

תאריך: 10/10/2019  
ת. עברי: י"א בתשרי תש"פ

**פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20190005**

**בתאריך: 13/05/2019 ח' באייר תשע"ט שעה 19:30**

**נכחו:**

**חברים:**

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד   |
| - חבר מועצה              | בן צבי אברהם |
| - חברת מועצה             | גנטק אפרת    |
| - חבר מועצה              | גרשינסקי זאב |
| - חבר מועצה              | דותן צורי    |
| - חבר מועצה              | חדידה אבי    |
| - חברת מועצה             | כץ נאוה      |
| - חברת מועצה             | סמואלס אורית |
| - חברת מועצה             | עמר תמר      |
| - חבר מועצה              | שפלר דובי    |

**סגל:**

- |                |                              |
|----------------|------------------------------|
| - מהנדס המועצה | בן-אלישע משה                 |
| - יוע"מ מועצה  | הרשקוביץ דוד - מ"מ<br>יועמ"ש |

**נעדרו:**

**חברים:**

- |             |           |
|-------------|-----------|
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |
|-------------|-----------|

**סגל:**

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| - גזבר ומנכ"ל המועצה | הורוביץ שרון  |
| - יוע"מ של המועצה    | סילבצקי עקיבא |

**מוזמנים:**

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| - מנהלת לשכת תכנון | אברבוך נטליה |
| - מבקר המועצה      | פוגל תמיר    |

נספחים

1. תמלול ועדת תכנון ובניה 13.5.19

**תמלול**  
**פרוטוקול ישיבת ועדת תכנון ובניה אפרת**

**יום שני, ח' אייר ה'תשע"ט, 13 למאי 2019**

**נוכחים:**

עודד רביבי - ראש המועצה  
משה בן אלישע - מהנדס מועצה  
דובי שפיר - חבר מועצה  
אורית סמואלס - חברת מועצה  
זאב גרשינסקי - חבר מועצה  
אבי חדידה - חבר מועצה  
צורי דותן - חבר מועצה  
אפרת גנטק - חברת מועצה  
אברהם בן צבי - חבר מועצה  
תמר עמר - חברת מועצה  
עקיבא סילבצקי - יועץ משפטי  
אדמונד חסין - מנכ"ל החברה הכלכלית

### ישיבת המועצה

**עודד רביבי :** ערב טוב, אנחנו מתחילים ישיבת תכנון ובנייה, בעצם יש לנו היום על סדר היום רק נושא אחד. ישיבה קודמת שמענו את המבקשים שזה חברת צ.פ, שמענו את המתנגדים, ובעצם מה שנוותר לנו לעשות זה לבצע הצבעה. בפועל הישיבה הקודמת הסתיימה ללא הצבעה, כי בעצם המבקש ביקש שהות לחשוב אם הוא רוצה לשנות את הבקשה שלו או לא. כמו שאתם יודעים הוא לא שינה את הבקשה שלו, ולכן הבקשה שלו נשארת עומדת בעינה. אני מזכיר לכם כל החלטה שאנחנו לא נקבל בסוף היא רק המלצה מבחינת בית-אל, ואז הדיון עובר לבית-אל. מישהו רוצה להתייחס?

**דובי שפיר :** רק אני רוצה להבין ממה, כל הרשימת בקשות, בעצם השינוי תב"ע מורכב מכמה סעיפים הבקשה של הקבלן, לכל הסעיפים יש התנגדויות?

**משה בן אלישע :** יש התנגדויות לדברים מסוימים, למספר יחידות הדיור.

**דובי שפיר :** אז זה מה שאני מבקש, לפרט עכשיו את רשימת הדברים שמבקש הקבלן, ולאיזה סעיפים קיימות התנגדויות.

**עודד רביבי :** בוא השאלה שלך לכאורה היא במקום, אבל היא לא באמת מחוברת לבקשה. למה? כי לפחות להבנתי אחרי ששמענו את המתנגדים, ההתנגדויות לא מכוונות כלפי דבר ספציפי, היו התנגדויות כלליות. התחושה שלי היא שכל סעיפי ההתנגדות קיבלו מענה מבחינת הקבלן, ולא נמצאו כדבר שאנחנו יכולים לבוא ולהגיד שבגינם אנחנו לא מאשרים את הבקשה. כלומר לא מבחינת, כל טענה שהועלתה בסופו של דבר קיבלה מענה מבחינת הקבלן. עכשיו יש בסוף התנגדות ציבור שאי אפשר להתעלם ממנה, אולי ההתנגדות ציבור הכי גדולה בטח בקדנציה שלי שכמות תושבים שהביעו את דעתם. אבל יחד עם זאת אין לך משהו שאני יכול לבוא ולהגיד, שאם היינו יורדים מ- 106 יחידות ל- 90 יחידות דיור אנשים היו מסירים את ההתנגדות שלהם, אם היינו מוסיפים עוד מאה מקומות חנייה אנשים היו מסירים את ההתנגדות שלהם. ההתנגדות היא התנגדות כללית על הכל, אנשים לא - -

**דובי שפיר :** כוונתי היא הפוכה, אם יש סעיפים שהקבלן מבקש שינוי תב"ע ועליהם לא היתה התנגדות, לאו דווקא מפורטת על סעיף 7 או סעיף 6 אלא כללית, עליהם לכאורה היו התנגדות?

**עודד רביבי :** אני חושב שאנחנו אומרים את אותו דבר דובי, ההתנגדות היא התנגדות כללית, ההתנגדות היא לא מפורטת על מספר יחידות דיור, היא לא מפורטת על מספר מקומות חנייה. היא מדברת על נפחי תנועה, היא מדברת על גובה בניינים.

**דובי שפיר :** לא, אני מדבר עכשיו על הבקשה של הקבלן, הוא מבקש מספר דירות, הוא מבקש גובה, הוא מבקש מרחק מקו מגרש.

**עודד רביבי :** נו ואתה שואל אם יש משהו שלא קיבל התנגדות?

**דובי שפיר :** הוא מבקש מרחק בין בתים. מה עוד הוא מבקש?

**משה בן אלישע :** מרחק בין הבניינים, יש שטחים נוספים, כתוצאה מתוספת יחידות דיור יש שטחים נוספים כמובן.

**אברהם בן צבי :** הוא גם מבקש תוספת בניין אחד, נכון? התב"ע המקורי מאפשר ארבע בניינים.

**דובר :** חמש.

**משה בן אלישע :** היא מאפשרת מינימום ארבעה בניינים.

**אברהם בן צבי :** מינימום ארבע, וכמה הוא מאפשר ב...?

**משה בן אלישע :** מינימום זה ארבע.

**אברהם בן צבי :** לא, מה המקסימום?

**משה בן אלישע :** אין מקסימום לא כתוב, כתוב מינימום ארבע.

**דובי שפיר :** יש לו שבעה סעיפים.

**משה בן אלישע :** אז הוא מבקש 1,2,3,4,5 בערך 6 בניינים, 5 בנייני מגורים ואחד מסחר.

**דובי שפיר :** אוקי בסדר קיבלתי תשובה.

**עודד רביבי :** כן, אברהם?

**אברהם בן צבי :** אני חייב לציין שהיזם הן בתגובה בעל פה בישיבה הקודמת והן במכתב לוועדה של 6.5, מתייחס לנתונים של המכרז, לרבות איזה שהוא הבנה או המלצה של הרשויות לשינוי תב"ע. אנחנו לא ראינו את זה, אני ביקשתי לראות את זה, אני ביקשתי לקבל את המסמכי מכרז ביקשתי לקבל את המסמך הזה, ולצדדי לא קיבלנו. אז אני לא יודע יכול להיות שיש מבין חברי הוועדה שראו את המכתב הזה יכול להיות שלא, אבל מבחינתי מה שכתוב בסעיף 1 של התגובה שלו לא קיים, נקודה. זאת אומרת אני לא יכול להתייחס, אני חושב שהוועדה לא יכולה להתייחס לטענות הקשורות למכרז או הבטחות במכרז או דברים כאלו בלי שאנחנו נראה אותם. אבל העליתי את הסתייגותי בקיום של ההצבעה, בזה שאנחנו לא מקבלים את כל המידע.

**עודד רביבי :** כל מה שיש במועצה אתה קיבלת. מסמכי המכרז זה מסמכים שנמצאים בין הקבלן לבין משרד השיכון, המועצה לא צד לזה, מה שהיה לנו להמציא לך המצאנו. אם אתה אומר שאם אתה תראה שזה משהו שהופיע במכרז ומשרד השיכון בעצם אישר לו להגיש שינוי תב"ע, זה מה הולך לשנות את ההצבעה שלך?  
**אברהם בן צבי :** יכול להיות.

**עודד רביבי :** אז בסדר אז יכול להיות.

**אברהם בן צבי :** איך אתה מסביר את ה--

**עודד רביבי :** מה זה?

**אברהם בן צבי :** איך אתה מסביר את הטענה שלו?

**צורי דותן :** אני יכול להסביר לך, זה סעיף ראשון שניסיתי לתחקר את הקבלן, לא היה ולא נברא. שאלתי אותו תציג לי את המכתב הזה בוא תציג אתה אומר שקיבלת אותו, לא, זה היה נספח שהופיע בתוך הזה.

**אברהם בן צבי :** אני חושב שהבקשה שלו, לא מעט מהבקשה שלו שהיא בקשה לשינוי תב"ע בצורה מפליגה ביותר, הרבה הרבה מעבר אולי פי שלוש ממה שהמנהל התכנון ומשרד הפנים היו מאפשרים, בדרך כלל, מבוסס על האמירה הזאת, ואנחנו לא ראינו את המסמך שמגבה את הטענה.

**עודד רביבי :** אני יכול להגיד לך שאני נכתתי בדיון במשרד השיכון שרצו ממנו תוספת תשלום בגלל השינוי תב"ע הזה, ומאחר במשרד השיכון הבינו שבעצם בתנאי המכרז שלהם היה לו אפשרות להגיש שינוי תב"ע, ירדו מדרישת תוספת התשלום על תוספת יחידות הדיור. זה משהו שאני יודע שאני הייתי בו נוכח. המסמך הזה כן קיים, לא קיים, אני לא יודע אני לא ראיתי, אבל זה דיון שבו אני נוכחתי ביקשו ממנו תוספת תשלום, הציג להם את העובדה שזה בעצם היה אחד מתנאי המכרז, ואז ירדו מהבקשה לתוספת תשלום.

**אברהם בן צבי :** זאת אומרת אין מישהו פה במועצה שיכול להגיד, שההבנה של השינוי תב"ע היה 180 אחוז, 120 אחוז, 140 אחוז?

**עודד רביבי :** אני יכול להגיד לך שלמיטב הבנתי, כל מה שמופיע במכרז אפשר לעשות שינוי תב"ע, לא כתוב באיזה שיעורים, לא כתוב כלום. זה מה שאני יודע על סמך הידע שלי, אבל לא ראיתי את זה, זה מה שנאמר לי.

**אברהם בן צבי :** כן אבל לטעמי אנחנו חייבים לבחון את זה מבחינת הסבירות מה שמקובל.

**עודד רביבי :** יש עוד מישהו שרוצה להתייחס?

**אברהם בן צבי :** כן. גם המכתב של קרמר לגבי ההצבעה וכו', אנחנו כולנו סגורים בזה שהוא לא חייב להופיע פה בדיון?

**עודד רביבי :** שמענו את כל הצדדים, אין עכשיו אנחנו לא פותחים את זה עוד פעם לדיון בהתנגדויות. סיימנו את הישיבה הקודמת בזה ששאלנו אם יש למישהו עוד משהו להגיד, אף אחד לא פצה את פיו, ובזה נגמרה השמיעת גם המבקשים וגם המתנגדים. עוד מישהו רוצה להגיד משהו? טוב, אני חייב להודות שאני לא דיברתי עם אף אחד מכס לגבי אופן ההצבעה שלו, גם לא ניסיתי לשכנע אף אחד איך הצביע, ובסך הכל אנחנו פה בסיטואציה בהבנה שלי די מורכבת. למה אני אומר מורכבת? כי מצד אחד אין פה טענות מהותיות שבגינם בעצם היינו יכולים לא לאשר את השינוי תב"ע, מצד שני כמו שאמרתי מקודם לא זכורה לי בקשה כלשהיא, בטח שלא בתקופה שלי כראש מועצה שהיה לנו כזאת התנגדות של ציבור לקידום של בקשה. ולכן ההמלצה שלי היא שאנחנו נקבל החלטה שאנחנו אומרים את הדבר הבא בעצם, שלא נמצאו טענות מהותיות בהתנגדות, מצד שני מדובר פה בהתנגדות גדולה מאוד של תושבים, ולכן אנחנו מבקשים מהוועדה לבית-אל לקחת בחשבון, לשמוע, ואפילו לזמן את כל המתנגדים כדי שכל ההתנגדויות יעמדו מולם, ואז בעצם אנחנו מעבירים את ההחלטה לבית-אל. בכל מקרה ההחלטה עוברת לבית-אל, לא משנה מה שתהיה ההחלטה וההמלצה פה בוועדה.

**זאב גרשינסקי :** אתה לא חושב שלמליאת המועצה צריכה להיות איזה שהוא say בסיפור?

**עודד רביבי :** אפשר, אני לא בטוח ש- -

**זאב גרשינסקי :** אני שואל, אני מתלבט איתך.

**עודד רביבי :** אני אומר עוד פעם אפשר, אפשר להעלות את זה להצבעה, אני לא יודע מה תהיה התוצאה, כי אני לא דיברתי עם חברי המועצה ואני לא יודע איפה כל אחד נמצא. אני חושב שכדי להיות הוגנים ומצד אחד לייצג את התושבים, אז חובתנו להעביר לבית-אל תמונת מצב שמדובר בהתנגדויות של מאות תושבים שלא היה לנו את זה אף פעם. מצד שני אני גם לא יכול להתעלם מהעובדה, שאין לי פה טענות מהותיות שבגינם אני יכול לא לקדם תוכנית, והמשמעויות של זה מבחינת תפקוד מועצה, מבחינת תדמית מול קבלנים בעתיד מול תוכניות בנייה בעתיד, ומול

התנהלות גם מול תושבים שמעלים טענות שהם לא תמיד מוצדקות, עלולה ליצור תקדים שמבחינתנו בהתנהלות של מועצה אנחנו עלולים לשלם על זה מחיר.

**אפרת גנטק :** אבל ההתנגדויות יש להם, להתנגדויות בהחלט יש מקום, וההתנגדויות היו מאוד מבוססות ונכונות ומהותיות.

**עודד רביבי :** אני חושב שאחרי ששמענו את ההתנגדויות, אין בהם טענות מהותיות. יש טענות שמבוססות על תחושות, יש רצון למנוע כמות של תושבים מסוימת שתגדל. אם היה שם משהו שאיתו היינו יכולים ללכת במישור המקצועי, תאמיני לי שהייתי הראשון לתקוף בזה את הקבלן. אם הטענות על נפחי תנועה היו מתקבלות היו מוכחות כנכונות, היינו הולכים על זה על הקבלן. בסופו של דבר, אני לא מזלזל בהתנגדויות שלא תביני אותי לא נכון, אני לא יכול לזלזל במאות אנשים שאומרים אנחנו לא רוצים.

**אפרת גנטק :** ברור שלא, ברור לי שלא.

**עודד רביבי :** אני רק אומר שאני מכמת את זה בסוף על מה סעיפי ההתנגדויות, ואנחנו יודעים בסוף מה הם הפרמטרים בשיקול הדעת ובהצבעה, אין לי שם בסיס לא לקדם את ההתנגדויות. עכשיו יכול להיות שרק אני.

**אפרת גנטק :** רגע, אתה דיברת על התחבורה, ואני עוד פעם ועוד פעם הסתכלתי על הטענות שלהם על התחבורה, הטענות היו לא רלוונטיות כי הם הציגו לנו, הם לא הציגו לנו את ה-106 יחידות דיור עם הקניון, הם הציגו לנו רק את הקניון שהקניון לא יפגע בתחבורה.

**עודד רביבי :** לא, לא נכון אפרת. הציגו חוות דעת שלוקחות גם את ה-106 גם את תוספת הבנייה בזית.

**אפרת גנטק :** את המצב המינימאלי מול המצב המקסימאלי, הם לא הראו לנו את ה-106 יחידות דיור.

**עודד רביבי :** אפרת בואי, אפרת חבל סתם להתווכח, בסדר? חוות הדעת מונחות בפנינו. אני אומר שאני בחוות דעת של התנועה אני הופתעתי, בקטע שבעצם הם יכלו לבנות על פי התביעה הקיימת גם מסחר וגם משרדים בלי בכלל יחידות דיור, ואז מפתחות התחבורה והעומס תנועה היה הרבה יותר גדול ממה שיהיה אחרי שהם עושים את השינוי תביעה. אני אומר עוד פעם אבל בסוף נגיד שאת צודקת בנקודה הזאת, היא במילא תיבחן בבית-אל על ידי קמ"ט תחבורה ועל ידי מומחי



התחבורה. נכון לכרגע כשאני עובר על מה ששמענו בישיבה הקודמת, אין לנו בשר מקצועי איתנו לפסול את ההתנגדות.

**זאב גרשינסקי :** אני רוצה לשאול, כשאתה מעמיד את ההמלצה של המליאה לבית-אל לשמוע את ההתנגדויות, אתה מעמיד את זה אל מול המלצה לצורך העניין אם המליאה תצביע נגד? זאת אומרת איך בית-אל מתייחסת לכל המלצה? זאת אומרת כי אני חושב שזה מה שעומד אחד מול השני, אני חושב אם אני קורא נכון את המפה.

**עודד רביבי :** תראה מהניסיון שלי בית-אל.

**זאב גרשינסקי :** בית-אל מחויבים, לא מחויבים, הם חייבים לשמוע את ההתנגדויות?

**עודד רביבי :** בית-אל יכול לעשות לעצמו פרוצדורה של איך שהוא רוצה לשמוע את זה, אני חושב שאנחנו יכולים לשים דגש שאנחנו מבקשים שישמעו כל ההתנגדויות. בית-אל בסוף בוחן את הבקשה בראייה מקצועית, הרבה פחות לוקח תשומת לב את רחשי לב הציבור, בסדר? ולכן התפקיד שלנו במידה מסוימת הוא כן לייצג את רחשי לב הציבור, אבל מצד שני.

**זאב גרשינסקי :** ואז השאלה איך אתה מייצג את רחשי לב הציבור, בהמלצה של המליאה נגד או בהמלצה - -

**עודד רביבי :** בזה שאני אומר באופן מפורש שמדובר פה בבקשה שקיבלה מאות התנגדויות, שזה לא בקשה סתם. עכשיו עד היום המועצה כמעט באופן תמידי העבירה המלצות לשינוי תב"ע עם המלצה חד משמעית לתמוך, בסדר? ולרוב זה היה מול אנשים פרטיים בבתי פרטיים, כמעט ולא היה לנו שינויי תב"ע בפרויקטים גדולים. עכשיו אני אומר עוד פעם, אנחנו פה נמצאים כן בין הפטיש לסדן, כי מצד אחד תפקידנו לייצג תושבים, ומצד שני תפקידו מחר לבוא ולעמוד מול רשויות המדינה. ואני יכול להגיד לכם שכשאני נבחרתי אז היה כעס גדול על המועצה, כי בתקופת ההקפאה של עוד לפני אובמה, שהצליחו פעם אחת להביא מכרז לפרסם אותו באפרת, היתה מחאת תושבים נגד אותו מכרז, אמרו לקבלנים אל תבואו אל תגישו הצעות כי אף אחד לא רוצה בית דירות כולם רוצים פה קוטגים. אף אחד מהקבלנים לא הגיש הצעה, ומשרד השיכון ראו את זה מאוד בחומרה, שבסוף עם כל המאמץ המדיני לקדם בנייה הבריו מפה קבלנים. ובשנים הראשונות הרי מ-2008 עד 2013 לא קיבלנו כמעט מכרזים, בחמש שנים האלה השקענו בארגון הקבלנים, הבאנו לפה קבלנים לסיורים הגדלנו את הביקושים, כדי שיהיה פה ביקוש. החלטה שאתה יוצא נגד קבלן ואתה תוקע אותו באמצע

פרויקט, עלולה ליצור תדמית למועצה כרשות שתוקעת פרויקטים שאחר כך קשה להתנער ממנה. עכשיו אני לא רוצה.

**אפרת גנטק :** אבל לא תוקעים את הפרויקט, אנחנו נותנים לו מה שמלכתחילה הוא עבר על המכרז שלו.

**עודד רביבי :** אפרת, אפרת בואי.

**אברהם בן צבי :** קשה לי לקבל את העמדה הזאת, למה זה יהיה?

**עודד רביבי :** בסדר, אני אומר לכם כבעל ניסיון אני מציג את הדברים, אני מציע הצעה להצבעה, רוצים לקבל אותה? יופי, לא רוצים לקבל אותה אפשר לעשות הצבעה רגילה.

**אברהם בן צבי :** למה לשלוח את ה... אתה בעצם מבקש מאיתנו לשלוח את זה לבית-אל בלי המלצה, בלי המלצה נגד בלי המלצה בעד.

**עודד רביבי :** נכון. אני חושב שזה משקף את הזה.

**דובי שפיר :** אנחנו נצביע בעד נגד אי תוצאה, ואיך זה ישא כמו שאמרת?

**עודד רביבי :** לא, אני אמרתי הצעה אחרת, אני אמרתי להצביע שהחלטה אומרת ששמענו את ההתנגדויות, נשמעו מאות התנגדויות, ואנחנו מבקשים מבית-אל לקחת אותם לשיקול דעתם לשמוע אותם ולבחון אותם לעומק, אבל גם לבוא ולהגיד שיש איזה שהיא הסתייגות שבסופו של דבר לא מדובר פה בתנאים מהותיים שבגינם היינו פוסלים את הבקשה.

**דובר :** מה זה טענה מהותית אם אפשר לשאול?

**עודד רביבי :** טענה מהותית זה אם היה מתברר שהטענה של התושבים על נפחי תנועה מוכחת כנכונה, אז היה לנו משהו - - - איתו. אם היה מתברר שיש פה משהו שהוא עובדתית לא נכון בהצגת הנתונים על ידי הקבלן, יש משהו שאפשר להגיד שזה לא נכון הבקשה. אנחנו לא נמצאים בסיטואציה הזאת, אנחנו נמצאים בהתנגדות של מאות תושבים שאני לא מזלזל בה, אבל היא יותר מבוססת יותר על אווירה ופחות על עובדות ופחות על נתונים.

**אפרת גנטק :** אני קניתי דירה בידיעה שלא יהיה מול הבית שלי מפלצת, ואני יודעת שכמוני כל הפרויקט שלי, ופתאום, אתה מדבר על דברים לא מהותיים, מבחינתי זה מאוד מהותי. שאני קניתי דירה על בסיס מידיעה מסוימת שאומתה, ופתאום היא משתנה, זה משהו מאוד מהותי. לכן קצת קשה לי עם הלא מהותי.

**אברהם בן צבי:** אני חייב להגיד שאני לתפיסתי איך שאני רואה את המצב, אחוזי הבנייה הנוספים שהוא מבקש הם מה זה מהותי מעבר לנורמה בכלל.

**עודד רביבי:** בסדר.

**אברהם בן צבי:** הרבה מעבר לנורמה, המנהל התכנון היום רוצה כאילו בישראל רוצה להקטין את ההקלות בכל השינוי תב"ע, אפילו מ-30 אחוז הם רוצים להוריד ל-20 או 15. פה אנחנו מדברים על כמעט כפול, אני לא יודע איך אנחנו יכולים להגיד שזה לא מהותי.

**עודד רביבי:** כן דובי?

**דובי שפיר:** אני אגיד את העמדה שלי כמו שאני מתבשל איתה, מנסה להגיע להחלטה עם עצמי. ב-2015 תמכתי בהצבעה בפרויקט הזה, ובגדול דעתי לא השתנתה מאז, יחד עם זה אחרי כל ההתנגדויות ובסוף אנחנו נציגי ציבור, אני מאוד הייתי מצפה מהקבלן שאחרי כל ההתנגדויות האלה כן יעשה איזה שהוא מהלך שינוי שהוא יציע, ולא ארבע יחידות שביית-אל הורידו לו.

**עודד רביבי:** אנחנו לא שם, דובי אנחנו לא שם.

**דובי שפיר:** יפה. כיוון שכך, כיוון שכך הייתי רוצה אולי להצביע הצבעה בעד/נגד עקרונית, ויחד עם זה להכניס לפני שאנחנו מצביעים, להכניס סעיף שאומר שבמידה ויהיה פה רוב נגד הבקשה לשינוי תב"ע, המועצה תהיה מוכנה לשקול כממליצה לא כמחליטה, תהיה מוכנה לשקול במידה והקבלן יערוך שינויים בתוכנית שיבואו לקראת ההתנגדויות, המתנגדים.

**עודד רביבי:** לא צריך אותך אז.

**דובי שפיר:** אני נותן פה אמירה שיש.

**עודד רביבי:** אבל לא - - -

**דובי שפיר:** לא, כי האמירה שאתה לוקח אותנו לבית-אל, זאת אמירה שאם אני הייתי יושב בבית-אל וקורא את ההחלטה, הייתי מבין שבעיקרון אנחנו בעד השינוי תב"ע אבל לא נעים לנו מהתושבים שלנו, כי הם הצביעו לנו ועוד ארבע וחצי שנים הם צריכים להצביע לנו גם. ככה אני כבית-אל הייתי מבין את זה, בהחלטה נטו פוליטית, דיברת מקודם על מקצועי, כהחלטה נטו פוליטית.

**עודד רביבי:** טוב.

**דובי שפיר:** זאת אומרת שאני כ- בית-אל הייתי מבין, אנחנו לא באמת מתנגדים, ואני לא בטוח שפה, פה נעשה.

- עודד רביבי :** ואתה באמת מתנגד? אתה באמת מתנגד דובי?
- אבי חדידה :** הוא אמר שהוא בעד.
- דובי שפלי :** אמרתי אני הצבעתי ב- 2015 בעד אני עדיין בעד, ויחד עם זה אני מצפה מהקבלן.
- עודד רביבי :** עזוב, כולנו מצפים.
- דובי שפלי :** אני מצפה שיבוא לקראת המתנגדים.
- עודד רביבי :** ככה סיימנו את הישיבה הקודמת, הקבלן לא עושה כלום. אתה שואל אותי גם למה?
- דובי שפלי :** אז אני רוצה לזרוק לו קצה חוט שעדיין.
- אפרת גנטק :** אבל זרקנו לו קצה חוט והוא לא לקח אותו, ואני חושבת שתפקידנו.
- דובי שפלי :** אולי הוא בונה על זה שבית-אל יאשרו לו את ההחלטה למרות ההתנגדות.
- עודד רביבי :** למה? כי מה שאני מבין זה שהוא דיבר לפחות עם חלק מחברי המועצה, ובעצם אותם אנשים שאיתם הוא דיבר זה הכל או לא כלום. כלומר או שאתה מבטל את השלושה בניינים או שאתה לא עושה כלום. הוא לא קיבל רושם, אני לא דיברתי איתו זה הכל מכלי שני ושלישי שאני שומע, שאם הוא מוריד קומה או שתי קומות ההתנגדויות יורדות.
- אפרת גנטק :** הוא גם לא הציע את זה.
- אבי חדידה :** רגע אפרת אני רוצה לתקן. אני ב- 2015 תמכתי בשינוי תב"ע עם המון כאב בטן לאחר מכן חזרתי בי, אני מתנגד לפרויקט כפי שהוא מוצע היום, לשינוי התב"ע לא לפרויקט לשינוי התב"ע כפי שהוא מוצע היום. ואני גם ישבתי עם הקבלן בתחילת החודש, ואני לא הצעתי לו אפס או כלום, סליחה, מאה אחוז או כלום. אמרתי לו שכדאי לשבת, כן הצעתי לשבת לקדם איזה שהוא מפגש עם נציגות של התושבים, ולראות מה הוא כן יכול להציע מה הוא לא יכול להציע ושיהיה פה שיח. מאוד התאכזבתי לראות את המכתב שהוא שלח לוועדה, שאומר בעצם שזה לא מתקדם לשום מקום והוא נשאר בדעה שלו, ושהוא הולך על, דווקא הוא הולך על מאה אחוז, כן? הוא לא הציע שום דבר שאפשר להגיע איתו לתושבים. ואני מתנגד לשינוי התב"ע, אני חושב שההצבעה צריכה להיות לאחר ששמענו את ההתנגדויות, האם אנחנו מקבלים את ההתנגדויות או לא מקבלים את ההתנגדויות, ושבת-אל יבינו מה שהם יבינו בהמשך, אבל זו דעתי.
- עודד רביבי :** טוב.
- אברהם בן צבי :** שאלה, דובי אתה אמרת שהצבעת בעד ב- 2015?

**דובי שפיר :** כן.

**אברהם בן צבי :** לפי מה שאני מבין ב- 2015 ההצבעה בעד היה מותנה בכל מיני סעיפים או

קביעות או דברים עוד כביש עוד בדיקות ודברים כאלה, הדברים האלו נעשו?

**דובי שפיר :** למיטב זיכרוני ב- 2015 בהחלטה, מה שדובר שצריך להשלים על מנת שההחלטה

שלנו תקבל תוקף, זה דוח תחבורה, שאמר לנו אז משה שאין דוח תחבורה, נעשה

מאז.

**משה בן אלישע :** נעשה, זה הבדיקה - - - זה הבדיקה שהיא אמרה שאין בעיה.

**אבי חדידה :** זה נעשה ע ידי, לא על ידנו?

**משה בן אלישע :** נעשה על ידי היוזם.

**דובי שפיר :** הגברת שהציגה לנו.

**צורי דותן :** אני רוצה להוסיף משהו פה, אני רוצה להעיר קודם כל לגבי ההתנגדויות. אז

באמת בפרויקט הזה יש כמות התנגדויות מאוד מאוד גדולה, וההתנגדויות האלו

היא מעבר להתנגדויות שתמיד מקבלים, זה התנגדויות ש- אל תבנו לי מאחורי

הבית, זה התנגדות קצת יותר רחבה. זה לא בעצם התנגדות של מישהו שקנה,

וכמו שאפרת אומרת קניתי בית ולא ציפיתי שיבנו, זה לא ההתנגדות הזאתי. זה

התנגדויות שהגיעו אלינו כל הזמן, ואותם כאן בוועדת תכנון ובנייה אנחנו נצטרך

גם לדעת לסנן, ולהגיד מתי לטובת הישוב לטובת השכן שלא הסתכל בתב"ע

והבין שהולך לבנות פה משהו. אבל כאן יש הרבה.

**אפרת גנטק :** הסתכלנו בתב"ע.

**צורי דותן :** רגע, לכן אני לא אומר את זה. אבל כאן ספציפית יש התנגדות שהיא הרבה הרבה

יותר רחבה, ואני חושב שהאמירה שלנו לבית-אל שאם אנחנו מחליטים בעד או

נגד, זה יהיה הרבה הרבה יותר חזק מאשר לשלוח להם את זה בצורה הזאתי.

למרות שיש פה עניין גם רציני במה שאתה אומר, כי אתה שולח בעצם את

התושבים כהתנגדות, שזה גם משהו שהם מקבלים פתאום צד שם. כי כרגע אם

אנחנו מצביעים עכשיו אז בעצם משה הולך ומייצג אותנו, ובעצם מה שאתה

מציע זה שהם בעצמם ייגשו לשם, יש בזה גם משהו. אני חושב שאנחנו כוועדת

תכנון ובנייה צריכים לתת את האמירה שלנו, מה אנחנו מחליטים לגבי הפרויקט.

**אבי חדידה :** אז לא הבנתי מה אתה מציע, להצביע כמו שהצעת?

**צורי דותן :** כמו ש-?

**אבי חדידה :** כמו שהצעת.

- צורי דותן :** הצעת? כמו שאנחנו אמורים להצביע פה.
- דובי שפיר :** להצביע בעד או נגד בקיצור.
- אבי חזידה :** בעד או נגד מה? ההצעה של עודד הרי עודד - -
- דוברת :** בעד או נגד שינוי התב"ע.
- דובי שפיר :** בעד או נגד הבקשה לשינוי.
- עודד רביבי :** טוב, אם ככה מי בעד המלצה?
- דוברת :** אפשר להגיד משהו? אפשר?
- עודד רביבי :** לא יודע, גמרנו לשמוע את שלב המתנגדים, כלומר מה?
- דוברת :** אני רוצה להעלות משהו.
- עודד רביבי :** כן.
- דוברת :** אני לא נציגה של אף אחד חוץ מעצמי, קוראים לי - - - כרמל לא בונים לי מול הבית אני רק גרה בשכונה. הישיבה שהיתה פעם שעברה שהיתה מאוד סוערת, אני חושבת שהיה משפט אחד של הקבלן שתברי המועצה צריכים לזכור אותו ולקחת אותו בחשבון כשהם מצביעים, כשהתושבים אנחנו העלינו את הטענות שלנו קם הקבלן מאוד מאוד כועס והוא אמר – "מה קרה נגעו לכם בגן עדן שלכם? בכל מקום בארץ בונים צפוף". אז אנחנו כתושבים מצפים שיהיה גם קול לאינטרס של התושבים לשמור על הגן עדן שלנו, אפרת זה גן עדן ואנחנו כתושבים מצפים מאנשי המועצה לייצג אותנו כאנשים שרוצים לשמור על הגן עדן שלנו.
- (מחיאות כפיים)
- עודד רביבי :** עכשיו יש בעיה, את יודעת למה? כי עכשיו המבקש יבקש להגיב על מה שאת אמרת. טוב, כן, מי בעד לאשר את השינוי תב"ע כמו שהוא? מי נגד? דובי, בסדר, וזאב נמנע?
- זאב גרשינסקי :** לא אני יכול להשתתף.
- עודד רביבי :** לא משתתף. תודה רבה.
- אברהם בן צבי :** אתה יכול לקרוא את השמות של בעד ונגד?
- עודד רביבי :** אורית, תמר, עודד בעד, כל היתר נגד.
- דובי שפיר :** רגע, למה זאב לא משתתף?
- עודד רביבי :** בגלל ניגוד עניינים.
- אברהם בן צבי :** היו הרבה בלבולים בעבר, אני מעדיף שנקרא שמות.

**עודד רביבי :** מה זה?

**אברהם בן צבי :** משה תקרא שמות.

**עודד רביבי :** לא שומע.

**משה בן אלישע :** זאב אתה נמנע?

**זאב גרשינסקי :** אני מנוע מלהצביע.

**עודד רביבי :** תודה רבה, הסתיימה ישיבת תכנון ובנייה.

**משה בן אלישע :** בעד, עודד, אורית ותמר להשאיר את הבקשה לשינוי התב"ע כמו שהיא. נגד

התב"ע כמו שהיא.

**דובר :** נגד השינוי תב"ע.


**משה בן אלישע :** נגד שינוי התב"ע כל השאר.

**דוברת :** וזאב מנוע.

**דוברת :** זאב מנוע, מנחם לא פה.

**עודד רביבי :** תודה רבה, אנחנו חמש דקות הפסקה ואז מתחילים ישיבת מועצה.

הוקלט ותומלל ע"י חבר המתרגמים הבינלאומי

מאשר :   
עודד רביבי

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	זית שמן 2 , שכונה : זית	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	גוש : 5 ממגרש: 1101	מרכז אזרחי - גבעת הזית	410/5/61	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1

**מהות הבקשה:**

דיון פנימי לאחר קבלת התייחסות חבי' צ.פ. לשינוי תב"ע לאור התנגדויות.

1. הגדלת זכויות בניה ב- 180%
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 40 ל- 106 יח"ד
3. שינוי חלוקת שטחים בין השימושים
4. שינוי מספר קומות מגורים והפרדתם מקומות המסחר
5. שינוי גובה בניינים
6. שינוי קווי בנין
7. שינוי מרווחים בין בניינים



סעיף 1	תכנית מפורטת: 410/5/61
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190005 תאריך: 13/05/2019	

<b>שם התכנית:</b>	מרכז אזרחי - גבעת הזית
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
<b>שטח התוכנית</b>	13,685.00 מ"ר (13.685 דונם)
<b>בעלי ענין</b>	
<b>יזם</b>	צ.פ. חברה לבנין בע"מ
<b>מגיש התוכנית</b>	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת
<b>כתובות</b>	זית שמן 2, שכונה: זית

גוש	מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	1101			410/5/5

#### מטרת התכנית

דיון פנימי לאחר קבלת התייחסות חב' צ.פ. לשינוי תב"ע לאור התנגדויות.

1. הגדלת זכויות בניה ב- 180%
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 40 ל- 106 יח"ד
3. שינוי חלוקת שטחים בין השימושים
4. שינוי מספר קומות מגורים והפרדתם מקומות המסחר
5. שינוי גובה בניינים
6. שינוי קווי בנין
7. שינוי מרווחים בין בניינים

#### החלטות

בהמשך לישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מתאריך 7.4.2019, ישיבה מספר 20190004, בהם נשמעו כל ההתנגדויות לתכנית 410/5/61.

ולאור הודעת חברת צ.פ. מתאריך 6.5.19 כי אינה מוצאת מקום לעריכת שינוי כלשהו בתב"ע הנ"ל, מתקיימת ישיבה זו לקבלת החלטה לאחר שמיעת ההתנגדויות.

עודד:

לאור העובדה כי לתכנית הוגשו התנגדויות ממאות תושבי הזית ומאידך לא נמצאו בטיעונים להתנגדויות, עניינים ממשיים להתנגדויות, מציע לקבל החלטה להעביר את המשך הטיפול לועדת משנה להתנגדויות ללא המלצה.

הצעה זו לא התקבלה ע"י חברי הועדה אשר ביקשו לקבל החלטה אופרטיבית.

החלטה:

להצעה להמליץ בפני ועדת משנה להתיישבות לדחות את ההתנגדות ולאשר את שינוי התב"ע 410/5/61. בעד: עודד, אורית, תמר.

להצעה לא לאשר את שינוי התב"ע עקב ההתנגדויות. הצביעו: אברהם, דובי, אבי, אפרת, נאוה, צורי.

זאב - לא השתתף בהצבעה בשל הנחיית היועמ"ש (דוד הרשקוביץ) כי הוא מנוע מלהצביע בשל ניגוד עניינים.

לסיכום,

לאור ההצבעה הנ"ל, הוועדה המקומית לא מאשרת את שינוי תב"ע 410/5/61. בעד - 6 (אברהם, דובי, אבי אפרת, נאוה צורי). נגד - 3 (עודד, אורית, תמר).

---

רשם: בן-אלישע משה  
מהנדס המועצה

---

יו"ר הוועדה: רביבי עודד  
ראש המועצה

העתקים: רביבי עודד - ראש המועצה, יו"ר הוועדה  
חברי ועדת תכנון  
לשכת תכנון עליונה  
יוסי שלוש - אחראי רישוי ומנהל מח' פיקוח  
תיק וועדת תכנון