

תכנית מפורטת: 121/18

סעיף: 1

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20170006 בתאריך: 05/09/2017

שם: שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15שטח התוכנית: 64,030.000 מ"ר
סמכות: מועצת תכנון עליונה**בעלי ענין**

יוזם:	מילטון אינטרטייד בע"מ
עורך:	גבור אברהם
בעלים:	מילטון אינטרטייד
מתנגד:	מנהל אזרחי הממונה על הרכוש הנטוש פלץ אמנון זיימן ערן שלו עינת עמוסי רזיאל כהן אילן מורי גלעד לביא צבי אלבוחר יאיר איתם ליאור

אורנית אורנית

גנשים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 4 חלקות: 5, 22, 26

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות.

מטרות תכנית

1. הכנת תכנית מפורטת לחלקות: 5, 22/1, 26, 22/2 באורנית.
2. שינוי יעוד מאזור חקלאי לקרקע למגורים, לדרכים, לשצ"פ ולצרכי ציבור.
3. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים למתן היתרים.

התנגדויות: התנגדות**מתנגדים:**

♦ איתם ליאור	הצבר 10 אורנית
♦ אלבוחר יאיר	הצבר 4 אורנית
♦ זיימן ערן	התבור 19 אורנית
♦ כהן אילן	הצבר 8 אורנית
♦ לביא צבי	הצבר 9 אורנית
♦ מורי גלעד	הצבר 11 אורנית
♦ עמוסי רזיאל	הצבר 5 אורנית
♦ פלץ אמנון	הצבר 12 אורנית
♦ שלו עינת	הצבר 11 אורנית

מהלך דיון

שלומי:

לפני שמתחילים, רונן אתה רוצה לתת סקירה באיזה תביע מדובר?

רוגן:

מזכור בתביע 121/18 - "דור ההמשך".

התכנית יוצאת לדרך אחרי שנים של הקפאה.

התכנית נותנת מענה למספר מעגלים:

מעגל ראשון - "דור ההמשך".

מעגל שני - המצב התחבורתי שנוצר ליד ביה"ס "שחקים".

מעגל שלישי - התכנית אמורה לתת פיצוי לחוסר בשטחים חומים וירוקים באיזור הכללי -

יש בה איזור משמעותי של 3 דונם למבנה ציבורי. בזמנו תוכנן לעשות שם את התיכון

האיזורי ומהווה עתודה משמעותית.

שלמה:

יש תכנית לעשות משהו עם השטחים החומים?

שלומי:

שטחים חומים זה בהתאם לצרכים, אם נצטרך עכשיו סניף של בני עקיבא - זה אופציה,

אם נצטרך ביה"ס נוסף ... צריך לחשוב על ביה"ס יסודי.

המתנגדים ונציגי בעלי התכנית נכנסים לחדר:

שלומי:

בבקשת חברים תכנסו.

שלומי:

מי מתחיל?

חייקין:

המתנגדים.

אמנון:

מצלם בטלפון הסלולרי את חברי הוועדה.

שלומי:

מי זה מצלם?

אמנון:

מותר לי לצלם ולהקליט את הישיבה.

שלומי:

מן הראוי שתבקש אישור או תעדכן.

אמנון:

מותר לי להקליט ולצלם כשאני משתתף פת כמה שאני רוצה.

חייקין:

זה לא נכון - רק אם יו"ר הוועדה מתיר לך אתה יכול להקליט ולצלם.

שלומי:

מבחינתי זה בסדר - הוא יכול להקליט ולצלם.

אמנון:

ואדוני מי?

חייקין:

היועץ המשפטי - ברוך חייקין.

שלומי:

רוגן תציג קודם את התכנית, אח"כ המתנגדים ידברו ולאחריהם נציגי היזם.

רוגן:

התכנית הזו תכנית ל"דור ההמשך" מסי 121/18. היות והיא כבר נדונה בעבר לא ניכנס

לפרטים אבל בקווים כלליים אני אחזור:

התכנית יוצאת אחרי שנים של הקפאה. התכנית באה לתת מענה עתידי ל- 3 נושאים

עיקריים:

א. מענה ל"דור ההמשך" - להמשיך את חייהם בתוך היישוב.

ב. כל מי שמכיר את "אורנית" ידע על בעיית התחבורה - התכנית הזו באה לפתור את

הבעיה.

ג. התכנית הזו אמורה לתת פיצוי לחוסר בשטחים חומים וירוקים באיזור הכללי.

שלומי:

על מנת לעשות את הדין פרקטי - תחליטו מי מתחיל ועל מנת לא לחזור אחד על דברי

השני אני מבקש רק להוסיף טיעונים ונימוקים חדשים שלא נאמרו קודם לכן - תודה.

קרי:

אבל קודם שיציגו את עצמכם.

המתנגדים לתכנית:

אמנון פלץ מרחוב הצבר 12

אילן כהן מרחוב הצבר 8

ערן זיימן מרחוב התבור 19

נציגי בעלי התכנית:

עומר גיטליס - נציג יזם התכנית

אבי גיבור - אדריכל התכנית

מישל אלבו - מתכנן כבישים ותנועה

שלומי:

מי אתם רוצים שיתחיל?

אמנון:

קודם כל מה הפורום, מי האנשים - לאן הגענו?

שלומי:

הגעתם לוועדת תכנון ובנייה. אנחנו דנים בהתנגדויות שהוגשו לתכנית כפי שהתוק דורש. יש פה את מבקר המועצה, את הצוות המקצועי של הנדסה, יועץ משפטי וכל השאר חברי מועצה - חברי וועדת תכנון ובנייה.

ערן:

יש לי דברים פרטיים להתנגדות שהגשתי:

דבר ראשון פקקים - מציג תמונות של פקק תנועה בסביבות השעה 08:00 מידי יום. עוד דבר שאני רוצה להראות: ליוותי את הילדים - תהורים לא מורידים ב"נשק וסעי" אלא בסוף הרחוב ואז הם נקלעים ל-"מלכודת דרך" ואז הם מנסים לעשות אילתורים בכדי להוריד את הילדים.

מדובר ברחוב עמוס מאוד בגקרים בגלל בית הספר בהמשך הרחוב. בכל בוקר בו מתקיימים לימודים רחוב התבור פקוק לגמרי בסביבות השעה 08:00 מה שהופך את הצורך במפוצי חנייה אפילו גדול יותר כדי לתת פיתרון להורים שרוצים להחנות בקרבת ביה"ס.

שלומי:

המצב התחברתי ב"שחקים" בכי רע כולנו מכירים ויודעים אבל אנחנו יכולים לומר שהדבר נכפה עלינו בגלל ההקפאה שעצרה את התכנית באמצע. עצרו לנו את התביע שעליה אנחנו מדברים וכתוצאה מכך נוצר המצב הכי הזוי שמגיעים ל- ded end עם הכיכר המאולצת הזו והתכנית הזו שאנו כרגע דנים בה, אמורה לתת מזור לכל התחלואים שאתה מדבר עליהם.

ערן:

מה שהייתי מצפה במצב הזה שיש בעייה, שהמשך של רחוב התבור יורחב. רחוב הכביש כולל מדרכות ברחוב התבור הוא 18 מ' עם מפוצי חנייה משני צידי הכביש. בתכנית 121/18 רחוב הכביש כולל מדרכות 18 ומצטמצם ל- 14 מ', צריך לתת לו יותר רחב. ברגע שהאנשים יגורו בבתים האלו יהיה בכלל קטסטרופה.

עומר:

הוא מדבר על הכביש הקיים.

שלומי:

ערן, מה שאתה אומר זה משהו אינטואיטיבי, תחושת בטן שלך או משהו מקצועי? אני לא יועץ תנועה, אני חושב שאסור לעשות את זה, מהניסיון ברגע שאתה פותח מיסעה רחבה אז ה"מערב הפרוע" חוגג.

ערן:

אני מסתמך על המצב הקיים ברחוב התבור.

שלומי:

המצב הקיים הזה שאתה מדבר עליו הוא אילוץ ישן של תכנית קודמת ישנה, שהתכנית הזו אמורה לפתור את זה. ככלל, אנחנו מנסים להקפיד שכל תכנית תטיב מצב נתון ישן ותפצה על כשלים שלה.

ערן:

בתכנון של החנייה יש להביא בחשבון את יחיד הנוספות המושכרות שלא אוכפים.

תחשיב החנייה מסתמך על כך שבכל בית דו משפחתי יש משפחה אחת כאשר בפועל כמעט כל בית עם מרתף משכיר את המרתף והמועצה מאפשרת זאת.

שלומי:

זה לא נכון. ככלל, להשכיר את המרתפים זה בניגוד לחוק והמועצה בוודאי אינה מעודדת זאת.

ערן:

אם לא עושים משהו נגד - זה אומר לאפשר את זה.

אני רוצה להגיד עוד משהו - תחשיב החנייה בתכנית לא מחובר למציאות.

המצב הקיים כרגע מצפון לבית שלי: המדרכת עצמוה בצד שמאל של הכביש היא ברוחב 2.50 מ', הכביש הוא 6.30 מ' ויש מפרץ חנייה מצד אחד של הכביש 2.10 מ' ומדרכה 2.50 מ' ובתכנית הולכים לדחוף עוד חניות! משהו לא מסתדר.

שלומי:

מה שאתה אומר שלא מסתדר לך, זה איך ניתן לאפשר עוד מקומות חנייה?

ערן:

אני לא נכנס לאיפה, אבל נראה לי שרוצים לחסוך בעלויות - זה לא מסתדר עם המספרים בתכנית.

שלומי:

מה שאתה אומר שהתכנית היא פיקציה לעומת המציאות? ניתן למתכננים לזום להגיב לכך.

ערן:

הכביש יהיה 5.00 מ' ונראה כאילו רוצים לחסוך בעלויות הרחבת הכביש.

שלומי:

עמיינ לנסות לסכם את ההתנגדויות שלך, מדובר בסוגיות חניה ותחבורה, נכון?

ערן:

כן.

שלומי:

כן אמנן - קודם נשמע את ההתנגדויות ואחייכ ניתן לצד השני להשיב לסוגיות שאתם העליתם.

אמנן:

טוב, אני רוצה לתמוך בנימוק של ערן. יש לי חווייה של מהנדס תנועה דייר דן לינק אחרי שהיה בשטח פעמיים, עשה סיור, ראה את התכניות, הגיב עליהם ואינו רואה פיתרון ותחבורתי. לא רואים יציאה נוספת מהישוב ותסבירו לי איך אתם פותרים את בעיית החנייה?

בעייה שניה - אני נגד בניית "רווייה" ב"אורנית". אני באתי "לבית", קהילה וטבעי "ב"אורנית". ברתתי מרמת השרון כדי להגיע למקום קהילתי בטבע פורח.

שלומי:

אני מציע להשתמש במונחים מקצועיים.

אין בנייה "רווייה" ב"אורנית" - גם אנחנו מתנגדים לזה.

אמנן:

זאת ההתנגדות הבסיסית שלי. אני חושב שהישוב שלנו כרגע במצבו הנוכחי לא יכול לאכלס קרוב ל-200 משפחות, 500 כלי רכב. אי אפשר לבנות לפני שיש יציאה נוספת ותשתיות. לא רוצה "בנייה רווייה" כמו בראש העין, פתח תקווה ... עוד שכונה כזאת רק תחמיר את הבעייה ותעשה אותנו גיוגל אחד גדול. אי אפשר לבנות בלי תשתיות ויציאה נוספת.

אני מתנגד להפוך את השטחים התקלאיים סביב "אורנית", בטח קרוב אלי הבייתה ואני לא מתבייש בזה.

שלומי:

ו"דור המשך" לא מעניין אותך? לא מעניין את הקהילה באורנית?

אלעד:

אתה מתנגד לבנייה בכלל ב"אורנית"? הקפאת מצב?

שלומי:

וחשוב לומר לדברך ואני מצטט: "שילכו לגור בראש העין".

אמנן:

מעבר להתנגדות להקמת שכונה נוספת, לעצם התכנית עצמה. במצב הקיים שנוצר היום

ב"דרך האודס", הכביש עם 14 מ' מצדו הצפוני, יש שטח רחב מאוד לא מתוכנן ...

עומר:

אתה מתבלבל זה רחוב הדובדבן - מסביר ע"י המפה את מיקום הרחובות המדוברים.

אמנון:

הרחוב הזה, דובדבן שקרוב לבית שלי, רוצים לבנות 3 מבנים ואני מתנגד. כרגע זה שטח ציבורי והרבה מחנים שם בגלל אילוצי חנייה. יש משפחות שמחזיקות 3 מכוניות.

אילן:

מההיכרות הקצרה שלי - הפקקים סגרו לנו את הכניסה לרחוב.

שלומי:

נקודה כואבת והמועצה כידוע לך פועלת בנושא במספר מישורים במקביל: מול משרד התחבורה והן מול היזמים.

אילן:

במצב של היום זה לחיות בפקק סביבך - אולי בסוף הרחוב אפשר לעשות שער כניסה...

שלומי:

א. לדעתי התביע לא מאפשרת לעשות שער אחורי.

ב. אמנון, אתה לא יכול להחליט על שטחים שהם שיכים למישהו פרטי, גם אם הוא לא רוצה לעשות שם כלום. זה קניין של מישהו ועמיי לתכנן עליו תכנית יש לקבל את אישורו בשלב הראשון.

אמנון:

סליחה, שכחתי נקודה חשובה:

בתכנית המתאר בפרוטוקול של התכנית כתוב שגבול בניין אחורי יהיה 4.00 מ' במקום 5.00 מ'.

שלומי:

אנחנו כבר דרשנו לשנות את זה ל- 5.00 מ'.

עומר:

מחלק חוברות לכל חברי הוועדה - זה ההתייחסות להתנגדויות.

ריכזנו את כל ההתנגדויות ועברנו על כל אחד ואחד כדי לתת מענה לכל טענה.

שלומי:

סליחה עומר, אמנון אני רוצה להתייחס ל- 3 נקודות לדברים שאמרת:

1. כניסה נוספת ל"אורנית" - כמו שאתה יודע מקודמת וגם עברה וועדת כדאיות כלכלית של משרד התחבורה והאוצר וזה מהסוס מהותי שעמד לפתחנו לפני המשך קידום הפרוייקט.

2. שני מרכזים מסחריים - יש תכנית מסודרת לנושא

3. תכף אזכר, עומר תמשיך בבקשה.

עומר:

רקע כללי ההתנגדויות שהוגשו מבחינה סטוטורית הוגשו במועד של 60 יום.

התכנית קיבלה את אישור מתייע להיות מופקדת להתנגדויות ובמהלך 60 יום הוגשו ההתנגדויות שלדעתי לא עומדות ברף הגשת ההתנגדויות. כתוב במפורש: "כל מי שיש לו עניין בתכנית ורואה עצמו נפגע ממנה, רשאי להגיש את התנגדותו המנומקת. התנגדות זו תוגש בכתב בצירוף כל המסמכים התומכים בהתנגדות, לרבות מפה או מסמכים אחרים המאפשרים זיהוי מיקומו של הנכס שבבעלות המתנגד וכן המוכיחים את זיקתו של המתנגד לתכנית - לא תלקח בחשבון התנגדות בלתי מנומקת ומבלי שהוכחה זיקתו של המתנגד לתכנית המופקדת. כן יש לצרף תצהיר המאומת ע"י עורך דין המאמת את העובדות שעליהן ההתנגדות מסתמכת".

המתנגדים מציינים את מקום מגוריהם ללא פירוט קנייני האם הינם בעלי הזכויות בנכס: שוכר, מחזיק או פולש. כמו-כן אף אחד מהם לא הביא כל הוכחה לזכויותיו בנכס הנטען וברור שאף אחד מהמתנגדים לא עמד בתנאי הסף להגשת התנגדותו ולכן יש לדחות על הסף.

שלומי:

עומר תמשיך - זה לא רלוונטי, מבחינתי גם באם מדובר בכשל טכני, מן הראוי שהדברים ישמעו ותבצע חשיבה לגביהם...

עומר:

לי זה רלוונטי.

אבקש להסב את תשומת לב הוועדה לסיבת ההתנגדות האמיתית של כמה מהמתנגדים

ובראשם מר אמנון פלץ. סיבת התנגדותו אינה נוגעת לתכנית כלל ועיקר. המתנגד אשר מתגורר במגרש מסי 644 (רחוב הצבר 12) מגרש צמוד לשטח התכנית, פלש אל שטח המקרקעין שבבעלות יזמי התכנית וחייב את השטח אליו פלש למגרשו שלו. אנחנו מתחילים בנספחים ו-1 ו-2. ב- ו-1 אתם רואים שהדיירים פלשו לשטח. המפה מראה את הפלישה. השטח שייך לחברה שמקדמת את התכנית. הפלישה היא מאוד גדולה - זה צולם באמצעות לווין.

כיום ומה תקופה ארוכה פולש המתנגד לשטח התכנית ומשהבין כי התכנית תאלצו לפנות את השטח שפלש אליו, כיוון ששטח זה הינו בבעלות יזמי התכנית אשר מתכוונים להביאו לידי מימוש, הבין כי מוצאו האחרון הוא עיכוב התכנית ע"י גרירת בעלי המקרקעין להליכים מיותרים. לא ירש ולא עצר אלה גם גייס את שאר דיירי הרחוב בטוענות שווא למאבקו ע"י הקמת תנועת התנגדות לשינוי ציביון היישוב - לא פחות וכן עצומת תושבים במתאה על קידום התכנית - מניעים אלו הם שעומדים מאחורי התנגדותו ולא אחרים.

קרו:

איך רואים את הפלישה?

עומר:

תסתכלי במפה - מה שמעבר לקו זה פלישה.

קרו:

זה בגינה?

עומר:

הגינה שלו פותחה על השטח הפרטי. בחלק זה גינה ובחלק זה בפיתוח נוי. הגינה פותחה על השטח הפרטי וחלק זה גדר סלעים.

שלומי:

שזה חלק מהתביע שלך?

עומר:

זה חלק מפורש מהתביע, מגרשים 202,203,204 חלק מחלקה 22.

שלומי:

זה מגיע עד לכביש לפי הצילום.

עומר:

כמעט, קרוב. עכשיו זה מסביר לכם למה זה שטח פרטי ולא ציבורי. אנשים שבאים לאמנון פלץ - הוא מתכוון שזה שלו מפני שהיזמים לא חשבו לנכון להגיד לו אל תחנה פה, מפני שזה לא הפריע. התכנית הזו עמ"י לקדם אותה לקח 6 שנים. השטח הוא שטח פרטי, החלקת רשומה בטאבו כל הנושא נבדק ב"בית אלי" ועל ידכם בזמן שהתכנית הוגשה לידיכם. האמירה הכללית על צפיפות חריגה זו אמירה מגוחכת לא אמירה מקצועית כמו שטענו המתנגדים.

בתכנית הזו 64 דונם. 24 דונם הוקצו לתחבורה שכונתית ויישובית. 5.5 דונם לגינות ציבוריות וירוקות, 3 דונם למבנה ציבורי. ההפרשות בתכנית הם מעל 33 דונם. מה שנותן 52% הפרשה לצרכי ציבור.

לסבר את אוזניכם, באורנית עד היום אושרו 16 תכניות מתאר שאתם מכירים למגורים חוץ מהקטנות - אין אחת שיש בה 52%.

שלומי:

המועצה הזו עד היום לא אישרה שום תכנית ש...

את השוני בנוסחה והגדלת האחוזים לטובת כלל התושבים יש לזקוף לזכות החברים פה על מאבקי הכוח וההתעקשות שלנו כחברי ועדה מבלי לוותר עמ"י להשיג את ה- 52%.

עומר:

אני רוצה לדבר על הצפיפות. לצפיפות יש הגדרות. ההנחייה התכנונית של מתייע מדברת על כ- 46%. הייזם ויתר על 8 דונם וזה הרבה מאוד.

בנייה רוויה היא בנייה שמדברת על 14 יח"ד לדונם ברוטו.

בנוסף כמקובל בתכנית הבנייה הנתונים מראים כי צפיפות המגורים בתכנית הינה 2.8 יח"ד ברוטו לדונם - וזהו צפיפות נמוכה.

אמנון:

ממוצע זה דבר מצחיק.

שלומי:

זה לא מצחיק שאתה זורה חול בעיני הציבור באמירות לא נכונות ברשתות החברתיות

ובעצומה שאתה מחתים אותם. גם ספציפית שהוא מדבר על "דור ההמשך" - זה לא הוגן ולא ראוי.

עומר:

יש הגדרה מסודרת שמדברת על הגדרה ל"בנייה רוויה": מתחלק לפי בנייה כפרית, בנייה עירונית וכיו. בענין שינוי ציביון היישוב - המתנגדים טוענים שהתכנית משנה באופן קיצוני את ציביון היישוב. ביישוב הזה בכל התכניות כמו ב- 121/9, 121/13, 121/16 הצפיפות הממוצעת היא 2.5 ובתכנית זו 2.8 - 0.3 עליה בצפיפות לטובת "דור ההמשך" זה לא משמעותי.

אבי גיבור:

בשביל לסבר את האוזן: אנחנו מדברים על שטיח צמודי קרקע למרות שהם במצטבר 6 קומות. רואים בקו אדום את פני הקרקע הטבעיים כלומר צמודי הקרקע ... בכל מקום שאתה חותך אין יותר מ- 2 קומות ואח"כ מתכנן ל"דור ההמשך" דירות לא גדולות, יכולים בעתיד להרחיב את הדירה וזה מאפשר ל"דור ההמשך" לרכוש דירה.

אמנון:

אם אני מסתכל מהמפלס הנמוך האם אני רואה דירוג של 6 קומות?

שלומי:

אתה מכיר את הדרוג ב"זיכרון" ...

במזדרגים הישנים אני חושב שיש 8 קומות על שטח נתון - פה זה פרוט.

עומר:

בי"דור ההמשך" מדברים על צפיפות נטו - 6.5 יח"ד לדונם. אין בנייה רוויה ואפילו לא חצי בנייה רוויה.

בנוגע לתחבורה מדגיש שזה אחד הדברים העיקריים שעיקב את התכנית בשנה וחצי. יש לה "תכנית צל", תכנית תחבורה ונספח תנועה - הכל הוגש לקמ"ט ותחבורה ותוכנו לעומק כמה פתרונות תחבורתיים.

אמנון:

מה זה המושג "תכנית צל"?

עומר:

ביהודה ושומרון לא מתכננים מרחבים גדולים כי אנחנו תלויים ברישום הקרקעות ע"י חברות ישראליות. כל עוד הקרקעות לא נרשמות בפועל ע"י הרכוש הנושח האחראי על קרקעות המדינה או ע"י אנשים פרטיים אנחנו נאלצים לתכנן במקטעים. אבל גם כאשר אנחנו מתכננים במקטעים גם בנושא תחבורה אנחנו מתכננים קטע מסויים ואנחנו מתכננים או מתכננים אותו כדי שייחבר לתכניות אחרות. אף אחד לא מתכנן תכנית של 180 יח"ד עם רוחב כביש 18 מ' - אין תכניות כאלה.

התכנית הזאת באה לתת פיתרון ע"י חיבור לכביש מס' 1 לתכנית של היישוב ע"י מתן פיתרון ליישוב ליציאה נוספת.

בסוף התכנית, אני מזכיר לכם שלאחרונה המועצה המקומית אישרה את תכנית "דור המייסדים". אם תסתכלו כמה שנים קדימה - שני הכבישים שמסומנים בלבן יסגרו וכביש מס' 1 יוביל בפועל.

שלמה:

הראיה היא ראיה עתידית.

עומר:

בדיוק.

שלומי:

הראיה היא ראיה לטווח ארוך.

עומר:

אני מסביר מה זה אומר "תכנית צל":

תכנית צל אומרת שהתכנית הזו תוכננה בהתאמה לתכנית אחרת.

קוראים לה "צל" כי היא עדיין לא סטוטורית.

שלומי:

בניגוד לעבר, המועצה הזו מהיום הראשון שהתכנסה בנושא של תכנון ובנייה חשבה על כל תכנית שתקדם עמ"נ שתתן מענה לכל התחלואים שכולנו מכירים: - המצוקה בחניה, בתנועה, בכבישים וכיו. מה שמציג עומר זה בעצם נדבך אחד בראיה המתכללת של כביש היקפי שאמור לתת מענה לכל אורנית, אגב זה תנאי שכל התבעויות מכאן ואילך - לא יקודמו אם לא יתנו לזה מענה.

התביעה הראשונה שנתנה מענה זה "דור המייסדים" 121/24.
 תביעה מס' 4 - היזם מתקשה לספק את דרישותינו ולתת מענה לדרכי "אורנית" ולכן
 התביעה תקועה.
אמנון:
 ויש לך לוי?

שלומי:

תכנית אחרי תכנית.

בשכונה המזרחית הבעלים מתקשה להקצות את השטח אז הוא ישן.

עומר:

למה אני קורה לה "צלי", מפני שתלקים ממנה מתוכננים ומבוצעים בפועל, אבל אני לא
 יכול לקרוא לה תכנית אחת, כיוון שסטטוטורית לא כל השטחים נרכשו.
 "תכנית צלי יש לה כמה רבדים - רובד מצב קיים, רובד מתוכנן ...

שלומי:

ביום סיום התכנית מה יהיה?

עומר:

ביום סיום התכנית יהיו 3 חיבורים ליציאה וכניסה ליישוב.

שלומי:

מה שאתה אומר שהטענה של המתנגדים שהכניסה והיציאה מאותו המקום היא לא
 נכונה? יש למעשה 3 אופציות להכנס ולצאת?

עומר:

כן.

בנוגע לנושא של מפרצי חנייה - יש נספח חנייה לתכנית. התכנית אושרה ע"י קמ"ט
 תתבורה - התנועה תשאר נתיב אחד.

ערן:

כיום מפרצי חנייה ברחוב התבור מלאים בערבים. המשך רחוב התבור צריך להכיל את
 אותה כמות מפרצי חנייה כדי לענות על הצרכים של הדיירים בבתיים החדשים. לתבנית,
 אפילו 0.3 חנייה עבור חניית אורחים אין מקום בתכנון. לפי מפת "מצב מוצע" אין אף
 מקום לחניית אורחים בכביש הציבורי למגרשים 202, 203 ו- 204.

אמנון:

למה אין אי תנועה?

שלומי:

במבחן התוצאה שם עם המפרץ הגדול והרחב זה לא מוצלח ואתה כנושב המתגורר
 במקום יכול להעיד על כך ממקור ראשון.

עומר:

יש מפרצי חנייה לא מוסדרים, גם אספלט וגם רחוב משולב.

מישל:

כל הזמן מדברים על חנייה - החנייה היא בתוך המגרש ולא מחוצה לו הכביש הוא שטח
 ציבורי ולא פרטי. אתם עם הרכבים הפרטיים שלכם צריכים להכנס לתוך המגרש שלכם.

ערן:

מדובר על אורחים.

מישל:

הציבורי בדיוק בשביל האורחים.

ערן:

אתה מתעלם מתחשיב החנייה שמסתמך על כך שבכל בית דו משפחתי יש משפחה אחת
 כאשר בפועל כמעט כל בית עם מרתף משכיר את המרתף כח"ד והמועצה מאפשרת זאת.

עומר:

אנחנו מדברים על תכנית שעבדנו עליה 6 שנים.

זה לא נכון, אני מפנה אותך לסעיף 1.1 בתכנית - "לא תותר בניית אופציה ולא ינתן כל
 אישור..."

שלומי:

בתבועיית הישנות שאף אחד מאיתנו לא חתום עליה ניתנה אופציה. האופציה הזו יודעת
 לתת מענה עפ"י חוק - או למשרד אדריכלים או למשרד עו"ד או למשרד רו"ח וכדו'.

אנשים לקחו את זה למגורים ועושים כסף.

מכיוון שלמדנו גם שב"אורנית הוותיקה" אנשים לקחו את האופציות לכוון מגורים, התביע הו ספציפית, התביע הראשונה ב"אורנית" שלא מאפשרת את זה - אין אפשרות ליציאה נפרדת מהמרתף.

עומר:

בחוראות התכנית הזו הצוות המקצועי פתח חשב על זה, אגב בניגוד לדעתי ולכן אני אומר לכם שניתנו הנחיות בינוי שאין אפשרות לבנות מדרגות לא רציפות.

התכנית הזאת תכנית שהיא על בשר חי - רכבו עליה עם טנקים.

אני רוצה להתייחס לעומס תחבורתי - ההגדרה היא לתלוטין לא נכונה. התכנית פוסלת כל גישה למגרשים 202, 203, 204 - רק מרחוב הדובדבן גובה המגרשים יקבע גבוהה מהכביש כדי להתאים לבינוי הקיים. המגרשים מעל 600 מ"ר, המגרשים צרים וארוכים אבל מיצוי הזכויות נבדקו והוכנה טבלה לאיך לממש את זכויות הבנייה - כל המתכננים עומדים אחרי התכנית הזו.

שלמה:

לאורך כביש מס' 1 יש בתים פרטיים?

עומר:

לא - רביעיות.

ערן:

בהתייחס למה ששאלתי - לפי הציור הולך להיות גם חנייה - איזה שינויים אתם הולכים לעשות?

עומר:

הכביש הזה הוא כביש קיים.

מישל:

אתה מתכנן ברמה של תתך טיפוסי המגדיר רוחב מיסעה, רוחב חנייה ומדרכות, רצף של אי תנועה משני הקווים של רוחב הכביש הם יתחברו.

שלומי:

התנאי של זה - קמ"ט תחבורה מהמינהל האזרחי צריך לתת חונמת והיועצים שלו בודקים ואם משהו לא מסתדר אז כמובן הכל חוזר למתכננים למיקצה שיפורים.

מישל:

נספת התנועה הוא נספח מנתח ולכן בתכניות החתכים אתה רואה שתי אופציות - אני מסביר לך ע"ג נספח התנועה.

עומר:

לנושא קווי הבניין שערן העלה - הסברתי לו והוא ירד מזה.

קו בניין בתכנית הוא 4.00 מ' כי התכנית כוללת כל מיני נקודות והבנייה בו היא לא רגולרית. הבנייה הרדית, משופעת וקשה ורק בצמודי הקרקע קו הבניין האחורי 4.00 מ'.

שלומי:

ככול שתלוי בי - לא יהיה ב"אורנית" קו בניין 4.00 מ' - הוועדה לא יורדת מ- 5.00 מ' קו אחורי. בודאי לא בצורת גורפת וכאן לא מדובר בחריג/מקרה בודד ...

עומר:

עלו כל מיני טענות בנוגע לשרטוט התכנית. התכנית ערוכה דיגיטלית התכנית אושרה להפקדה.

בנוגע לתשתיות קיימות היום - בשלב הזה לא נכנסים לתכנית תשתיות - במסגרת התכנון המפורט זה ילקח בחשבון.

אמנון:

אני מודה לוועדה על 5 מ' קו בניין - תמשיכו לעשות עבודת קודש.

אני מאוד מקווה שלא יבנו בית אחד לפני שהתשתיות יהיו קודם.

עוד דבר אני רוצה להוסיף של"מילטון" יש חלקה 25 - אדמה תקלאית ...

עומר:

חלקה 25 יושבת פה. המודד יהודה גפן הסביר לי. מישהו פיצל את המגרש - זה לא אדמה פרטית - נקודה.

שלומי:

יש 2 אופציות. או שזה קרקע פרטית או שזה אדמות מדינה - אדמות מדינה זה לא.

אמנון:

אני חושב שאתה טועה - תושבי רחוב הצבר טיפלו במגרש, שמרנו על הרכוש הזה.

שלומי:

לנו אין את הכלים לבוא ולבחון אם הקרקע היא של הייזם או שלך.
המגורש שלך - יש לו תכניות בהנדסה והתכניות שיש בהנדסה לא תואמת את המציאות
בשטח, אנחנו יודעים - לא רק שלך.

חייקין:

הערה לעניין הזכויות שאמרת. תכנית יכולה לכלול גם קרקע פרטית וגם של הממונה על
הרכוש במתייע - הם בודקים את השיוך של הזכויות.
גם כשהם רואים שזה אדמת מדינה הם בודקים את זה ואם אתה צודק, או שיאשר את זה
או לא.

שלומי:

התבי"ע הזו איחדה את אדמות המדינה עם "מילטון". מלכתחילה התהליך התחיל עם
"מילטון" ואח"כ המדינה באה וצרפה את הכל ביחד - המדינה לא "אורנית".

נציגי יזם התכנית והמתנגדים לתכנית יוצאים מהחדר.

החלטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות ולאחר ששמענו שלא כל השיקולים "טהורים" כמו "פלישה
לשטח" וערבוב מושגים וכן מאחר וניתן מענה לבעיות התחבורתיות שהועלו בפנינו,
הוחלט לדחות את כל הטענות פרט להתנגדות לקו בניין אחורי 4.00 מ' תוך אמירה ברורה
שלא יתווה תקדים לשאר התבעיות ב"אורנית".

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לדחות את כל הטענות פרט לשינוי קו בניין אחורי ל- 5.00 מ'.

החלטות

לדחות את כל הטענות פרט לשינוי קו בניין אחורי ל- 5.00 מ'.