מה יש? 119? מה זה? הפתח?	<u>מר אודי וילד:</u>

נדין, את איתנו? הפתח הזה זה 119?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
טוב. מה עוד אנחנו צריכים לבדוק? חדר רחצה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
חדר רחצה ליד חדר שינה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
זה מה שהיא הראתה קודם. לא? זה מה שהראית.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
אה, זה חדר הרחצה, צודק.	<u>מר ניר ברטל:</u>
מה זה החדר באדום שמ?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
זה החדר ויש ליד זה חדר נוסף, ויש עוד חדר, ממ"ד?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
מה עוד יש? כניסה לבית?	<u>מר אודי וילד:</u>
יש כאן מדרגות וזה? לא נראה לי. פה יש מדרגות?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
ו? יש כניסה?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
שמו שטקר הכנה למסוע?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
לא, ברצינות. יש רק מדרגות או שיש גם רמפה או משהו אחר?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
הם יכולים לעשות מעלון. הם יכולים לעשות רמפה. על המדרגות הרחבות.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
מעלון צריך לבוא על משהו. לא צריך לבוא על מעקה?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
הם עושים מעקה.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
הנה, הופה, מצאתי. נקודת חשמל למעלון עתידי. טוב, להראות עוד משהו פה? פה אחד?	<u>מר ניר ברטל:</u> אישרנו.
	<u>הצבעה:</u> פה אחד.
	<u>הוחלט:</u> לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

גיליון דרישות

- תיקון טבלת השטחים
- למלא טבלאות מינויים והצהרות כולל כל הפרטים (שם, תחום פעולה, כתובת, טלפון וחתימה)
- לציין מפלסים אבסולוטיים
- הגשת תוכנית פיתוח עפ"י דו"ח יועץ קרקע, כולל הטמעת שוחות ביוב עפ"י תכנית אינסטלציה
- להוסיף פרטים בסוף ההגשה (פרט פרגולה, פרט מעקה תקני)
- להוסיף תכנית ממ"ד וחתך בקני"מ 1: 50 בסוף ההגשה
- להראות מיקום מס' מואר (כולל מס' בית ורחוב) בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות שערים לנישה לאשפה ולכל הפילרים בתוכנית פיתוח ובחזית לרחוב
- להראות מיקום ארון חשמל בתוך הבית
- הגשת תכנית בטיחות, כולל אמצעי גילוי וכיבוי אש עפ"י ההנחיות של רשות הכבאות - ערוכה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות
- יש לקחת את התכנית שעל גביה רשומות הערות הבדיקה. (בדיקת התכנית המתוקנת מותנית בהחזרת התכנית שנקחה)
- להגיש תכנית אחת מתוקנת לבדיקה.
- **אישורים** - אישורים
- חתימה על נספח אבטחה
- חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התוכנית
- התחייבות עורך הבקשה
- הסכמת שכנים ממגרש משותף (לציין שם מלא, ת.ז. וחתימה)
- התחייבות לאי פיצול יחידת הדיור
- אישור הג"א ע"ג תכנית
- הסכם עם מטמנה לפינוי פסולת בנין והערכת כמויות (כמפורט בתיק המידע)
- מילוי טופס הצהרה על אומדן / הערכת כמות פסולת הבנין
- התחייבות להצבת מכולה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, ממ"ד אינסטלציה וביוב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-ממוחשבים לכל מרכיבי הבניה לרבות קירות תומכים, חניה מקורה, פרגולה ומחסן.
- חוות דעת יועץ קרקע הכוללת דוח ביסוס ליסודות וקירות תומכים ומכיל הוראות לגבי ניקוז מי גשם מהחצר
- הגשת תוכנית אינסטלציה סניטרית חתומה במקור ע"י בעל תעודה מוכחת ממוסד רשמי בישראל + הצהרת מתכנן
- **הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר** - הדרישות הבאות יושלמו לאחר אישור סופי של תכנית מתוקנת מושלמת להיתר
- שלושה עותקים מאושרים להיתר + קובץ תכנית פיתוח ב-DWG - תנאי למתן היתר בניה
- חתימות מקוריות ע"ג העותקים: מבקש, עורך הבקשה, מהנדס גם בהצהרות ומינויים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטלי פיתוח

סעיף 2: מספר בקשה: 20210131 תיק בניין: 19000
 פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210009 בתאריך: 19/10/2021

מבקש:* **מנצור גבריאלי****מודד:**

* גפן יהודה

שגיא 49 שוהם

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אורנית הותיקה**כתובת הבניין: החרצית 7, אורנית**

שטח מגרש נטו: 524.00 מ"ר

גוש וחלקה: 190

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי איחוד/חלוקת מגרש

מהות הבקשה

אישור תשריט אחוד וחלוקה.

מהלך דיון**מר ניר ברטל:**

השני זה מנצור גבריאלי. זה ברחוב החרצית.

אדר' נדין לומלסקי:

תוכנית איחוד וחלוקה.

גב' אורנה רייטר:

אה, זה בנופית.

מר ניר ברטל:

לא, בוותיקה.

אדר' נדין לומלסקי:

בוותיקה.

עו"ד אלעד כהן:

לא הבנו מהוותיקה, לא היה ממש רקע.

אדר' נדין לומלסקי:

תוכנית איחוד וחלוקה.

מר ניר ברטל:

זה הסוף של רחוב החרצית. צפון למעלה. דרום, מזרח, מערב. זה הסוף וזה הבית שלו. ופה

יש מגרש שאם הבנתי נכון הוא נמכר לו, נכון, נדין?

אדר' נדין לומלסקי:

נכון. על ידי דלתא.

מר ניר ברטל:

זה מספר מגרש 187? נכון?

אדר' נדין לומלסקי:

לא, מגרש 187 זה המגרש הטרפזי הגדול. זה חלק ממנו. נמכר למגרש 190. ואם אתה תזיז

את המפה שמאלה,

עו"ד אלעד כהן:

אתה יכול להקטין רגע את התמונה?

מר ניר ברטל:

כן.

אדר' נדין לומלסקי:

זה מצב קיים. במצב קיים יש מגרש 190. ומגרש 187. המוצע,

גב' אורנה רייטר:

רגע, החלק המסומן בסגול זה על בית קיים, אני מבינה. חלק ממנו.

מס' דף: 8

מר ניר ברטל: המגרש הזה הוא מגרש 187 וגם זה מגרש 187. הוא שייך למגרש הזה. וכשדלתא מכרו הם לא מכרו את החלק הזה לבעלי בית האלה. ועכשיו הם מכרו אותו לחלק הזה. אז צריך לעשות שינוי, איחוד וחלוקה.

מר אודי וילד: מתי הם מכרו אותו? אתם יודעים? לא יודעים.

מר ניר ברטל: מתי נעשתה המכירה? לא יודעים.

עו"ד אלעד כהן: הפוך, ניר. העליון לא היה חלק. אם זה מצב קיים, אז התחתון כן נמכר והעליון לא. והם מבקשים את השני דווקא. לא?

מר אודי וילד: לא, בעליון יש בית היום.

מר ניר ברטל: אני אגיד לך מה מבלבל אותך, אלעד. זה הקו הירוק. כל החלק הזה של הבית נמצא בישראל. והחלק הזה ביו"ש. דלתא לא יכולים למכור את זה כי זה לא שייך להם. דלתא מכרו לו רק את זה. המגרש של דלתא זה זה.

עו"ד אלעד כהן: ומה זה? זה מסמן בית, המלבן?
גב' אורנה רייטר: הבן אדם בנה חצי פה חצי פה?

מר אודי וילד: כן. אבל הם הסבירו את זה אז. הם הסבירו את זה.

גב' אורנה רייטר: מי זה היה?

מר אודי וילד: היה את אוהד. למעלה. זה הבניין למעלה. הבית העליון יותר.

גב' אורנה רייטר: המשונה?

מר אודי וילד: והריבוע הזה, זה בית שאין עליו טיח, דרך אגב. הוא מאוד מיוחד.

עו"ד אלעד כהן: לא גמור, או שאין עליו טיח כי -

מר אודי וילד: הם אוהבים את זה ככה. זה כאילו טיח אפור, אבל זה בלי טיח. זאת אומרת זה טיח, אבל זה נראה כאילו שלא גמרו אותו. אין ..., אין כלום. הבית נראה נורא.

מר ניר ברטל: איזה מהם?

מר אודי וילד: הריבוע.

גב' אורנה רייטר: המעוין הזה.

מר אודי וילד: וככה הם גרים שנים. זה לא מהיום.

מר ניר ברטל: הם לא יכולים למכור, לא יכולים לעשות כלום, נכון?

אדר' נדין לומלסקי: הם בהסדרים עם קק"ל. סיפור גדול. לא משנה. סטטוטורית מגרש 187 זה מגרש הטרפזי הגדול. חילקו אותו זה פקטו לחלק עליון וחלק תחתון. החלק התחתון מכרו למגרש 190. ואיחדו עם מגרש 190. עכשיו זה מגרש שלם. 190/1

גב' אורנה רייטר: וכמה גודל המגרש יהיה בסוף, עם העדכון הזה?

600 ומשהו.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אז הוא בטח ירצה לעשות שם דו, לא? זה הרעיון.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
נכון, כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
איפה נמצאת פה הגדר של היישוב?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אני יכול לספר לכם שכבר היום גרות שם איזה שלוש, ארבע משפחות.	<u>מר אודי וילד:</u>
אוי ואבוי.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זו אותה משפחה, כן? משפחת מנצור. כל החמולה גרים ביחד.	<u>מר אודי וילד:</u>
איפה נמצאת פה גדר הביטחון של היישוב?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
פה.	<u>מר אודי וילד:</u>
בחזית הזאת?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן, מצד שמאל.	<u>מר אודי וילד:</u>
נדין, מגרש 187 שיישאר, הוא מספיק גדול בשביל לעמוד בפני עצמו? לדעתי הוא צריך להיות 270.	<u>מר ניר ברטל:</u>
לא, אם אני הבנתי נכון, אנשים בהליכים כדי לרכוש או כאילו להסדיר את הפלישה ולעשות מגרש שחלק נמצא -	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
איזו פלישה יש פה?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
פלישה לקק"ל.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אני קצת מבולבל.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
זה לא קשור אלינו.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
בסדר, להבין.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אלעד, אני אזכיר לך. כי אתה הכרת את זה.	<u>מר אודי וילד:</u>
כל זה לא מגרש אחד, נכון? זה לא משקף מגרש, כל זה. כל הריבוע הזה. כל זה בחריגה? לקק"ל?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן. אגלה לך סוד. גם אין לנו מה לעשות עם זה. זה מחוץ לתחום שיפוט שלנו.	<u>מר ניר ברטל:</u>
היו כמה בתים שהחבר'ה -	<u>מר אודי וילד:</u>
אבל אתה אומר ש... סידרו את זה בזמנו.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
את כולם. דלתא בזמנו סידרו את זה. אני לא יודע איך הם סידרו.	<u>מר אודי וילד:</u>
לא סידרו? אז אני יודע שהיה הסדר בינם לבין התושבים. כי זה כמה בתים שהיו שם.	<u>מר אודי וילד:</u>

אלה שניים.	אדר' נדין לומלסקי:
אז מה אתם מתכוונים לעשות? להתנות את זה בהריסה ואיחוד וחלוקה? להתנות את זה בהריסה של הפלישה?	עו"ד אלעד כהן:
לא, זה לא קשור אליהם. האיחוד והחלוקה הוא למטה. אבל 190 הוא,	גב' אורנה רייטר:
אתה גם לא יכול להתנות. מבחינתנו אין שם פלישה. כי אלו לא שטחים שלנו.	מר ניר ברטל:
187 לא קשור לנושא לדיון. זה זה. 190, או 187(א).	אדר' נדין לומלסקי: גב' אורנה רייטר:
זאת אומרת מה שמסומן בסגול למעלה, זה למעשה 187 בהתאם לתוכנית? בהתאם לתשריט התב"ע?	עו"ד אלעד כהן:
187 בשלמות זה בתשריט התב"ע מגרש למגורים. בשלמות.	אדר' נדין לומלסקי:
כל הצורה הזאת.	עו"ד אלעד כהן:
כל הצורה הזאת. זה למגורים. מגרש 187.	אדר' נדין לומלסקי:
אוקיי. ודלתא מכרה את זה בנפרד?	עו"ד אלעד כהן:
דלתא מכרה את זה בנפרד.	אדר' נדין לומלסקי:
את העליון.	עו"ד אלעד כהן:
כן.	אדר' נדין לומלסקי:
ועכשיו הם רוצים למכור את התחתון.	עו"ד אלעד כהן:
מה הגודל של התחתון?	גב' אורנה רייטר:
את התחתון במגרש 190.	אדר' נדין לומלסקי:
אוקיי. אבל מישהו שאל שאלה. אני לא זוכר מי, המידות של 187 העליון עומדים תחת מגרש בפני עצמו?	עו"ד אלעד כהן:
לא. אבל לא דנים במגרש 187, הוא לא קשור	אדר' נדין לומלסקי:
כמה נשאר?	מר ניר ברטל:
מה דרישות המינימום בהתאם לתב"ע?	עו"ד אלעד כהן:
מה זה קשור? אין דרישה למגרש מינימאלי לחלוקה. יש מינימום לבנייה וזה לא אותו דבר	אדר' נדין לומלסקי:
לא, הוא שואל שאלות באופן כללי.	גב' אורנה רייטר:

עו"ד אלעד כהן:	איך אפשר לעשות חלוקה או לא יודע מה וליצור מגרש שהוא לא מגרש? אני מנסה להבין.
מר ניר ברטל: מינימום 270 מטר.	מגרש למגורים שאי אפשר לבנות בו. אני לא זוכר באיזו תב"ע, למשל בעתודות יש
עו"ד אלעד כהן:	לא, זה לא מגרש בכלל.
מר ניר ברטל:	זה מגרש קטן.
גב' אורנה רייטר:	השאלה אם זה במינימום. 270.
עו"ד אלעד כהן: מר ניר ברטל:	אתה יכול לחלק כשזה עומד במינימום. 270 של עתודות, יש פה מינימום בתב"ע הזאת? מינימום בנייה? מגרש שמתחת לגודל -
עו"ד אלעד כהן:	מינימום גודל מגרש. כן. ככה זה נקרא.
אדר' נדין לומלסקי:	לבנייה 450. לא בעתודות.
מר ניר ברטל:	פה בוותיקה?
אדר' נדין לומלסקי:	זה 21/3/9. 450. זה מגרש קטן מ-450 אבל זה לא משנה.
עו"ד אלעד כהן:	לפני החלוקה זה 450. הבנתי נכון?
גב' אורנה רייטר:	תצביע על זה. מה שהוא שואל,
עו"ד אלעד כהן:	לפני החלוקה מה זה?
אדר' נדין לומלסקי:	בשביל מה אתם נכנסים לזה?
גב' אלישבע ליוש:	זה לא הנדון. זה לא המגרש הנדון.
גב' אורנה רייטר:	עם כל הארוך הזה, זה 450.
מר ניר ברטל:	יותר.
אדר' נדין לומלסקי:	יותר. אבל אנחנו לא דנים בחלוקת מגרש -
גב' אורנה רייטר:	אנחנו שואלים אם החלוקה הזאת בכלל חוקית.
גב' אלישבע ליוש:	מכרו את זה למישהו.
גב' אורנה רייטר:	אז מה אם מכרו? ...
גב' אלישבע ליוש:	את לא יכולה למכור את זה ללמעלה כי זה מסדיר לו את המגרש.
עו"ד אלעד כהן:	בן אדם עם מגרש של 285 ...
מר ניר ברטל:	לא, הוא יכול למכור. כי אין בעיה שייקח מגרש אפילו כאן, של 300 מטר, וימכור אותו ...

עו"ד אלעד כהן:

אין בעיה. אבל הבעיה עם המגרש שנשאר.

מר ניר ברטל:

אבל לא לעשות חלוקה.

עו"ד אלעד כהן:

זה מה שהוא מבקש.

מר ניר ברטל:

לא, יש הבדל בין למכור לבין לעשות חלוקה.

עו"ד אלעד כהן:

הוא מבקש חלוקה. הוא לא מבקש למכור. למכור לא צריך את האישור שלי.

מר ניר ברטל:

נכון. ...

גב' אלישבע ליוש:

אבל זה 190 שמבקש.

עו"ד אלעד כהן:

אין בעיה. 190 מבקש.

אדר' נדין לומלסקי:

אני הבנתי אותך, אלעד. אתה שואל האם המגרש העליון שבכלל לא נושא לדיון,

מר ניר ברטל:

הוא כן נושא לדיון.

אדר' נדין לומלסקי:

הוא לא חוקי מכל הבחינות. כי יש שם פלישה לשטח ...

עו"ד אלעד כהן:

עזבי את הפלישה. נניח שאין פלישה. כי המגרש יכול להיות ... לא, נניח לרגע שאין פלישה. נניח שאין פלישה. אם היה מגיע מגרש כזה בלי פלישה, אם מישהו היה מבקש את כל 187 לחלק לשני מגרשים. רגע, לא סיימתי.

אדר' נדין לומלסקי:

שנייה אחת. בתב"ע 121/3/9, יש מגרשים חריגים. יש רשימה של מגרשים חריגים.

עו"ד אלעד כהן:

וזה אחד מהם?

אדר' נדין לומלסקי:

אני חושבת, אני לא זוכרת בעל פה. אני חושבת שזה אחד מהם. שדרך אגב, השטח שלהם קטן יותר וקו הבניין כתוב שם גבול 67' הוא אפס. יכול להיות שזה אחד מהמגרשים האלה. אני לא זוכרת בעל פה. אבל שוב-זה לא קשור לעניין

עו"ד אלעד כהן:

אבל צריך לראות גם, כשאומרים חריג -

גב' אורנה רייטר:

רק החלק הזה.

עו"ד אלעד כהן:

חריג בהקשר של גודל מינימאלי של מגרש. כי שימי לב -

מר ניר ברטל:

רוצה שאני אבדוק? זה רשום בתב"ע?

אדר' נדין לומלסקי:

יש לך?

מר ניר ברטל:

אני יכול להיכנס.

עו"ד אלעד כהן:

מה שיקרה, עכשיו ייווצרו שני מגרשים. אם כל אחד מהם היה עומד, נקרא לזה בגודל המינימום של המגרש, אז אין בעיה. אבל אם לא,

אדר' נדין לומלסקי:

אבל המגרש הזה, העודף, 187 העודף, הוא בפועל לא המגרש הקטן. הוא מגרש גדול.

האנשים באים בהסדרה.

עו"ד אלעד כהן: את יוצרת חלוקה של שני מגרשים. אבל את יוצרת שני מגרשים, את מסכימה איתי? את מסכימה איתי שמעתה ואילך, אם זה יאושר, יהיו שני מגרשים? זה נניח 187(א) וזה 187(ב), נכון? אם זה יאושר? מפרידים ביניהם.

גב' אלישבע ליוש: זה יהפוך להיות 190. הוא מגדיל את ... שלו. 190 מספח לעצמו עוד חלק. 187 נשאר קטן ולא עומד ...
עו"ד אלעד כהן: על זה אני מדבר.

גב' אלישבע ליוש: ואם בעל בית בעייתי שפולש זה לא הנדון. ויש 190. שמגדיל את עצמו.

עו"ד אלעד כהן: ועוד איך הנדון. אני מאשר לו את זה,

מר ניר ברטל: אנחנו מאפשרים לחלק את מגרש 187 לשניים.

גב' אורנה רייטר: שנייה, אני יכולה לתת חלק מהמגרש שלי, 100 מטר מהמגרש שלי לשכן,

אדר' נדין לומלסקי: את לא יכולה.

גב' אורנה רייטר: למה לא? איחוד וחלוקה.

עו"ד אלעד כהן: איחוד וחלוקה תיאורטית. לא משנה.

מר אודי וילד: אבל זה לא כבר קרה? ...

מר ניר ברטל: מבחינה קניינית כן. לא מבחינת פרצלציה -

מר אודי וילד: ומה אנחנו יכולים לעשות?

עו"ד אלעד כהן: אגב, תוכלי לעשות את זה אם לא ייווצר לך מגרש שהוא קטן מהמינימום.

מר אודי וילד: לא לאשר שהוא יחבר אותו ...

מר ניר ברטל: אתה יכול מחר לקחת את החנייה שלך ולמכור אותה למישהו בשביל שישתמש בה. היא עדיין נשארת חלק מהמגרש.

מר אודי וילד: בסדר. לא קרה כלום.

גב' אורנה רייטר: ואז הוא יבוא ויבקש שיעשו לו איחוד וחלוקה עם החנייה. זה המצב.

עו"ד אלעד כהן: בדיוק. אם המגרש שנותר, לא המגרש שמסופח, עומד בתנאי המינימום של מגרש, לג'יט, בסדר. אם הוא לא עומד,

מר ניר ברטל: בסדר. בואו נסגור את זה ככה. נדין, תעשו בדיקה לגבי מה הגודל שנותר. האם הוא מגרש חריג. האם החריגה מאפשרת לו להישאר בגודל שלו. ובהתאם למה שרצה, אני לא הצלחתי להיכנס לתב"ע.

עו"ד אלעד כהן: אני רוצה להגיד עוד משהו, להזכיר.

גב' אלישבע ליוש: אמיר, זה משנה משהו?

עו"ד אלעד כהן: ברור שזה משנה.

צריך לבדוק את זה.	<u>עו"ד אמיר גופר:</u>
תסביר, תגיד לפרוטוקול מה זה משנה. אין צורך. תעשו את הבדיקה.	<u>מר ניר ברטל:</u> <u>עו"ד אמיר גופר:</u>
אני אגיד אבל עוד משהו לטובתכם. אני זוכר שבשנת, לא זוכר תאריך, היה מסמך מדיניות על הקלות לגבי מגרשים שבירי חלוקה אבל חסר כמה מטרים. לא זוכר כמה.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן, 2.5%.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
משנת 2015, 2016, משהו כזה.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
לפני	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אז תבדקו. יכול להיות שזה פותר את הבעיה. וההקלה הזאת היא לכלל אורנית?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
ב-2007 זה.	<u>עו"ד אמיר גופר:</u>
לא, 2007 לא. אין מצב.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
סמכות למתן הקלות לפי סעיף 37,	<u>עו"ד אמיר גופר:</u>
לא, לא, הוא מדבר על משהו אחר.	<u>מר ניר ברטל:</u>
הוא אמר שמסמך מדיניות...	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זה היה רוחבי לכולם, נכון?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
כן.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
אז יכול להיות שזו התשובה. אנחנו לא יודעים כמה.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
בסדר. תבדקו.	<u>מר ניר ברטל:</u>
תנסח בבקשה את ההחלטה.	<u>גב' אילנה נגר-אלון:</u>
אין פה החלטה. אין פה הצבעה בעצם. הוועדה מבקשת לערוך בדיקה לגבי מגרש 187. האם לאחר החלוקה מגרש 187 שנותר, קרי החלק הצפוני שלו, עומד בהוראות התב"ע כמגרש כשיר לבניית בית למגורים.	<u>מר ניר ברטל:</u>
בהתאם להקלות אולי שקיימות. בסדר גמור.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u> <u>מר ניר ברטל:</u>
	הצבעה: פה אחד.
	החלטה: לדחות את הדיון בבקשה, עד הברור לגבי מגרש 187 – האם לאחר איחוד וחלוקת מגרש 187 (החלק הצפוני), המגרש עומד בהוראות התב"ע, כמגרש הכשיר לבניית מגורים.

החלטות

לדחות את הדיון בבקשה, עד הברור לגבי מגרש 187 - האם לאחר איחוד וחלוקת מגרש 187 (החלק הצפוני), המגרש עומד בהוראות התב"ע, כמגרש הכשיר לבניית מגורים.

מספר בקשה: 20210128	תיק בניין: 907700
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210009 בתאריך: 19/10/2021	

סעיף 3:

מבקש:

• עמותת מיכלסון אצל אמיר צימט

עורך:

• בן עיון אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הכרמל 9, אורנית

שטח מגרש: 551.00 מ"ר

שכונה: צמרות

שטח בניה מותר: 220.40 אחוזי בניה מותרים: 39.93% מ"ר

גוש וחלקה: 9164 77 מגרש: צב-8

תכנית: 121/9

תאור בקשה

מוסדות דת בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור תכנית בינוי - קווי בניין, תכנית ואחוזי בנייה לבית הכנסת רינת אשר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					220.00		ציבורי		
					220.00				
%בניה: 0.00%					220.00		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

סעיף 3 זה בית כנסת. בגלל שזה על שטח ציבורי תיכף נשדר את זה. שנייה, תיכף. אני רק אגיד רגע כמה מילים מקדימות. מה שאנחנו מאשרים היום זה לא היתר בנייה. אנחנו בעצם מאשרים רק את תוכנית הבינוי. כי יש תב"ע לשטח הזה.

עו"ד אלעד כהן:

תב"ע נקודתית?

מר ניר ברטל:

לא, אין תב"ע נקודתית. יש תב"ע לכל השכונה. נדין, תקני אותי אם אני טועה. יש תב"ע לכל השכונה. והתב"ע בעצם אומרת שהשטח הזה זה שטח חום. נכון? ואין תוכנית בינוי.

עו"ד אלעד כהן:

אבל אין שם התייחסות, מבחינת זכויות בנייה, קווי בנייה, שונה -

אדר' נדין לומלסקי:

יש התייחסות. וכתוב שם שקווי בניין, גובה מבנה ואחוזי בנייה ייקבעו על ידי הוועדה.

עו"ד אלעד כהן:

זהו. אין הנחיות לגבי מה-מי-מו. זאת אומרת שיקול דעת שלנו.

מר ניר ברטל:

מה שהם באים עכשיו לבקש זה קווי בניין. תוכנית בינוי: קווי בניין, אחוזי בנייה וגובה מבנה. בסדר? אז נכניס אותם, הם יציגו.

גב' אורנה רייטר:

זה מין משולש כזה. מה זה צ"ב -

?14 **מר ניר ברטל:**

.18 **אדר' נדין לומלסקי:**

מה זה מאחור? שטח גדול.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זה? הלבן?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כתוב בסוגריים 142.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
זו חלקה אחת של דווקא.	<u>אדר' נדין לומלסקי:</u>
חלקה אחת של?	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
דווקא, חברת דווקא.	<u>מר ניר ברטל:</u>
מה שאישרנו ולא יצא בסוף לפועל, נכון?	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אז המשולש הקטן הזה זה שטחי מועצה והשני זה -	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
המשולש הקטן, מה שמוקף בעיגול כתום, זה שטח חום שהוא בבעלות המועצה ועשינו להם הקצאה. אישרנו את זה אפילו פה במליאה את ההקצאה הזאת, אם אני זוכר נכון. הם לדעתי כבר שלוש שנים בתהליך ההקצאה. מ-2018. יותר משלוש שנים. ויש להם אפילו הרשאה של חצי מיליון שקל ממשרד הדתות. לבנות שם בית כנסת. והם עכשיו סיימנו פחות או יותר את התכנון הראשוני. צריכים את האישור שלנו.	<u>מר ניר ברטל:</u>
אישור בהקשר של זכויות בנייה, אם הבנתי,	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
רק תוכנית בינוי. אל תתייחסו לחלוקה -	<u>גב' אלישבע ליוש:</u>
כן. קווי בניין ולמבנה ואחוזי בנייה.	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן, אבל אם באמת התב"ע אומרת שאנחנו צריכים להגדיר את זה, אז אנחנו צריכים לכתוב את זה.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אז הם באים לבקש. ואנחנו -	<u>מר ניר ברטל:</u>
זו לא תוכנית בינוי.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
לא, למה?	<u>מר ניר ברטל:</u>
תוכנית בינוי. זה המהות שלה.	<u>גב' אלישבע ליוש:</u>
תוכנית בינוי זה גם קווי בנייה. אם היו שם קווי בנייה, לא היה צריך,	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
זו המשמעות של תוכנית בינוי. האדריכלים שלהם זה בן עיון. מכירים?	<u>מר ניר ברטל:</u>
כן.	<u>עו"ד אלעד כהן:</u>
אני לא.	<u>גב' אורנה רייטר:</u>
הם תושבי אורנית. אתם צריכים את השמות שלהם? אז אני אגיד להם כשהם יתחילו לדבר.	<u>מר ניר ברטל:</u>
*** מוזמנים נכנסים לישיבה ***	
תתפסו מקום. אהלן, אייל.	<u>מר ניר ברטל:</u>

עו"ד אמיר גופר: שנייה רגע, לפני שמתחילים איתם. תעבירו לי, במסגרת הבדיקה, אני לא בטוח שאפשר לעשות פה בכלל את החלוקה הזאת. מבחינת הסמכויות של הוועדה. זה שונה ביו"ש ובישראל.

מר ניר ברטל: מה, אנחנו אישרנו פה -

עו"ד אמיר גופר: אז יכול להיות שזה לא היה -

אדר' נדין לומלסקי: אמיר, בתב"ע כתוב.

עו"ד אמיר גופר: תשלחי את זה. אני רוצה לבדוק את זה, רק כדי שלא יהיה פה משהו שיהיה אחרי זה דומינו.

עו"ד אלעד כהן: רגע, אם בתב"ע כתוב שיש סמכות לעשות -

עו"ד אמיר גופר: אבל יש בהגדרות של החוק הירדני איך אתה יכול לעשות את החלוקה הזאת. אם זה רכוש משותף או אם זה לא רכוש משותף. אני צריך לבדוק את זה.

מר ניר ברטל: ישי, אנחנו משדרים את זה בלייב כי זה נושא ציבורי.

עו"ד אלעד כהן: נא להתנהג בהתאם.

מר ניר ברטל: זה לא חובה?

דובר: אני לא מכיר שזו חובה לשדר את זה.

מר ניר ברטל: אני כן. אתם רוצים לעשות את זה לא בשידור? לי לא משנה. לא חושב שזה עניין של כל התושבים. אז לא נשדר, מעולה. חסכנו לנו.

עו"ד אלעד כהן: גם בהודעה שלך בפייסבוק דובר על הנושא של התעשייה ולא של...

מר ניר ברטל: הודעה של יפית. לא ראיתי.

עו"ד אלעד כהן: מן דהוא. מן דהוא.

מר ניר ברטל: אז סבבה. אז חסכנו לעצמנו את העניין הזה. ונוכל לעשות דיון יותר ענייני. אני אפתח רגע את התוכניות. אייל, אתה מציג?

אדר' אייל בן עיון: כן, כן.

מר ניר ברטל: אוקיי. אז אנחנו מדברים, אתם מכירים פה את כולם? אלעד, חבר מועצה; אורנה, חברת מועצה; אמיר, יועץ משפטי; אני ניר; אודי, חבר מועצה; אלישבע, מהנדסת; נדין, אדריכלית;

עו"ד אלעד כהן: וזו נילי.

מר ניר ברטל: גם מכירים.

עו"ד אלעד כהן: מכיר אותה?

מר ניר ברטל: נילי, אייל, אתם האדריכלים של התוכנית. נכון?

עו"ד אלעד כהן: רק מה השם של האדון?

מר ישי נדל: ישי.

עו"ד אלעד כהן: ישי מה?

מר ישי נדל: נדל.

מר ניר ברטל: ואתה מייצג את הקהילה ואת העמותה?

מר ישי נדל: נכון.

מר ניר ברטל: אז שטח המשולש הזה הוקצה לעמותה. ההקצאה הושלמה ואתם עכשיו בשלב של להגיש את התוכנית. וכרגע מדברים על תוכנית בינוי. בואו תגידו מה אתם מבקשים או מה תכננתם, מה הולך להיות. בעיקר מעניין אותנו לדעת קווי בניין מקווי מגרש. מעניין אותנו לדעת אחוזי בנייה, גובה בניין ועוד דברים מיוחדים, אם יש פה.

מר ישי נדל: שנייה, לפני שאתה נכנס לדברים המקצועיים, אני רק במילה וחצי, אתן לכם טיפה את הקונטקסט. הקהילה שלנו היא קהילה של חברה צעירים, אזור גילאי ה-40. בערך 40 משפחות בקהילה,

מר ניר ברטל: אני מודה לך שאמרת שגיל 40 זה צעיר.

מר ישי נדל: סבתא שלי לימדה אותי שכל גיל הוא צעיר והכל בסדר. אסור לקרוא לה אדם מבוגר והיא בת 94 והיא נוזפת בי. וזה הרבה. אז זה בסדר. בעצם הקהילה קיימת כמעט שבע שנים. הולכת וצומחת. אנחנו מתפללים היום בגן הילדים ברחוב הכרמל. צר המקום כבר מלהכיל. תהליך הבנייה, של ההקצאה, הוא תהליך משמעותי. אנחנו מחכים לדבר הזה כבר הרבה זמן.

עו"ד אלעד כהן: איזה שלב של ההקצאה אתם נמצאים?

מר ישי נדל: ההקצאה הושלמה.

עו"ד אלעד כהן: סופית?

מר ישי נדל: כן. וגם מבחינת התוכנית אנחנו ניסינו, ... בתהליך לנסות להיצמד למה שהתב"ע מאפשרת, כדי שהדברים ירוצו כמה שיותר מהר מבחינת התהליך.

עו"ד אלעד כהן: יש לכם פה שקף שמראה ביחס לכל השכונה?

אדר' אייל בן עיון: כן, כן, תיכף נראה. אין לי פה יכולת לשלוט על מה שקורה על המסך. אבל נתחיל בצד ימין למעלה. ניר אחראי, אז אני צריך לראות.

גב' אלישבע ליוש: ימינה למעלה.

אדר' אייל בן עיון: אם אפשר קצת להגדיל את התוכנית. קודם כל, זה רחוב הכרמל. פה יש בית בנוי. וכל האזור הזה פה אזור שהיום הוא בעצם פתוח. קצת צמחייה. כולם מבינים, יודעים איפה זה?

עו"ד אלעד כהן: אתה יכול להקטין כדי שנראה איך להסתכל ...

אדר' אייל בן עיון: יופי. וכל מה שאתם רואים פה מדרום, אה, אתה רוצה להסתכל? דווקא שם יש יותר אינפורמציה.

עו"ד אלעד כהן: אה, זה רחוב הכרמל, אוקיי. החרמון. פה נמצא הגמ"ח מן הסתם, פחות או יותר.

מר ניר ברטל: הגמ"ח פה.

אדר' אייל בן עיון: אז זהו. זה בעצם קטע תוכנית מתוך תב"ע שעדיין רצה. חלקה 1. זו חלקה 1 של ינאי. כל הדבר הזה זה חלקה 1 של ינאי. ואנחנו נכנסים לתוך המשולש הזה. כשמה שצבוע שם אמור להיות אדום. כרגע זה נראה קצת כתום. זה בעצם הבניין עצמו.

עו"ד אלעד כהן: מה זה שם בסגול?

אדר' אייל בן עיון: זו גבול תוכנית.

מר ניר ברטל: גבול בין התב"עות.

אדר' אייל בן עיון: צפוני. כרגע, כמו שהתב"ע נראית כרגע, של חלקה 1, ברגע שהיא תאושר, כל החלק הזה שאתם רואים פה כאילו מרוצף, כל החלק הזה בעצם מצטרף לגוש החום הגדול שהולך מפה ועד לצומת שם,

עו"ד אלעד כהן: מתנ"ס זו פנטזיה פה?

אדר' אייל בן עיון: מה זה?
גב' אורנה רייטר: מה זה המילה מתנ"ס?

עו"ד אלעד כהן: רשום פה מתנ"ס. זו פנטזיה?

אדר' אייל בן עיון: לא, אלו סקיצות מוקדמות מאוד. אבל יש פה קטע חום גדול גדול, שהולך עד הגמ"ח, וכל הקטע הזה בעצם יהיה לרוונטי למבני ציבור. כרגע אנחנו נכנסים לתוך משולש שהוא בתב"ע מאושרת. 121/9 תב"ע מאושרת, ואנחנו נכנסים לתוך התב"ע הזאת. היתה לנו אפשרות לחכות עד שהתב"ע כאן תאושר.

כמובן שזה כרגע לא בלוחות זמנים שלנו ופה אנחנו מתכננים. ועכשיו, אם אפשר שנייה אחת רק לראות את ההדמיה שנמצאת שם. זה מבט מרחוב הכרמל, עם הגב, הפוך, עם הפנים כאילו לכיוון, מהירידה. באופן כללי, אני לא כל כך רוצה לדבר על העיצוב של המבנה, אלא אם כן תשאלו על זה. אבל בכל אופן זה מבט מהרחוב. בואו רגע נלך לתוכנית עצמה. אז אתם כבר ממוקמים. הקו הזה שאמור להיראות אדום זה אותו קו שמסמן את הבניין עצמו. כשגבול המגרש הדרום-מזרחי, אנחנו נצמידים אליו ברמה של קו בניין אפס, מה שנקרא. כהקו הזה, שכרגע אני מצביע עליו, זה בעצם, אני כאילו ממשיך אותו בדמיון לפה, זה גבול המגרש של חלקה ינאי, של המגורים שם.

עכשיו, מגבול המגרש הזה, אנחנו לוקחים 5 מטרים, שזה בעצם יוצר לנו את הקו המקווקוו הזה, וזה בעצם מהווה לנו, החתיכה הזאת מהווה לנו את גבול המגרש הדרומי, האחורי, מבחינתנו. זה גבול מגרש קדמי וזה גבול מגרש אחורי.

אדר' נדבין לומלסקי: קו בניין.

אדר' אייל בן עיון: סליחה, קו בניין אחורי. קו בניין קדמי. צדדי תיכף אני אדבר עליו. וקו בניין אחורי. זאת אומרת אנחנו בתוך הקווים, לא מבקשים הקלות ולא -

עו"ד אלעד כהן: רק 5, 5, 3, 3? זה מה שאתה אומר? כי זה מגרש אי רגולרי פה. זה לא בדיוק -

אדר' אייל בן עיון: מאוד לא רגולרי.

עו"ד אלעד כהן: אז סומך על שיקול הדעת שלך שתדע לבקש את ההקלות הנכונות.

אדר' אייל בן עיון: אז תיכף נראה לגבי הנושא הזה של הקלות, בסדר? אז קודם כל פה, לגבי ההיצמדות זה בסדר. ופה אנחנו מתכנסים לתוך גבול המגרש, קו הבניין האחורי. קו בניין צדדי פה, מה שאתם רואים פה זה 3 מטרים. הייתה איזו סקיצה של התב"ע עם 5 מטרים. סליחה, זה 5 מטרים. הייתה איזו סקיצה של התב"ע עם 3 מטרים. יש פה בית מגורים, חשבנו שיהיה נכון,

עו"ד אלעד כהן: בית מגורים קיים?

אדר' אייל בן עיון: קיים. חשבנו שיהיה נכון, למרות שבאופן מסורתי וביישוב עצמו וכולנו מכירים את זה, קווי בנייה צידיים זה 3 מטרים. חשבנו שיהיה נכון כן להתרחק פה, לתת פה 5 מטרים שלמים ולהיכנס עם מבנה ציבורי, שבכל זאת ייצר איזושהי פעילות סביבו. להתרחק מבית המגורים.

עו"ד אלעד כהן: מה המרחק בין הנקודה הזו לכאן? 5 מטר? לא נראה לי.

מר ניר ברטל: זה 3. זה צידי.

אדר' אייל בן עיון: זה 3. זה צדדי של הבניין, של בית המגורים.

עו"ד אלעד כהן: אין לו הקלה?

אדר' אייל בן עיון: אני לא חושב שיש לו הקלה. לדעתי הבליטה שאתה רואה פה, הבליטה הזו זה לדעתי מדרגות למרתף או משהו. אבל העיקרון שלנו, אנחנו רוצים להשתלב לאורך הרחוב. רוצים להשתלב עם השכן ממזרח. ואנחנו לא רוצים להתקרב מדי.

לא רוצים בכלל להיכנס לדיון של מרחקים מהשכנים. ולכן הלכנו על בטוח. למרות שזה מאוד מאתגר ואתם רואים, זה מגרש על הגבול הבלתי אפשרי מבחינתנו לתכנון ועדיין הכנסנו שם את מה שצריך והגבלנו את עצמנו מראש כדי שהכל ירוץ חלק. עוד מילה שנייה לגבי הדבר הזה כאן, לפני שנלך לחזיתות. הכניסה למגרש עצמו היא פחות או יותר במרכז ממד האורך פה בגבול הצפוני. כשאנחנו מבינים שהכביש הזה יורד לפה ועולה לשם. סדר גודל של 1.80 מטר מהקצה המזרחי עד הקצה המערבי של המגרש. סדר גודל של הפרש מפלסים 1.80 מטר. אנחנו נכנסים פחות או יותר באמצע. אין פה איזו התייחסות מיוחדת לרחוב. ואיזה השפעה מיוחדת על הרחוב.

עו"ד אלעד כהן: וכמה אתה מבקש שם קווי בנייה? גם 5 מטר?

אדר' אייל בן עיון: בחזית 5 מטרים. אנחנו לא מתעסקים עם זה.

גב' אורנה רייטר: לא, יכול להיות שגם מתכננים דברים בחוץ. בכל אופן,

אדר' אייל בן עיון: גינון ומתקני משחקים.

עו"ד אלעד כהן: ... של בנייה ולא צריך הוא יכול לעשות, הוא יכול לעשות, אין לו ברירה. זה ... בנייה.

אדר' אייל בן עיון: עוד פעם, גם החוק עצמו וגם מקובל, קו בניין קדמי לא להתעסק אתו. לא לבקש. יש פה איזו פרגולה, איזה גגון, פרגולה, שיקרה מעל הכניסה. אנחנו לא חושבים שנכון יהיה לבקש הקלה בקו בניין קדמי.

עו"ד אלעד כהן: אם היית יכול לקבל, נניח סתם, זה עניין שלך. נניח שהייתה לך אפשרות להוסיף עוד 1 מטר בחזית הזאת. היית שמח שזה יקרה?

אדר' אייל בן עיון: בשמחה. בטח.

אדר' נדין לומלסקי: אי אפשר.

עו"ד אלעד כהן: לא אמרתי אם אפשר או לא. רק שאלתי, להבין.

מר ניר ברטל: למה אי אפשר, נדין?

אדר' נדין לומלסקי: כי תב"ע קובעת שקו בניין קדמי הוא 5 מטר. לא משנה,

עו"ד אלעד כהן: אז זה הולך לפי סעיף 37 הירדני. מגרש אי רגולרי,

- אדר' נדין לומלסקי:** הוותיקה, ששם כן אפשר.
- לא ניתן לקבל הקלה בקו בניין קדמי, בתב"ע צמרות ותב"עות אחרות, למעט אורנית
- עו"ד אלעד כהן:** יופי. אבל לא דיברתי על התב"ע. יש לנו את סעיף 37 לחוק הירדני.
- אדר' נדין לומלסקי:** לקו בניין קדמי אי אפשר לבקש הקלה גם בחוק הירדני...
- מר ניר ברטל:** גם 37 לא מאפשר קו בניין קדמי. אפשר רק צידי, אם אני זוכר.
- עו"ד אלעד כהן:** אני לא בטוח, אבל אפשר לבדוק. אגב, שאלה מעניינת מה זה פה צידי, זה מגרש שהגדרות שלו של החזית והעורף,
- אדר' אייל בן עיון:** דווקא החזית היא מובהקת. השאר פחות.
- עו"ד אלעד כהן:** לא יודע. אני צריך לראות את סעיף 37. זה לא מה שאני זוכר.
- מר ניר ברטל:** אמיר בודק לנו את 37.
- אדר' אייל בן עיון:** אנחנו באופן עקרוני, קודם כל זו יוזמה על-א-כיפק.
- עו"ד אלעד כהן:** ... אתה צריך לעשות את זה. אני לא ...
- אדר' אייל בן עיון:** לא, הכוונה, באופן עקרוני אנחנו מעדיפים לרוץ עם לוחות הזמנים. אבל אם ייפתח פה איזשהו אפיק של לקבל הקלה בלוחות זמנים מסודרים.
- מר ניר ברטל:** אנחנו יכולים, אופציה, תיכף אמיר יבדוק אם אפשר לתת הקלה. גם אם אפשר לתת הקלה, נוכל לאשר לכם את זה. ובמידה ותרצו לחזור אלינו,
- עו"ד אלעד כהן:** לא, מה זאת אומרת? אתם צריכים להגיש היתר בכל מקרה. בבקשה להיתר יבקשו את ההקלה.
- מר ניר ברטל:** לא, הם צריכים לאשר תוכנית בינוי.
- עו"ד אלעד כהן:** אבל זה לא מונע מהם. מה זה קשור? הוא יכול לבוא ולהגיד 'אני מתכוון לבקש את ההקלה'. יבקש את זה יחד עם הבקשה להיתר. ואז ההחלטה היא מיידית.
- אדר' אייל בן עיון:** אבל צריך לבחון את זה. כי באמת קו בניין קדמי זה תמיד עניין רגיש כזה. צריך לבחון את זה.
- עו"ד אלעד כהן:** דווקא הקדמי פה הוא יותר פשוט, כי זה פונה לרחוב ולא לאנשים פרטיים. תבדוק את זה. תשקול.
- אדר' אייל בן עיון:** בסדר גמור. בוא נלך רגע. יש פה קצת הדמיות. אפשר לראות את הבניין ממבטים נוספים. ובוא נלך רגע דווקא לחזיתות ולחתיכים.
- עו"ד אלעד כהן:** רגע, תן לי להבין רגע. דיברת על החזית, לא משנה אחורי, לא אחורי. תסתכל רגע עלי. החזית הזאת דיברת. החזית ההיא דיברת. החזית הזאת אתה מבקש 5 מטר גם?
- אדר' אייל בן עיון:** לא, החזית הזאת אני מתיישר לפי ה-5 מטרים שבעצם מגיעים אלי מכיוון חלקה 1 שלי.
- עו"ד אלעד כהן:** בסדר. אבל בהגדרה זה 5 מטר.

אדר' אייל בן עיון:	כן, כן. שזה עונה להגדרה של קו בניין אחורי.
גב' אורנה רייטר:	אבל עכשיו אתה מאשר לו אפס. כי אין עוד ...
עו"ד אלעד כהן:	לא, זה כאילו אפס.
גב' אורנה רייטר:	זו תב"ע אחרת. עכשיו אתה מאשר אפס.
אדר' אייל בן עיון:	כי זו גבול תוכנית. זה לא גבול מגרש. זה לא קו בניין. זה גבול תוכנית. ולכן זו לא היצמדות לקו בניין.
מר ניר ברטל:	במילים פשוטות? אפשר לאשר?
עו"ד אמיר גופר:	במילים פשוטות אי אפשר. אני אבדוק את זה יותר לעומק. כי זה לא מתייחס ספציפית לנקודה הזאת.
עו"ד אלעד כהן:	אם זה לא אוסר -
אדר' נדין לומלסקי:	יש שם אמירה. זה קצת לא עברית,
עו"ד אמיר גופר:	לא, הנה. ביחס... להעניק הקלה ביחס לתוכנית מותנית בשלושה תנאים מצטברים. אחד, המגרש הינו בעל צורה לא רגילה. בלה בלה בלה. ההקלה אינה מתייחסת לקווי בניין. זו ההגדרה.
אדר' נדין לומלסקי:	לא, רגע. יש שם לקווי בניין עד 5%. אבל למעט קו בניין או להוציא קו בניין שהוא מוגדר בתב"ע.
עו"ד אלעד כהן:	בסדר. אבל זה לא מחריג אותו. זה רק אומר לך שפה זה 10%. צריך לקרוא את זה. שווה לכם לבדוק את זה. כי תחושת הבטן שלי היא שאתם עומדים ... אלא אם כן אתה רוצה לוותר על זה. גם אפשרות. ...
עו"ד אמיר גופר:	(נשמע מקריא) למעט קו הבניין שנקבע על ידי תוכנית תכנון כלשהי, או על פי התקנות,
אדר' אייל בן עיון:	לא, זה בכל מקרה.
עו"ד אמיר גופר:	... שיוצאו או הנחשבים כאילו הוצאו על פי חוק.
עו"ד אלעד כהן:	אתה בפרזנטציה שלך תגיד למרות שאתה מאשר את זה ככה, אתה שוקל לבקש הקלה. שלא יגידו לך 'לא ביקשת'.
מר ניר ברטל:	נדין, על מה את מסתמכת?
אדר' נדין לומלסקי:	אלעד שואל על החוק הירדני. יש שם סעיף שמדבר על קווי בניין.
עו"ד אמיר גופר:	הנה, סעיף 37.
אדר' נדין לומלסקי:	ב-37 יש גם שטחים וגם קווי בניין.
עו"ד אלעד כהן:	אבל אני לא חושב שאנחנו צריכים להתעכב. כי הם אמרו שהם יבדקו את זה.
אדר' אייל בן עיון:	טוב, אז בואו נמשיך רגע לחזיתות והחתיכים בסוף הגיליון. איזושהו מבט על, פחות חשוב כרגע. אפשר לראות, החתך הזה זה חתך רוחב למעשה. זה הולך עקרונית צפון-דרום. מראה לנו את כל המהלך, מרחוב הכרמל,

דרך הבניין לתוך חלקה 1, שכרגע מבחינתנו לא כל כך מתוכננת. ולכן מה שאתם רואים פה זה פני קרקע טבעיים. זה גבול התוכנית. אפשר לראות פה שגובה, זה קיר האבן שראיתם בהדמיה. הגובה של הבניין סך הכל הוא נמוך יותר מפילו מהבית שלידו. זה בניין סך הכל נמוך.

- עו"ד אלעד כהן:** מה זה הסך הכל?
גב' אורנה רייטר: מה הגובה?
- אדר' אייל בן עיון:** אתה רואה 5 פלוס 5.35?
- עו"ד אלעד כהן:** פחות מ-9 אפילו.
- אדר' אייל בן עיון:** כן, כן.
- גב' אורנה רייטר:** זו קומה אחת? יש שם איזה מקום שיש שם יותר מקומה אחת, לא?
- אדר' אייל בן עיון:** איפה? בבניין? לא.
- עו"ד אלעד כהן:** אז גובה אין לנו בעיה.
- אדר' אייל בן עיון:** זה אומר שהוא נמוך יותר. תיכף תראו בחזית הבאה, יש שם התייחסות גם לבית שנמצא לידו. זה הבית שנמצא לידו. אפשר לראות פה שבאמת המבנה, זאת החזית לכיוון הרחוב. מבנה עם עיצוב מאוד שקט ועכשווי, מינימליסטי. עם איזשהו חומר, חיפוי,
- עו"ד אלעד כהן:** יש כוונה לעשות קומה שנייה בעתיד?
- אדר' אייל בן עיון:** המבנה הזה יתוכנן כך שיוכל להתמודד עם עוד קומה.
- עו"ד אלעד כהן:** וכשאתה תעשה את הקומה השנייה אתה תעמוד בדרישה של ה-9 מטר.
- אדר' אייל בן עיון:** אין פה דרישה של 9 מטרים במבני ציבור.
- עו"ד אלעד כהן:** בדרך כלל בבתים פרטיים יש. אני שואל.
- אדר' אייל בן עיון:** אבל מבנה ציבור, ההערכה שלי, מניסיון שלי, מינימום 12 מטרים זה בקלות יהיה.
- עו"ד אלעד כהן:** אז כמה יישאר לך, אם זה 5.4 נדמה לי, נכון?
- אדר' אייל בן עיון:** 5.35 זה מעקה גג.
- עו"ד אלעד כהן:** אוקיי. אם תרצה להוסיף את הקומה, הערכה גסה, בכמה זה יסתכם בסוף?
- אדר' אייל בן עיון:** עוד קומה אחת?
- עו"ד אלעד כהן:** כן.
- אדר' אייל בן עיון:** תגיע לסדר גודל של 9.
- אדר' נילי בן עיון:** בין 9 ל-10.
- עו"ד אלעד כהן:** בסדר גמור.

אדר' אייל בן עיון: כמובן שהעיצוב של הקומה, התחולה שלה, כל הדברים האלה זה בהתאם לפרוגרמה שתהיה. אבל המבנה עצמו מיועד לזה. מתוכנן גרם מדרגות והכל. אז זה לגבי החזית הזאת. גם פה אפשר לראות את היחסיות, את הגבהים. ובסך הכל זה באמת איזושהו, מבחינת ההשפעה של החזית על הרחוב, זו השפעה מאוד מתונה. מאוד שקט ובלי צריחים ואלמנטים וורטיקליים. אז החזית האחורית היא זאת שנמצאת פה למטה. זו בעצם חזית. אם אפשר טיפונת למשוך ימינה את הגיליון, אז אפשר לראות. זה רחוב הכרמל פה, הקצת הזה שאתם רואים. רחוב הכרמל. כיוון שהחזית הזאת בעצם, מה שאתם רואים פה, החתך הזה למעשה, האדמה החתוכה, היא באזור היותר מערבי של המגרש. ולכן הפרש המפלסים בין הרחוב למבנה עצמו נראה גדול. יש פה סדר גודל של בטח אזה 1.70 או 1.80 מטר, משהו כזה. זה הולך ומתאפס. האפס-אפס של המבנה והרחוב מאפסים.

עו"ד אלעד כהן: יש איזה שיפוע.

אדר' אייל בן עיון: במרכז ממד האורך של המגרש פחות או יותר ולקראת החלק המזרחי של המגרש, שם הרחוב כבר גבוה יותר מהאפס-אפס של המבנה. כך שגם בהקשר הזה המבנה משתלב יפה עם הרחוב. תמיד ככה בנקודת האמצע.

עו"ד אלעד כהן: החומה תהיה מדורגת?

אדר' אייל בן עיון: אני חושב שנצטרך לדרג אותה קצת. כמה שפחות. כי אנחנו לא אוהבים את השינונים האלה ברחוב. אבל איזושהי קפיצה תהיה שם. הכוונה להשקיע במבנה איכותי, יפה, שכמובן ישרת את הקהילה כולה. ותוספת נאה ויפה ליישוב.

עו"ד אלעד כהן: אחלה מצגת. אני אשאל אותך שתי שאלות. מה אתה רוצה, אני לא יודע מה היה לכם בשיחות, מה שנקרא. מה אתה רוצה מאתנו כוועדה? אני מדבר בשמי כרגע. ולגבי ההקלה שתלך ותבדוק, וכנראה יש היתכנות, דיברנו. לא נחזור על זה. מה אתה רוצה מאתנו כוועדה במילים פשוטות?

אדר' אייל בן עיון: לשים על זה וי ולאפשר לנו לצאת לבנייה.

מר ניר ברטל: לאשר את התוכנית בינוי הזאת. את קווי הבניין. רק יש דבר אחד שלא אמרת. מה אחוזי הבנייה?

אדר' אייל בן עיון: אחוזי הבנייה, יש לנו פה מגרש קרוב ל-600 מטר, למיטב זיכרוני. 550. וקומת הקרקע פה כ-250. סדר גודל,

גב' אורנה רייטר: אתה מדבר גם על עוד קומה. אתה מדבר כבר בעתיד על עוד קומה.

מר ניר ברטל: כרגע אנחנו לא מאשרים עוד קומה. מאשרים רק את זה.

עו"ד אלעד כהן: לגבי חביונות בנייה, סעיף 37 באופן ודאי אני יכול להגיד לך, שמקנה לך הקלה. אני לא יודע אם זה יעזור לך. כי אם לא תקבל הקלה -

מר ניר ברטל: לא, לא צריך הקלה. כי לא נקבעו זכויות,

אדר' אייל בן עיון: הקו בניין או על זכויות בנייה?

עו"ד אלעד כהן: אני אומר לו, שידע.

אדר' אייל בן עיון: אתה מדברים על המטרים או על קו הבניין? על המטרים.

מר ניר ברטל: אלעד, עוד לא נקבעו פה זכויות הבנייה.

עו"ד אלעד כהן:

בסדר, אבל הוא מבקש משהו. אם וכאשר,

מר ניר ברטל:

הוא יכול לבקש גם 300%.

אדר' אייל בן עיון:

זה באמת על פי החלטת הוועדה. אבל ... כרגע ואנחנו נשמח לרוץ עם זה הלאה ולממש את

הפרויקט.

עו"ד אלעד כהן:

א', כל הכבוד על התוכנית. זה נראה יפה, נראה מכובד. מה שנראה פעם כחצי פנטזיה, מתחילים להתקרב, במהרה בימינו. ואמרו אמן, מה שנקרא, אפרופו הקשר של בית כנסת. אני כן חושב שכדאי לשקול בשלב הבא, לבדוק את כל הסיפור של ההקלות, כי התחושה שלי שאתם כנראה עומדים בהקלות.

אני אומר את זה, כי אם יש תכנון שויתרתם עליו בגלל המגבלות, יכול להיות שזה לא סוף הסיפור. תבקשו את זה וכמובן שהוועדה תחליט מה שתחליט. אני לא יודע. אם סעיף 37 חל, אז יש לכם, רק עוד משפט אחד, סליחה, ברשותך. זה לא תהליך ארוך. אם מתרשמים שעומדים בתנאי ההקלה ומחליטים לתת, זה באותו רגע. זה לא תהליך של תב"ע נקודתי וכל הדברים האלה.

אדר' אייל בן עיון:

לא, לא, לא חשבת, בסדר.

עו"ד אלעד כהן:

בבקשה, נילי, רצית לשאול משהו.

אדר' נילי בן עיון:

זה מה שרציתי להגיד. שאנחנו לא היינו רוצים לעכב את לוחות הזמנים.

אדר' אייל בן עיון:

זה בסמכות מקומית.

עו"ד אלעד כהן:

זה לא מעכב. אם באמת אפשר לתת את ההקלה לפי סעיף 37, זה לא מעכב. לתת או לא לתת, היה

דיון.

מר ישי נדר:

בשבילי, להבין שנייה את הסיפור של נושא ההקלה. כשאנחנו מדברים על הקלה בקו בניין קדמי זה החלטת הוועדה. ואם אנחנו מדברים על הקלה בקו שפונה לשכן, שם יש-

מר ניר ברטל:

ישי, אני מציע את הדבר הבא.

אדר' אייל בן עיון:

כן. דיברנו באופן כללי.

מר ניר ברטל:

ישי, אני מציע את הדבר הבא. בגדול, נראה לי שכולם פה נוטים לאשר את התוכנית. לכן נראה לי שאנחנו נאשר את התוכנית ונוסיף משפט שנגיד שאנחנו ממליצים לכם או באפשרותכם לבדוק לקבל הקלות בקווי הבניין. מציע שתשבו גם עם נדן, נתייעץ רגע גם עם היועץ המשפטי.

אם אפשר, מבחינה משפטית, ותרצו תבואו, תגידו 'הנה, הקו זה מטר, חצי מטר. אנא אשרו לנו'. רוח הדברים פה נראה שנוטה כן לאשר. כך אני מרגיש. וזה יכול להיות חודש הבא. זה העיכוב. של חודש.

עו"ד אלעד כהן:

מה שחשוב להבין שמי שמחליט בשורה התחתונה זו ועדה. אז יכול להיות שיהיו דעות לכאן ולכאן. אבל הוועדה היא זו שמחליטה. אם יש באמת סמכות חוקית בכלל לתת.

אדר' נילי בן עיון:

ברור, ברור.

עו"ד אלעד כהן:

אני לא ראיתי הרבה מגרשים כאלה. אם זה מגרש לא רגולרי,

אדר' אייל בן עיון:

כן, הוא לא רגולרי.

עו"ד אלעד כהן:

צאו לדרך, בקיצור.

אדר' אייל בן עיון: תודה רבה.

***** מוזמנים יוצאים מהשיבה *****

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

לאשר את תכנית הבינוי.

החלטות

לאשר את תכנית הבינוי.

מספר בקשה: 20210089	תיק בניין: 12123002
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210009 בתאריך: 19/10/2021	

מבקש:

• בלו סקאי ליסינג תפעולי בע"מ

עורך:

• יורם רז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אורנית, אורנית

שטח מגרש: 5856.00 מ"ר

שכונה: כללי

שטח בניה מותר: 10719.99 אחוזי בניה מותרים: 183.06% מ"ר

גוש וחלקה: מגרש: 002

תכנית: 121/23

תאור בקשה

בניה חדשה, פארק מסחר,

תעסוקה ומבני

מוסדות ציבור

מהות הבקשה

בניין חדש מס' 2 הכולל: - מבנה ציבור, אחסנה ומשרדים.

הבקשה נדונה בתאריך 24.08.2021 והוחלט לדחות את הבקשה עד לקבלת חו"ד

מהיועמ"ש לגבי השימושים שמוגדרים בתב"ע ולגבי סמכות הוועדה להתערב בשימושים בבניין.

דיון נוסף בבקשה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					755.04		ציבורי		
			232.43				חניה מקורה		
344.54							חניה לא מקורה		
			505.11				מדרגות+מבואות+מעלית		
			151.04				ממ"מ		
					1758.05		משרדים		
					6404.62		שטחי אחסנה		
			138.48				מעברים		
			14.02				פיר מעלית		
			960.32				קומת חנייה מפולשת		
			266.43				חדרים טכניים		
344.54			2267.83		8917.71				
0.00% %בניה:			2267.83		8917.71		סה"כ:		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

את הנושא הזה אנחנו משדרים, כן. אנחנו ממשיכים את ועדת תכנון ובנייה בנושא אזור התעסוקה בכניסה לכפר קאסם. אנחנו דנים בבקשה להיתר על השטח הדרומי, שהגיש בעל הקרקע, חברת בלו סקאי. עשינו דיון, לפני חודש זה היה?

עו"ד אלעד כהן: יותר.

מר ניר ברטל: אוגוסט, חודשיים?

דובר: כן. 24.8.

מר ניר ברטל: לפני חודשיים, דיון ראשון בבקשה. ובעצם אנחנו לא הצבענו, לא קיבלנו החלטה, כי רצינו לעשות איזושהי בדיקה משפטית. היא נעשתה. חוות הדעת הועברה לחברי המועצה, בנושא השימושים. ולכן אנחנו עושים דיון ממשיך האירוע הזה. נמצאים איתנו הנציגים של בעל הקרקע, מבקש הבקשה. מישהו רוצה לשאול, להתייחס משהו, אליהם? לא. כי זה דיון פנימי. צריך להציג את התוכניות עוד פעם? או שכולם זוכרים? לא. טוב, אז השאלה לדיון היתה פעם קודמת, האם אפשר לדרוש תנאים מבחינת השימושים המותרים. ובגדול חוות הדעת, אם אני אסכם אותה, אמרה שאין בסמכותנו לדרוש תנאים על מה שכתוב בתב"ע. זהו. אתה רוצה להגיד משהו? נעבור להצבעה?

גב' אורנה רייטר: לא להצבעה. משהו להגיד. אז דבר ראשון אני אחזור ואגיד מה שאמרתי כבר בפברואר. שאני לגמרי מבינה את היזמים. אני מבינה שהשוק הולך לא לכוון משרדים - יותר לכיוון של ללוגיסטיקה, אחסנה. מבינה אותך. אני גם מבינה את המועצה שרוצה להגדיל הכנסות, לאפשר קבלת ארנונה. גם את זה אני מבינה. אני פחות מבינה את ראש המועצה, שלא דואג לרווחת הציבור.

מר ניר ברטל: לא דואג לרווחת הציבור?

גב' אורנה רייטר: בנושא הזה.

מר ניר ברטל: הנה, התחלנו... השארתם את זה פתוח.

גב' אורנה רייטר: כן, אתה יכול לסגור. ואני רגע רוצה לקרוא ממטרות התוכנית, מהתב"ע. אני מבינה שבתב"ע יש שימושים. אבל לתב"ע הזאת היו מטרות. אני במקרה הייתי בחברה הכלכלית מתחילת התקופה, מאז שזה אושר. מטרות התוכנית: שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים - אין אחסנה.

כל הזמן, במשך השנים, דובר על לפחות מבנה 1, מבנה 2 עוד לא היה בכלל בתכנון, דובר על כך שזה יהיה מרכז מסחרי ומשרדים. בפברואר הגיעו האנשים המכובדים, אחרי שהיו אינספור שינויים בשימושים של המבנה, אני מדברת על מבנה 1, הגיעו לפה וביקשו שינוי. שינוי בשטחי ציבור. אני עברתי עוד פעם על הפרוטוקולים ואני שאלתי מה השתנה במבנה. נאמר לי 'לא השתנה'. כל התשריטים וכל המצגות הראו אפילו את המילה 'סופמרקט' וחנויות.

מר ניר ברטל: איזה דיון זה? באיזה תאריך?

גב' אורנה רייטר: פברואר.

עו"ד אלעד כהן: העקרוני היה בפברואר.

גב' אורנה רייטר: אלעד, לא לתקן אותי, אוקיי? ב-16.2 יש טיוטת פרוטוקול של הדיון. הוצגו גם תמונות ואילוסטרציות, שלא השתנו ממה שאישרנו לדעתי שנתיים קודם. עם הנושא שהיה שם מרכז אחזקה של רכבים. מוסך מתוחכם, חדשני. במרץ שוב התקבצנו. הציור היה אותו ציור. שיישאר שם חנויות. אבל במלל התחלנו להבין שיש פה שינוי. כי ביקשו להרחיב את דרכי הגישה ולהשתמש על חשבון שטחי ציבור, להרחיב את הדרכים שמובילות למבנה, מ-4 מטר ל-6 מטר. כולל איזושהו אישור על נושא של דרך ביטחון. כאשר היועץ המשפטי שהיה באותו שלב אמר לנו חד משמעית שהמבנה והתוכניות שלו יישארו כמו שהם. ועל סמך זה אישרנו.

עכשיו, כשאני קיבלתי את הזימון עם החומרים עכשיו, לדיון הזה, שאלתי האם האישור שנתנו אז על סמך זה שמבנה 1 שדובר עליו כל השנים, כי מבנה 2 עוד לא היה, האם אני מאשרת את הרחבת הכבישים על סמך זה שיהיה שם מסחר.

מר ניר ברטל: בשטח המזרחי. לא הדרומי.

גב' אורנה רייטר: בשטח 1, מבנה 1. לא לבלבל, זה בשטח הצפוני. צפוני למבנה הזה. הכל דרומית לאורנית. זהו. אז אני בעצם, ולמה ניר, אני חושבת שאתה לא דואג, כי אני חושבת שהיה צריך להיות פה משהו מאחורי הקלעים. היה צריך להגיע לאיזושהי הסכמה של win-win situation, ואני אמרתי לכם את זה לדעתי במרץ. דיברתי על תוכנית היברידי. דיברתי שמבנה 1 יהיה למסחר. דיברתי על שמבנה שני שיהיה ללוגיסטיקה. בסדר. אבל אי אפשר

לדעתי להפוך חלום שהיה פה להרבה תושבים, שיהיה שם איזשהו משהו מסחרי, עם בתי קפה, אולי פאבים בערב, אני מדברת על מבנה 1 ולהפוך לסוג של האנגרים, כמו לב הארץ. במקרה כזה הדבר היחידי שהתושבים יקבלו זה משאיות דאבל ארוכות וגדולות, בארבע לפנות בוקר מביאות סחורה ומוציאות סחורה. אני חושבת שזה לא אחראי מבחינתי לאשר את זה. עכשיו, מה שאני מבקשת, אני יודעת על מה אנחנו דנים. אני מבקשת, לפני שאני מאשרת את מבנה 2, לראות את כל הקומפלקס. אני יודעת שאתם לא חייבים. רשום בתב"ע שאפשר לאשר כל מבנה לחוד. אבל אם אני לא אראה את כל הקומפלקס, ואני אראה שאיכות החיים של תושבי אורנית תוכל לעלות או להישאר אותו דבר, אז אני לא אאשר את זה.

מר ניר ברטל:

עוד לא הבנתי מה היא רוצה ממני.

גב' אורנה רייטר:

מה שאני ציפיתי ממך, ניר, זה שתעשה משא ומתן שיהיה win-win situation,

מר ניר ברטל:

מאחורי הקלעים בשו-שו? לא בפייסבוק לייב? אוי ואבוי. עם יזמים?

גב' אורנה רייטר:

אני לא דיברתי על זה. אבל אם אתה לוקח את זה על זה, כנראה אתה יודע על מה אתה מדבר. חבל.

עו"ד אלעד כהן:

טוב, כמה מילים על ההיסטוריה, כי כמו שאורנה אמרה, לתב"ע הזו ולתוכנית הזו היו הרבה גלגולים והיה לי את הכבוד להיות חלק מהאנשים שהיו מעורבים עוד בשלב של החברה הכלכלית. הכוונה בהחלט היתה שיהיה שם מרכז מסחרי. כיוון וההכוון היה מרכז מסחרי. ולא בכדי גם הכותרת של התב"ע מדברת על מרכז מסחרי, בניואנס כזה או אחר. קרה מה שקרה ואושר מה שאושר. והגענו לאן שהגענו. בסיטואציה שנוצרה, החל מהנקודה שבה זה הובא אלינו, לוועדת תכנון ובנייה לדיון, לא משנה, בכל הרבדים, פעם תוכנית בניו, פעם היתר, פעם פה, פעם שם, דעתי היתה ונותרה שאנחנו צריכים לעשות את המקסימום כדי לנתב את זה לשימושים מסחריים, כי זו הציפייה של התושבים שלנו. צריך להסתכל לא רק על הארנונה, אלא גם מה אנחנו רוצים לרווחת התושבים.

ואם יש לך ספק מה התושבים רוצים, אז אתה יכול לעשות כרגע טיים אאוט ולעשות איזושהי בדיקה, איזשהו סקר ולשמוע את דעתם כדי להבין. ואני בטוח שאתה תבין שמבחינת הציבור, החלום הכי לא טוב שלהם זה שהם ימצאו את עצמם עם מרכז לוגיסטי שבמהותו הוא לא שונה בהרבה ממרכזים לוגיסטיים אחרים שאנחנו רואים, למשל בלב הארץ. וממול בכפר קאסם שם באזור התעשייה. מה לעשות, מרכז לוגיסטי, יהיה היפה והמפואר ככל שיהיה, זה מרכז לוגיסטי ולא מסחרי ולא בתי קפה ולא משרדים ולא כל הדברים האלה.

דעתי היתה, והבעתי את זה לאורך כל הדרך, שאם אנחנו יכולים לנתב את זה לשם, זו חובתנו. אני אקפוץ טיפה קדימה, לשיבת תכנון ובנייה שהיתה בחודש אוגוסט, 24.8 למיטב זיכרוני. ובישיבה הזו בא אדון ברוך חייקין, היועץ המשפטי הקודם, וגם נכח פה כנציג של היועץ המשפטי הנוכחי, ואמר דברים מאוד ברורים. אני ממש לא משוכנע, אגב, למי שרוצה, עמוד 111 עד 114 בערך, לפרוטוקול של ה-24.8. 'אני ממש לא משוכנע', הוא אמר להם, לנציגי בלו סקאי, 'שיש לכם זכות קנויה לבוא ולהגיד הכל לוגיסטיקה, או לא יהיה מסחר'.

ממש לא, לאור כל מיני נתונים שהוא הפנה אליהם במהלך הישיבה. ושוב פעם, למזלנו הכל מוקלט ורשום. אז אף אחד מאיתנו לא צריך לזכור מה נאמר ומה לא נאמר. והשורה התחתונה היתה בגדול, כדאי להקשיב, נמתין שיקשיב אבל. אוקיי, וההחלטה בגדול היתה שברוך חייקין יערוך חוות דעת בנושא הזה.

קיבלתי את חוות הדעת וקראתי אותה ואני מוכרח לומר לכם, ויש לי המון הערכה לברוך חייקין, שלא תתבלבלו, שאין כל כך הלימה בין הנושא שהוא התבקש לבדוק, כולל התייחסות לכל העקרונות שהוא דיבר עליהם במהלך הישיבה, אותם עמודי פרוטוקול שאני הפניתי אליהם, לבין מה שמופיע בחוות הדעת. נקודת המוצא של ברוך היתה, הוא בכלל לא בחן את השאלה האם אנחנו מבחינת תכלית התב"ע, מטרת התב"ע, לפי הכותרת, לפי כל מיני פרמטרים, כולל כל מיני חומרים שהועברו בזמן אמת, מצגות וכו', כולל מצגות שהאדון הנכבד האדריכל של בלו סקאי, בכובעו כאדריכל התוכנית, עכשיו למה זה קריטי? כי כשאדריכל התוכנית, בוא נגיד שהמקרה הקלאסי הרגיל, שמישהו מתכנן תוכנית. אחר כך יש מתכנן אחר ליזם. ואז המתכנן האחר של היזם בא ואומר 'תשמע, מה זה מעניין אותי מה היה לפני. אני מסתכל על הלשון הכתובה'. זה לא המקרה. כי פה המתכנן הנכבד, שיש לי מאוד הערכה אליו במישור האישי, היה גם המתכנן של התב"ע.

מר ניר ברטל:

אז?

עו"ד אלעד כהן:

תיכף תבין 'אז'. והוא היה חלק מההצגה של כל התוכניות, מצגות, תכליות של התב"ע ולפי כל המצגות וכל הסרטונים, אגב, הדברים גם אמורים לגבי משה יחיאל, שאז היה הפרויקטור, אגב עדיין הפרויקטור שלנו,

מר ניר ברטל:

עדיין. הוא לא השתנה.

עו"ד אלעד כהן: וכל המצגות וכל סרטי התדמית וכו' וכו', שאגב הם שמורים במועצה, אפשר לראות, רואים שם בתי קפה ורואים פרגולות ורואים שטחי מסחר. אגב, באמת, זה מחמם את הלב היה אז לראות מה אנחנו צריכים לקבל או צפויים לקבל, מה שלא כל כך תואם את המציאות הנוכחית. למה זה כן חשוב? כי תב"ע מפרשים לפי התכלית שלה. וברגע שהמתכנן של התב"ע עצמו, שהוא במקרה גם המתכנן של היזם, בא והיה חלק מהפרזנטציות האלה, אנחנו ישבנו בחברה הכלכלית, אורנה חלק מהזמן ישיבה, אני כל הזמן ישבתי שם, אז לבוא ולהגיד 'מה זה משנה, אני מסתכל רק על הלשון הכתובה', כשאתה היית חלק מאיזושהי הצגה של מצגת, דברים שבכלל לוקחת אותך לפרויקט אחר, זה מאוד בעייתי. אגב, לכל הדברים האלה שדיברתי כרגע, אני מוכרח לומר שעם כל הכבוד שיש לי לברוך, ויש לי המון המון כבוד והערכה, גם אישית וגם מקצועית, אין זכר בחוות הדעת. ולכן מבחינתי זו חוות דעת חסרה. ולכן מבחינתי נקודת המוצא היא שאנחנו לא יכולים להפנות את זה לייעוד מסחרי מלא או חלקי, כשאני אומר מלא זה הכל. חלקי חלק מהמתחמים. היא ממש לא מובנת מאליה והיא עדיין לא הובהרה בצורה מקיפה כפי שאנחנו ביקשנו.

אבל דבר אחד, מדבר אחד אי אפשר להתעלם. ואורנה, התחלת לדבר על זה, אני טיפ טיפה ארחיב על זה. במהלך ישיבת ועדת תכנון ובנייה בחודש מרץ, כשהגישו לנו את תוכנית הבינוי, באו האדונים הנכבדים ואמרו, הציגו לנו מה הולך להיות בכל אחד מהמבנים. ואמרו 'מבחינתנו, זה מחייב'. ואז, לא רוצה להגיד קפץ, היועץ המשפטי הקודם בא ואמר 'חברים, מבחינתנו, האמירות שלהם זה חלק מתוכנית הבינוי, חלק מהמצגים שמציגים לוועדה. ולכן כל מה שיסטה קדימה ואחורה מזה, הוא בלתי אפשרי. והדרך היחידה שלהם לעשות את זה זה להגיש בקשה לשנות את תוכנית הבינוי. ספק אם זה גם אפשרי, כי הם ביקשו את זה והם הצהירו את זה, וכו' וכו'.

ולכן מבחינתי לבוא ולהגיד היה היתר, זה לא מעניין אותי הבניין הזה, זה לא מעניין אותי הבניין ההוא, זו הצגה שאולי היא רלוונטית למקרים אחרים. לסיטואציות אחרות. אבל לא לסיטואציה שלנו, שבהם יש הצעה מאוד לא ברורה של היזם, ויש גם החלטה שהיתה מבוססת על ההצהרה הזו. אגב, אני אז התנגדתי.

אני חשבתי שלאור מה שהיועמ"ש אמר, דאז, לא ברוך, הקודם, אפשר גם לבוא ולהגיד שהכל יהיה שטחי מסחר. לא קיבלו את דעתי, זה בסדר. כי אני מבחינתי לא הייתי מאשר את ההקלה. הייתי מנסה להוביל את זה לשטחי מסחר בלבד. אבל התקבלה החלטה ברוב דעות, אני כמוכן כפוף לה ומכבד אותה וזה בסדר. אבל ההחלטה התבססה על איזושהו מצג,

גב' אורנה רייטר:

זה מתוך ההחלטה. יש לי פה את המצגת.

מר ניר ברטל:

אף אחד לא חוזר מההחלטה הזאת.

גב' אורנה רייטר:

שנייה, יש פה את המצגת מ-15.3, שהרחבנו את הדרכים. ויש פה פשוט סופרמרקט, חנויות וכו'.

עו"ד אלעד כהן:

תיכף תבין למה זה קשור. אני אסביר לך למה זה קשור.

מר ניר ברטל:

בבקשה.

עו"ד אלעד כהן:

אז ללא קשר למה שאמרתי קודם, שלדעתי עדיין צריך לבדוק, להשלים את הבדיקה מבחינת ברוך, שלא התייחס בחוות דעתו לכל העניינים שהזכרתי כרגע, שאגב, מבוססים על דברים שהוא בעצמו אמר במהלך הוועדה. זו לא המצאה שלי. אני לא אמרתי את זה. זה בא מפיו. כל אחד העיר הערות. אבל זה כל העניינים שנשמעו. אז העניין של חוות הדעת לא מוצה.

מעבר לזה, כדי שאנחנו נבדוק ונוודא שאכן היזם עומד מאחורי הצהרותיו בנוגע לבניין כזה או בניין אחר, הציפייה והדרישה שלנו היתה לבוא ולראות את שתי הבקשות לגבי שני הבניינים, אגב, זה מה שאורנה אמרה, שנוכל לראות את הכל במקשה אחת. וכל עוד זה לא נעשה אי אפשר להתקדם.

בגדול, אני מוכרח לומר, שאלו דברים שהוצגו בפני הנציגים של היזם גם בישיבה הקודמת וקיבלנו תשובות קצת מתחמקות. היתה איזושהי תחושה, בין אם היא מבוססת או לא, אנחנו לא יודעים, שלא רוצים להתחייב, להציג לנו את שני הדברים ביחד, שנראה תמונה כוללת ונבחן. זה לא קשור, זה כן קשור. היה היתר, לא היה היתר.

אנחנו דנים כרגע על הבניין ההוא, ולא על הבניין ההוא. בעוד שמבחינתנו, מאחר שביקשו שינוי בינוי וההקלה בשינוי הבינוי היתה מבוססת על ההצהרה שאמור להיות X פה ו-Y שם, מבחינתנו יש קשר בדברים. אז נכון שהתנגדתי, אם זה היה תלוי בי

גם את זה לא היו עושים. אבל זו ההחלטה שהתקבלה וצריך לקיים אותה. ולכן כל עוד לא מציגים לנו את התמונה הכוללת המלאה, אסור לנו לאשר את זה.

אני אומר את הדברים האלו לחלופין, כי לשיטתי ולעמדותי, אנחנו חייבים לעשות הכל כדי שיהיה שם מקסימום שטחים מסחריים, ומינימום שטחים לוגיסטיים. ובתחושתי, לא נעשה הכל. לא מבחינת הבדיקה של ברוך, ואני מוכרח לומר לך, אורנה, אני רוצה להוסיף עוד דעה. עוד כמה מילים בהקשר של מה שאת אומרת. ויכול להיות שזה מבוסס על תחושת בטן שלי. עם תחושות קשה להתווכח. אבל התחושה שלי, האישית, שמנקודת הזמן הראשונה, זאת אומרת מהפעם הראשונה שהנושא הזה הגיע לוועדת תכנון ובנייה, לא משנה באיזה הקשרים, לא הרגשנו שמישהו פה בצד, לא רוצה להגיד בצד אחר כי אנחנו באותו צד, הצד של הדרג המקצועי והצד שלך, ניר, כראש מועצה, כיו"ר ועדת תכנון ובנייה וכראש מועצה, נלחם ועושה הכל בכדי שנשיג את המטרה, שהיא כנראה משקפת את דעת הציבור. כי בכל פעם, ואני יכול לתת לך נקודות זמן, בכל פעם שבאנו ואמרנו, זה התחיל אגב בישיבה של פברואר, באנו ואמרנו צריך ככה וככה, שמענו דעות מסויגות. לא ראינו שאתה מגויס לנושא יחד איתנו.

עכשיו תראה, זה שהיזמים רוצים מקסימום תוצאות שטובות מבחינתם, זה הכי לגיטימי שבעולם. אם אני הייתי במקומם הייתי עושה את זה. אבל באותה מידה, אנחנו כנציגי ציבור, צריכים לעשות אחרת. צריכים להילחם לטובת נקרא לזה מקסום המטרות או התוצאות שהן הכי טובות לציבור. והתחושה שלי, ניר, ואני אומר את זה באמת בזהירות, כי עם תחושה קשה להתווכח. יכול להיות שתגיד שאני טועה, זה בסדר. שלא אתה ולא אנשים סביבך,

מר ניר ברטל: ...אתה יכול לחשוב שאני חושב שאתה צודק...

עו"ד אלעד כהן: אני לא יודע אם אתה אומר את זה ברצינות או בצחוק.

מר ניר ברטל: גם וגם. אני צחוק.

עו"ד אלעד כהן: לא, כי אתה תיכף תגיד לי 'אתה טועה, אתה מסית'. לא, זו תחושה שלי ויכול להיות שאני צודק ויכול להיות שלא.

מר ניר ברטל: גם תחושות יכולות להיות מוטעות. אני איתך, תמשיך.

עו"ד אלעד כהן: אמרתי שתחושות יכולות להיות מוטעות. אבל אתה יודע. כשאתה רואה כל כך הרבה דברים,

מר ניר ברטל: אני אסביר לך את זה -

עו"ד אלעד כהן: אז יופי. זה התחיל בחודש פברואר. כשהגיע דין עקרוני והיתה דעה מאוד נחרצת של חברי הוועדה. אודי, אתה לא נכחת בישיבה הזאת. שהיתה לא ולא, להוביל את זה רק לנושא של שימושים מסחריים בלבד. עד כמה שאפשר. אי אפשר להמציא דברים. ויו"ר המועצה וכל הנושאים וכל העניינים וכל השאלות ששואלים, על פניו לא כל כך מתיישבים עם הדבר הזה.

מר ניר ברטל: רק תגיד שאני דוחף מרכז לוגיסטי. אני רוצה שיהיה מרכז לוגיסטי.

עו"ד אלעד כהן: מה שאני אומר, אתה שומע, זה גם מוקלט.

מר ניר ברטל: גם משודר.

עו"ד אלעד כהן: גם משודר. עוד יותר טוב. אתה יכול להגיד לי מה אני אומר, לא מה אתה חושב שאני אומר. והגענו לחודש מרץ, אחרי שדחינו את היזום. ובאנו בחודש מרץ, ואנחנו פתאום מגלים במהלך הישיבה שבתכל'ס מחודש פברואר לחודש מרץ, זאת אומרת מהישיבה הקודמת לישיבה של מרץ, בתכל'ס לא השתנה שום דבר. אלא נעשה כאן ניסיון לשכנע אותנו שמה שאורנה אמרה, המבנה ההיברידי זה באמת המבנה ההיברידי. וכשאני שואל אותו 'מה נעשה מהתוכנית הקודמת לתוכנית, מפברואר, שינוי תוכנית למרץ?' בשורה התחתונה לא נעשה שום דבר. אז גם אז אנחנו שומעים כל מיני אמירות, לא רק מצדך, ניר, אני מוכרח לומר לך, שגם מהדרך המקצועי של המועצה, לצורך העניין מחלקת הנדסה שאני במישור האישי מאוד מעריך ומכבד,

מר ניר ברטל:

מותר להם לחשוב משהו...

עו"ד אלעד כהן:

אמרתי שלא? אמרתי שאני מכבד את הדעה שלהם. יותר מכובד מזה לא יכול להיות. אבל התחושה הייתה שאין פה התגייסות, או בלשון אחרת, בלשון הרחוב, אין פה התאבדות, עד כמה שאפשר מה שנקרא, כדי להשיג את המטרה שאנחנו רוצים. וזה המשיך בחודש אוגוסט. ואני מוכרח לומר לך שכשאני רואה את חוות הדעת של ברוך, שאני במישור האישי מאוד מעריך אותו והוא יודע, אני גם לא ראיתי שם התאבדות כדי להציג איזשהו משהו שאפשר יהיה, אז לכן התחושה שלנו, ניר, ואני תיכף אשמח לשמוע אותך, שלי ואולי של אורנה, אני לא יודע אם אני מדבר בשמה, שאנחנו כמו הילד ההולנדי, אתם זוכרים בטח כולכם את הסיפור על הילד ההולנדי עם האצבע על הסכר, אנחנו הילד ההולנדי ששם אצבע על הסכר ומנסה למנוע את זה, במקום שלא אנחנו נהיה הילד ההולנדי מהסיפור המפורסם.

כולנו ביחד נהיה הילדים ההולנדיים, כולנו הכוונה כל חברי ועדת תכנון ובנייה. כמוכן אתה בהנהגתך, כי אתה ראש המועצה, אתה ביומיום מתעסק עם הדברים האלו. הדרך המקצועי שלנו בוועדה וגם היועץ המשפטי. ואני מוכרח לומר לכם, וליוויתי בדרך השם, אחרי 12, 13 שנה, יש לי הסתכלות גם אחורה, ליוויתי התנהלויות כאלה בפרויקטים כאלו ואחרים במועצה, לא שלהם, קודמים. וזו לא הייתה התנהלות. לכן אני יכול לעשות גם את ההשוואה וחבל. חבל. אתם צריכים להיות אתנו בנושא הזה. לבוא ולהגיד לי את המנטרה 'ארנונה, לוגיסטיקה, ארנונה, לוגיסטיקה'. אפשר לקבל אחלה ארנונה לא רק על לוגיסטיקה, גם על מסחרי, אם כל כך רוצים, אגב.

גב' אורנה רייטר:

אם לא ישתלם לו אז הוא לא יבנה. אם הוא לא יבנה אז אחרי שהוא השקיע 20 מיליון הוא

יבנה 10 מטר?

עו"ד אלעד כהן:

בדיוק. דוגמה. אם לא ישתלם לו הוא לא יבנה. היזם צריך להגיד את זה. לא אתה. אם הוא לא זה, אז זה. כאילו לא כדאי לו. אתה מדבר מפי היזם ולא מפי התושבים שלך. וזה קצת צורם. עכשיו, יכול להיות שהמטרה שלך, אתה יודע מה, יוצא אני מנקודת מבט שהמטרה שלך היא תמימה, היא כנה, אבל הביצוע בנדון הוא קצת בעייתי. אני לא מייחס לך, חס וחלילה, מטרות, תן לי רק לסיים, אחר כך תגיב. לא אומר שיש לך מטרות זדון. אין לי לפחות אינדיקציה. אם היה לי זה היה סיפור אחר.

אבל אני יושב בוועדה, שומעים את הדברים. ובמקום לשמוע איך ראש המועצה נרתם אתנו להילחם בנושא, אז אני שומע את כל הנימוקים של היזם. אולי לא כדאי לו, הייתה קורונה. היום שימוש מסחרי פחות טוב מלוגיסטי. אולי הוא לא יבנה יותר. אולי הוא לא יבנה זה. אולי הוא יעשה ככה. זה היזם צריך להגיד ולא אתה. וזה מתחבר לתחושה שלי שאתה לא באמת ובתמים, או לפחות אתה לא מודע לזה, בוא ניתן לך קרדיט שאתה אולי לא מודע לקטע הזה, לא באמת ובתמים מגויס לנושא הזה. כן, אני אומר בכוונה מגויס. כי כנראה שזה לא פשוט.

אם הייתה לנו זכות קנויה, ברורה, מוחלטת, להגיד X ולא להגיד Y אז היינו אומרים לו. 'אדוני, התוכנית שלך לא עומדת בתנאים של התב"ע', אז אנחנו לא חייבים לך דין וחשבון ולא מאשרים! אבל גדולתו של מנהיג, גדולתו של ראש מועצה זה דווקא במצבים המורכבים, אל תעשה לי ככה, אל תזלזל,

מר ניר ברטל:

אני לא מזלזל, אבל אתה באותה נקודה. יאללה.

עו"ד אלעד כהן:

התנועה הזו זו תנועה של זלזול.

מר ניר ברטל:

לא, זו תנועה של בוא נתקדם.

עו"ד אלעד כהן:

אני עוד שלוש דקות. וזה גם מדבר בעד עצמו.

מר ניר ברטל:

סגור. יאללה.

עו"ד אלעד כהן:

גדולתו של ראש מועצה, או לא משנה, מפקד בצבא או מי שזה לא יהיה, זה דווקא במצבים הקשים להפשיל שרוולים ולהילחם כדי למקסם את הדברים. זו לא חוכמה להגיד 'כן', 'לא', 'לא', בדברים קלים וברורים. והתחושה שבקטע הזה, ניר, זה לא מוצלח, וחבל. ולכן הייתי מצפה שתיישר קו אתנו, איתי ועם אורנה. לא יודע, תיכף נשמע מה אודי כמוכן אומר. תעשה פאזזה לכל הדברים האלה.

תחזיר את זה לברוך חייקין שיתייחס לעניינים שהתייחסתי אליהם. ובכל מקרה, תגיד ליזם שעד שלא מוגשות שתי התוכניות באופן מחייב לגבי שני המבנים, כדי שנראה את התמונה הכוללת, ואז נוכל לראות אם באמת היזם עומד או לא עומד בהצהרה שלו בחודש מרץ, אנחנו פשוט לא מתקדמים ולא מקדמים את הנושא. וזו באמת הצעת החלטה שאני אציע בסוף הישיבה. תודה.

מר ניר ברטל: תודה. כיוון שאני לא נושא הדיון אלא המרכז המסחרי, אני רוצה רגע יורם לשאול אתכם שאלה. הועלתה פה הצעה ששני היתרי הבנייה לשני המגרשים יוגשו ביחד לאישור. מה עמדתכם בעניין?

מר אורי ריבקין: היתר הבנייה למגרש מס' 1 עוד לא מוכן.

מר ניר ברטל: נחכה לו.

מר אורי ריבקין: זה בסדר שאתם -

עו"ד אלעד כהן: לא, הייתה לך הצעה בחודש מרץ.

מר אורי ריבקין: זמנכם בידכם, וזה בסדר. אנחנו בגדול היינו שמחים באיזושהו שלב להצליח לבנות את הפרויקט. יש איזו שאיפה כזאת. היתר הבנייה, ולכן העניין של לחכות, אנחנו מעדיפים שלא. היתר הבנייה, התוכניות של מגרש מס' 1 עוד לא מוכנות.

מר ניר ברטל: אבל אתה מבין את החשש שבעצם אישרנו את הבקשה שלכם לשינוי תוכנית בינוי. ובמסגרת הבקשה הסכמנו כולנו, אנחנו ואתם, שמגרש מס' 1 ישמש כמו שהוצג בזמנו. החשש הוא שעכשיו נאשר את מגרש מס' 2, עוד חודשיים שלושה תגישו את מס' 1, תבואו ותגידו 'אנחנו לא יכולים לעמוד במה שהבטחנו'. מה הגרנטינה שלנו שתעמדו בהבטחות שלכם למגרש מס' 1.

מר אורי ריבקין: אני אגיד שני דברים. בסדר? אחד, אני לא זוכר שהבטחתי שום דבר. זה אחד. אבל שניים, עזוב. ולו יתואר שהבטחתי. נגיד שהבטחתי. אז מה החשש? הבנתי מה החשש.

עו"ד אלעד כהן: שאלה רטורית.

מר ניר ברטל: אוקיי. לא הבנתי את הקטע הזה של הרטוריקה.

מר אורי ריבקין: אז מה החשש? הרי מה השאלה? אם הבטחתי, נגיד שהבטחתי, ונגיד שהבטחה שלי מחייבת. בסדר?

מר ניר ברטל: אורי ריבקין.

מר אורי ריבקין: לו יתואר שהבטחתי, ולו יתואר שהבטחה שלי מחייבת, נגיד, בסדר? אז כשיגיע היום, ממה נפשך? אם ההבטחה שלי מחייבת, אז כשאביא את מגרש מס' 1, תוכלו לבוא ולהגיד 'ההבטחה שלך מחייבת, אנחנו לא מאשרים'. ואם ההבטחה שלי לא מחייבת, אז כשאני אביא את מגרש מס' 1 אני אוכל להגיד שהוא לא רלוונטי. אז ממה נפשך לעכשיו?

עו"ד אלעד כהן: משחק.

מר אורי ריבקין: הנושא כרגע הוא לא מגרש מס' 1. הנושא הוא מגרש מס' 2. מגרש מס' 2, שהוא המדובר כרגע, אין הבדל בתוכניות בין מה שדובר במרץ לבין מה שמוצג היום. אז מה הסוגיה?

מר ניר ברטל: הסוגיה מה שקושר בין מגרש מס' 1 למגרש מס' 2 זה שבזמנו, כשאפשרנו לכם את הבקשה לשינוי בינוי, עזוב רגע, נגיד שאתה חושב שאין, אנחנו כולנו חושבים שיש התחייבות מסוימת לגבי מגרש מס' 1. אתה יכול גם לבוא ואף פעם לא להגיש את אותה בקשה להיתר מגרש מס' 1. לא לבנות אותו.

מר אורי ריבקין: נכון.

מר ניר ברטל: לא אף פעם. עוד ארבע שנים.

מר אורי ריבקין: נכון. ולכן הביחד הזה הוא לא רלוונטי.

- עו"ד אלעד כהן:** אתה קשרת. במרץ אתה קשרת את זה, אורי.
- מר אורי ריבקין:** מה אני?
- גב' אורנה רייטר:** אתה קשרת.
- עו"ד אלעד כהן:** במרץ אתם קשרתם את זה.
- מר אורי ריבקין:** את מה?
- עו"ד אלעד כהן:** את שני הבניינים. כי מה קרה? אני רוצה להזכיר לך. אתה אולי לא זוכר. אני עיינתי בפרוטוקול. ברשותך האדיבה. ואחר כך אתה כמובן מוזמן לבדוק את זה. ביקשתם הקלות מסוימות. בין היתר הרחבה של הכביש.
- גב' אורנה רייטר:** על חשבון שטחי ציבור.
- עו"ד אלעד כהן:** על חשבון שטחי ציבור. ובפברואר המגמה הייתה לא לתת הקלות, לא משנה כמה ולמה. באנו בחודש מרץ, באתם ואמרתם 'רגע, נעשה שינוי'. טה טה, לא משנה, הצלחתם לשכנע חלק מחברי הוועדה. אני אגב, אומר לכולכם, אני התנגדתי כבר אז אבל זה לא משנה. באתם והצלחתם לשכנע את רוב חברי הוועדה שאין לנו מה לחשוש. ואם אני רוצה, אגב, זה בעקבות דברים שאורנה, אורנה דיברה על פרויקט היברידי, משהו כזה. בעקבות בקשה של אורנה שהפרויקט יהיה היברידי, זאת אומרת לא חייב להיות הכל מסחרי ולא חייב הכל לוגיסטי, באתם ואמרתם 'רגע, על מה אתם מדברים? זה בדיוק המצב כרגע'. למה זה המצב כרגע? כי פה יהיה X ופה יהיה Y. נכון, יורם? אני צודק?
- גב' אורנה רייטר:** הוא לא יגיד לך. אבל ראינו את המצגת שלכם. המצגת שלכם מדברת על זה.
- עו"ד אלעד כהן:** לא משנה. יש פרוטוקול, בוא. אם אני לא מדייק במשהו, אפשר לראות. זו לא בעיה. לא צריך לסמוך על זיכרון. יש לנו יתרון. זה כתוב. זה גם מוקלט, אגב. וגם משודר, לדעתי. עכשיו, ברגע שבאתם ואמרתם, חלק מחברי הוועדה באו ואמרו 'מה זאת אומרת? מה יקרה אם הוא לא יעמוד בזה?' בא היועץ המשפטי ואמר 'זה מחייב. זה בטון'.
- גב' אורנה רייטר:** אלא אם כן הוא לא בונה.
- מר אורי ריבקין:** אז מה החשש?
- גב' אורנה רייטר:** החשש שהוא לא יבנה.
- עו"ד אלעד כהן:** לא, לא, לא, שנייה.
- מר אורי ריבקין:** ... יכול לא לבנות. אם זה בטון, תתקדם. מגרש מס' 2, תן לעבוד. מגרש מס' 1 ... תתקדם.
- עו"ד אלעד כהן:** מה שאתה אומר היום קצת עוד יותר מטריד אותי. במלוא הכנות. אולי לא התכוונת, אז אני אסביר למה. עכשיו, באתם גם אתם ואמרתם 'מה זאת אומרת?' מפיקם: 'מבחינתנו אלו הן הצהרות מחייבות לגבי כל הפרויקט'. עכשיו תראה, אם היית בא ואומר, 'תראה, אני מבחינתי הצהרות שלנו מחייבות, אני מכיר בזה', ולא 'אני לא יודע, אם זה מחייב אז ממילא זה מחייב. ואם זה לא מחייב אז זה לא מחייב'. כשאני שומע משפט כזה, יכול להיות שהתכוונת להרגיע אותנו, אבל לא רק שלא הרגעת אותנו, אתה העלית לנו את סף, לא משנה איך נקרא לזה.
- מר אורי ריבקין:** רגע, בוא, תקשיב.
- עו"ד אלעד כהן:** לא, אבל כדאי שהוא יקשיב לשיח הזה.

מר אורי ריבקין: אלעד, תקשיב.

עו"ד אלעד כהן: שנייה, תן לו. חשוב שהוא ישמע את זה. סך הכל הייתה החלטה במרץ.

מר אורי ריבקין: בוא, אנחנו הרי לא יושבים שני חברים, על כוס קפה ואני מתייעץ אתך ואתה מתייעץ איתי. יש פה דיון שיש לו אפקט משפטי חוקי, ולא סתם יושב פה יועץ משפטי. בסדר? ולא סתם אתם גם דואגים שזה ישודר. הויכוח בינינו הוא הרי ויכוח מיותר. אם החוק והמשפט אתך, אז החוק והמשפט אתך. נגמר. ואם החוק והמשפט לא אתך, ואתה פועל אחרת ממנו, אז אתה פועל ...

עו"ד אלעד כהן: אתה עוד יותר מעלה את מפלס -

גב' אורנה רייטר: שנייה, אני רגע רוצה משהו להגיד לך. אנחנו אישרנו את הדרכים, הרחבת הדרכים, על סמך ההצהרה שלכם ועל סמך חוות הדעת המשפטית שניתנה באותו שלב, שתצטרכו לעמוד בזה שיש פה ממש שרטוט ליד התוכנית, התצורה החדשה מבחון.

עו"ד אלעד כהן: מה הולך להיות.

גב' אורנה רייטר: שיש פה, דרך אגב, סתירות. כי פה הכניסה מפה ופה הכניסה משם. אוקיי? שיהיה מסחר. לפי זה אישרנו.

עו"ד אלעד כהן: 1 זה לוגיסיקה ו-2 אם אני לא טועה.

גב' אורנה רייטר: שזה היה משהו ההיברידי שאמרתי לך. עכשיו, לי יש אינטרס. אני נבחרת ציבור ואני מייצגת את הציבור. והציבור רוצה את זה. כמו שנפגשנו בעבר, בסדר, הוא לא שומע, שנפגשנו בעבר במשרד של ניר, האדריכל גם, וספרנו חניות, אפשר שאתה תבוא לקראת. אני רוצה שתבנה. אני רוצה שתרוויח. אין לי בעיה. בשמחה. אתה תרוויח, אנחנו נרוויח. אבל אנחנו רוצים שיהיו שם, עכשיו, כשאתה אומר לי 'בואי תאשרי לי את 2 ונראה מה יהיה, אולי אני לא אבנה. אם אני אבטיח, לא אבטיח',

עו"ד אלעד כהן: זה עוד יותר מעלה לנו את מפלס החשש. כי הייתי מצפה ממך,

מר אורי ריבקין: אלעד ואורנה, אני אומר לכם שלושה דברים. אחד, אני רק מזכיר, שאחרי הדיון בפברואר, אנחנו ביקשנו מכם להיפגש,

עו"ד אלעד כהן: נכון.

מר אורי ריבקין: ולא הייתה היענות.

גב' אורנה רייטר: אבל יש פה ראש מועצה.

מר אורי ריבקין: לא, לא, אתו ביחד.

גב' אורנה רייטר: מאה אחוז.

מר אורי ריבקין: הבקשה הייתה ביחד אתכם וביחד אתו, ולא הייתה היענות מהצד שלכם. אז לבוא ולראות וזה, היינו שם. היינו שם וזה מה שהצענו.

גב' אורנה רייטר: אני אמרתי לך משהו ואמרתי לי, בחודש מרץ שעשיתם את זה היברידי.

מר אורי ריבקין: אמת.

גב' אורנה רייטר: ועל סמך זה אישרנו לכם את הדרכים הרחבות. ואחר כך פתאום אופס, לא בטוח. אני לא

יודע. אולי זה יהיה, אולי זה לא יהיה. אולי ככה ואולי ככה.

מר אורי ריבקין: אז אני מזכיר לך מה אמרתי בחודש מרץ. כן? רגע, ואם תפתח את הפרוטוקול,

עו"ד אלעד כהן: עברתי על זה היום.

מר אורי ריבקין: אז תשווה. נראה לי שתראה שאני אומר בערך את אותם דברים. בסדר? ליזם יש אינטרס שמגרש מס' 1 יהיה מסחר. בסדר? היזם רוצה שמגרש מס' 1 יהיה מסחר. זה האינטרס האישי שלו, הכלכלי שלו. לפחות כמו שזה האינטרס שלך כנבחרת ציבור.

עו"ד אלעד כהן: מחכה ל'אבל'.

גב' אורנה רייטר: אנחנו כוססים ציפורניים, מחכים ל'אבל'.

מר אורי ריבקין: וזה שוב אני אומר, תבדוק, תבדקי. זה מה שנאמר. ואז הראינו לכם כיצד אותו מבנה שמוצג בפברואר, יכול לשמש גם כלוגיסטיקה וגם יכול לשמש כמסחר. רגע.

עו"ד אלעד כהן: בניין אחד, לוגיסטיקה?

גב' אורנה רייטר: ממש, ממש.

מר אורי ריבקין: כן, ונאמר דבר נורא פשוט. אנחנו, חברת בלו סקאי, רוצה שיהיה שם מסחר. אני אומר את זה גם היום. חברת בלו סקאי רוצה שיהיה מסחר. אני אגיד יותר מזה. אם עכשיו מישוהו מכם יחדור למחשביו של האדריכל, ויראה את התוכנית בשינוי האחרון והכי עדכני של מגרש מס' 1, אותו סופרמרקט עדיין רשום שם. זו שאיפה ורצון,

עו"ד אלעד כהן: אנחנו לא מסתפקים בשאיפות ורצון.

מר אורי ריבקין: זו שאיפה ורצון שלנו. זה הכל. אבל בסוף אנחנו, אתה יודע,

עו"ד אלעד כהן: זה לא מה שאמרתם לנו במרץ.

מר אורי ריבקין: כרגע עובדים על מגרש מס' 2. אנחנו רוצים לעלות על הקרקע. ואתה יודע, צריך לראות שאנחנו –

עו"ד אלעד כהן: האמת היא שאם זו הכוונה שלכם,

גב' אורנה רייטר: אז בוא תביא את שני המבנים ונרוץ עם זה.

עו"ד אלעד כהן: אני אגיד לך את האמת. אם אני באתי קצת מוטרד לפני, כשאני שומע את מה שאתה אומר כרגע, במלוא הכנות, אני עוד יותר מוטרד. כי מה אתה אומר לי? 'תשמע, אני אנסה. ילך, יתאים לנו לאינטרס המסחרי כלכלי',

גב' אורנה רייטר: באותו רגע. אחרי שבנית,

עו"ד אלעד כהן: לא באותו רגע. לא, זה לא קשור לבנייה. ברגע שיש לו,

גב' אורנה רייטר: לא, מבנה 2 זה מבנה ...

עו"ד אלעד כהן: לא, אבל ההיתר יינתן ספציפית למטרות. זאת אומרת אם הוא ירצה אחר כך לשנות את המטרות, אז הוא צריך לחזור אלינו מה שנקרא פעם נוספת. אם הוא יבקש למסחר וירצה לוגיסטיקה, הוא יצטרך להגיש בקשה לתקן את זה. לשנות את זה. להבנתי, עכשיו, אם היית בא ואומר לי 'תשמע, ההצהרה שהצהרתי מבחינתי', בוא נשתמש בשפת הרחוב, 'בטון, ברזל, לא חוזר בי, הכל בסדר'. אז דקה אחרי היינו אומרים לך 'מצוין. תגיש לנו את זה, אל תגיש לנו את זה מלא. תראה לנו

שזה. אולי אפשר קצת להתקדם! אבל אתה לא אומר את זה. היום אתה אומר דברים שהם יותר מטרידים. כי מה אתה נותן לנו להבין? חברים, קיבלתי את מה שקיבלתי באותו תאריך. עכשיו אני קצת חושב שאני יותר חזק וגיבור, אני אומר את זה כמובן בצורה מכובדת, לא זה. בצורה הומוריסטית. 'אני עכשיו אגיש את הבקשה'. אם אני אראה שלא מתאים לי ולא משתלם לי לבקש מסחר (אין לי ספק שתבקשו לוגיסטיקה בסוף), כי כששמענו את מה שאתם אומרים לאורך כל התהליך, אז ברור כשמש מה אתם רוצים. זה די obvious, זה ברור. איפה שאתם יכולים. יש חלק שזה משרדים למועצה, אז אתם מוגבלים בקטע הזה. אבל נניח לרגע, אוקיי, נניח לרגע שאתם תגישו את הבקשה או דקה לפני הגשת הבקשה תבדקו, אפשרי, לא אפשרי, משתלם לנו, לא משתלם. אז אם יתאים לכם תגישו את זה ככה. ואם מתאים לכם תגישו אחרת. ולא, אנחנו לא בסיטואציה הזאת. אנחנו הלכנו אתכם עקב בצד אגודל, אני חושב שבצורה, גם אם לא ראינו עין בעין אבל בצורה הגונה. וברגע שאתה בא ואומר לי היום, אחרי חודש מרץ, 'שמע, אני לא יודע. ההצעה שלי בחודש מרץ אם היא חוקית אני ממילא מחויב לה'.

מר אודי וילד: בואו נעשה הפסקה.

עו"ד אלעד כהן: סבבה.

מר אודי וילד: אני מבקש שנעשה רגע הפסקה. ברשותכם. בסדר?

עו"ד אלעד כהן: אם אודי מבקש, נגיד לו לא?

מר אודי וילד: לא, אני רוצה...

***** הפסקת ההקלטה לבקשת ראש המועצה *****

מר ניר ברטל: טוב, אנחנו ממשיכים את הדיון. רציתם להוסיף משהו? כי אנחנו סיימנו את הדברים שרצינו לשאול. אלעד, אתה רצית להציע.

עו"ד אלעד כהן: כן, יש הצעת החלטה שאני מציע, שהיא פחות או יותר תואמת את רוח הדברים שדיברנו, גם בדיון הפתוח וגם בדיון הפנימי, והיא אומרת כדלקמן: 'הוועדה דוחה את הבקשה להיתר בנייה לגבי בניין מס' 2 בלבד. סעיף ראשון. סעיף שני, הוועדה מבקשת מהיזם להגיש בקשות היתר לגבי שני הבניינים ביחד, בכדי שהיא תוכל לבדוק ולוודא שהיזם אכן עומד בהתחייבויותיו והצהרותיו משיבה מיום 15.3.21 לגבי השימושים והמטרות והיעדים לגבי כל בניין'. זו ההצעה.

מר ניר ברטל: בסדר גמור. מי בעד? פה אחד. תודה. ההצעה התקבלה. תודה.

הצבעה:

פה אחד.

הוחלט:

1. הוועדה דוחה את הבקשה להיתר בנייה לבניין מס' 2 בלבד.
2. הוועדה מבקשת מהיזם להגיש בקשות להיתר לשני הבניינים ביחד, בכדי שהיא תוכל לבדוק ולוודא שהיזם אכן עומד בהתחייבויותיו והצהרותיו משיבה מיום 15.3.21 לגבי השימושים, המטרות והיעדים לגבי כל בניין.

החלטות

לדחות את הבקשה להיתר לבניין מס' 2 בלבד.
הוועדה מבקשת מהיזם להגיש בקשות להיתר לשני הביניינים ביחד, בכדי שהיא תוכל לבדוק ולוודא שהיזם אכן עומד בהתחייבויותיו והצהרותיו מהשיבה מיום 15.03.2021 לגבי השימושים, המטרות והיעדים לגבי כל בניין.

רשמה: אילנה נגר-אלון

מאשר: ניר ברטל
יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה