



מועצה מקומית כפר-ורדים/ לשכת ראש המועצה

19 נובמבר 2019
כ"א חשון תש"פ
מס/ 19 פרוטוקולים 13452

מר אייל שמואלי – ראש המועצה
מר עופר חלה – חבר המועצה
מר עופר כהן – חברת המועצה
מר איתן היימן – חבר מועצה
מר טוביה ארז – חברת המועצה
מר יואב ניצב – חברת המועצה
גב' שרונה מאייר – חברת מועצה
גב' קרן דרוקמן אדיב – חברת המועצה
מר יורם איילון – חבר המועצה

הנדון: פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 13/19 מיום 18/11/19

משתתפים:

ראש המועצה: אייל שמואלי
סגנית ומ"מ ראש המועצה: שרונה מאייר שלו.
חברי המועצה: איתן היימן, שרונה שלו מאייר, קרן דרוקמן אדיב, יורם איילון, עופר חלה, יואב ניצב,
עופר כהן.
נעדר: טוביה ארז.
נוכחים: אילן עמרם – גזבר, תושיה סוחריאנו – קבטי"ת, שמר ברוך – מהנדס, עדי הרטל – יועמ"ש.

אייל:

מבקש להדגיש שהישיבה שלא מן המניין אין בה כדי לייצר דרמות מיוחדות ואין בה כדי לא לייצר דרמות מיוחדות.
היו שמעות שהקצינו שעשיתי הפסקה באבלות שלי לטובת ישיבה שלא מן המניין.
הישיבה נולדה בעקבות מייל של מאיר גרינפלד שהאיר את עינינו להחלטת מועצה מ16/7/17 כדלקמן: "כל שינוי הנוגע לתוספת במספר הקומות ו/או לתוספת זכויות הבניה, מעבר למאושר בתב"ע, במתחמים השונים שאינם למגורים בשלבים א' ובי' – יובא לדיון פתוח בפני מליאת המועצה. מחלקת הנדסה תציג את הנושא מבחינה מקצועית".
אנחנו מכבדים את החלטות המועצה טרם תקופתנו. בהתייעצויות הסכימו חברי המועצה לקיים ישיבה במהירות. מבקש להודות להם.
אין דרמה. תודה רבה מאיר.



לגופו של עניין מדובר ביזם שבונה את גולדן וילדגי חדשה (שגורסת את קודמתה) לפי מה שראינו, המהנדס יציג את התוכנית.

לא מזהים שינוי במספר הקומות, מזהים סוג של זכויות בניה ואם יש ספק אז אין ספק, ולכן יושבים כאן.

שמר:

מגרש 710 קיבל שימוש למגורים שלב ג' לגיל השלישי ושרותים נלווים שקיבלה תוקף בשנת 2000, יש בה הוראות כלליות לגבי שימוש במתחם ואחוזי הבנייה מגיעים ל-65% משטח המגרש הבנוי. 38.5 דונם, היקף בנייה של 25,000 מר².

ב-2010 זכה היזם במכרז של המנהל. היזם לא המשיך בפרויקט ושנים קנו את המגרש, עודה ולסרי ולהם היתה תוכנית חלוקה, הם חלקו את השטחים העיקריים בניהם.

התכנית הראשונה הוגשה ע"י היזמים ואושרה ב-2014 (מראה תוכנית).

התביעה חייבה תוכנית בינוי למתחם.

ב-2013 מבקשים בתוכנית 202 יחידות ולא 155 כמו שאומרת התביעה. הופעלה בקשה להגדלה 30% (שבס). הועדה קיבלה את זה. 202 יחידות זה המספר שילווה אותנו.

אייל:

- הועדה לתכנון ובניה היא הישות האחראית על הבניה בכפר ורדים.
- תקנת שבס מאפשרת בניה של 30% בנוסף על התביעה, אם הרשות מתנגדת, זה עובר לוועדה מחוזית ויכול להגיע עד הארצית.

שמר:

202 יחידות דיור מרוכזות במתחמים A B C, במתחם D E אין יחידות דיור.

מדלגים על תוכנית שהוגשה ב-2015, היה הליך משפטי, הוחלט שתוגש שוב.

בינתיים ב-2018 אחוזת הורדים הגישו תוכנית בינוי. ללא מתחם D. בית המשפט פסק להגיש תוכנית ביחד (בגלל גורם שלישי).

התוכנית התקבלה בוועדה בקיץ 2018 ואושרה (שינוי, 5 קומות באזור C. בתביעה 4 קומות).

אייל:

מבהיר את הבנייה ושינוי 4 קומות 5 קומות.

אישרו במתחם B בצורת "חית".

יש היתר למתחם C ל-3 קומות.

חשוב לי שתהיה שקיפות מלאה לגבי כל הפרטים.

שמנועות מאינטרסים אישיים או מסיבות התלויות בו.

A מאוכלס.

B היתר בנייה ל-2 ו-5 קומות.



ה"חית" 5 קומות. עדיין אין אישור.

יואב: בתוכנית המקורית היה אגם קטן שלא מופיע.
רואים רק קיזוז של שטחים ירוקים...
השירותים שצריכים לקבל התושבים שקנו. מה איתם?

שמר: תוכנית הבנוי לא עוסקת בזה.

יואב: נגישות נכים, עצים וצל לטובת התושבים.

שמר: בנספח בניוי כדי שיאושר, צריך למלא כללים+נספח בריאות, נגישות, תנועה, תכנון נופי. כשאני אומר תוכנית בניוי אז הכוונה שזה כולל. הוועדה בודקת את התוכניות וזה בסמכותה לבדוק.

אייל: יש שטח ירוק –שצ"פ (מראה) עדיין שטח ששייך לרמ"י. הוועדה יזמה מהלך של חכירה. היועמ"ש העביר ליום טיוטת הסכם, היזם סירב לחתום על ההסכם.

שמר: בבקשה יש הכוונה להגדיל ב 5% ל 40% את שטח התכנית. נשארים עם 202 יחידות דיור.
יש הבדל בין התוכניות, בתוכנית הזאת על ראש הגבעה יש 7 בנינים, אחד פינתי, אזור קטן של מסחר ושרותים.
בתוכנית הזו בניגוד לקודמת חוזרים לראות מתחם סעודי של יום ב'.

אייל: עדיין חמש קומות בבניין C.
מציג את המאוכלס ובמקום מתחם החת פוצל למבנים.
יש עוד מבנה של 5 קומות קרוב לכביש דרך ההר, מיועד למבוגרים, מצביע על השלד של המתחם הסיעודי ויש עוד מבנה שעדיין לא בנוי.

שמר: התוכנית חשובה, מאחדת את שני החלקים ביחד. יש עוד תוספת של אחוזי בנייה, מבוססת על חוק שיצא אחרי 2006, שטחי מיגון מ 7 מטר ל 12 מטר.
החוק אומר שתב"ע ג/ 11147 שאינן מעודכנות על מסגרת התב"ע ניתן יהיה להוסיף עוד שטחי מיגון כשטח שירות. השטחים הנוספים הם לטובת מיגון.
בנית בית 100 מ"ר יש ממ"ד – אם 7 מ"ר הורידו לך וכתוב 93, אם בנית 9 מ"ר – מזכים אותך ל 12 שטחי שרות. משתנה החישוב הפנימי. 5 מ"ר בנית בנוסף לתב"ע.

אייל: מסביר – 100 מ"ר מצולם על האדמה, מתוך זה 7 מ"ר. ב 2006 גדל ל 12 מ"א.
יורם: אם ליום יש היתר לבנות 1000 מ"ר. אם מקזזים לו מזה אז מותר לך לבנות עוד 120 מ"ר שטחי שרות.



אייל: מאפשר להגדיל זכויות הבנייה לטובת שטחי שירות.

שמר: היזם פרסם מחדש ומפרסם תוכנית חדשה. מציג את האבולוציה של התכנון.

אייל: הדיון הוא של חברי המועצה.

קרן: מה קורה עכשיו?

אייל: היזם עפ"י חוק הגיש את הבקשה לוועדה לתכנון ובנייה. פירסם לציבור על לוח מודעות ובאתר. יש 14 יום להתנגדויות. כל מי שחפץ יכול להתנגד. אחר כך מתכנסת הוועדה. הפורום מתיישב ומקבל החלטה ואז יש אפשרות לערער ואם לא מקבל היזם יכול לערער.

עופר חלה: A נגמר, B יש גידול 2019-2013 1000 מ"ר, C גידול, E,D גידול של כמה אלפי מ"ר.

אייל: צריך לקחת בחשבון את מה שהחוק מאפשר.

קרן: בהתייחסות של טוביה יש נגישות וכו', איפה ההתייחסות.

אייל: טוביה, חבר מועצה, נציג הוועדה, הוא מהנדס בנייה בעצמו, מנהל מול הוועדה בצורה טובה, לטוביה יש הזכות להצביע או לא להצביע.

יואב: שאלה ליועמ"ש מטוביה – כיוון שאושר ע"י רמ"י כדיור מוגן האם ניתן להציג את מה שקורה כאן לרמ"י ולקבל חוות דעת? (מאז שאני מכיר את הפרויקט, קיבלנו הבטחות מיזמים- לפחות אחת אם לא יותר, כולל מעבר למרכז המסחרי, בע"פ). איפה שנחשפנו לנתונים.

עדי: הגיל השלישי הוא 55 ומעלה, תמיד אפשר לבקש מהם חוות דעת של רמ"י.

יואב: חושב שכדאי לעזוב את זה. גם טוביה זכר שדיברו קודם על מבני הציבור ורק אחרי זה שזה יבוצע ויאושר יתנו אישור לבניית המבנים. עכשיו הכל הפך להיות סיפור אחר.

עדי: שאלה קניינית – אפשר לשאול למה התכוונה ויש שאלה תכנונית – למה התביעה התכוונה וזה נדון בבית משפט. לגבי ההבטחות לדיירים זו שאלה חוזית.

יואב: שואל לגבי ההבטחות לחלק מתברי המועצה.



עדי: האם הדבר הזה הוא דיור מוגן – כן/לא, אולי כדאי להפנות למשרד הרווחה.

עופר חלה: אין לנו כרגע, ביחס לדיונים במועצה הקודמת, אין לנו?

עדי: היזם אמר דברים לדיירים ולנו אבל משמעות ההבטחות הוא יותר ברמה החוזית בינו לבין הדיירים.

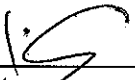
אייל: יש הסכם עם המועצה על אופי המתחם.

עדי: אין הסכם.

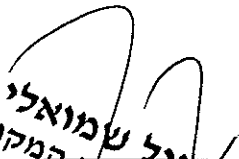
קרן: מה הכוח שלנו?

אייל: נדבר בישיבת הנהלה.

אייל נועל את הישיבה.


רעות און להט
מנהלת לשכת המועצה

בברכה,


אייל שמואלי
ראש מועצת כפר ורדים
המקומית

העתק: משרד מבקר המדינה, הממונה על המחוז מ. הפנים, יועמ"ש, מנהלי מח'.