



www.ramot-hashavim.org

45-18 פרוטוקול
9 באפריל 2018

ועד מקומי רמות השבים

ת.ד. 3457, רח' בית העם 34, מיקוד 45930
טלפון: 09-7448111, 7426255; פקס: 09-7604192
למשלוח דואר אלקטרוני: vaadrh@ramot-hashavim.org

פרוטוקול ישיבת ועד מספר 45

מיום 8 באפריל 2018

נוכחים: לואיס רוסו, תמר שריאל, תמר בירם, איציק מרוז, דקל אביסדריס, אופיר אדלמן, יאיר אופיר, אברהם נדל, בועז ארנון, אורלי וולנד, גסמן אריאלה

אורחים: יועצים משפטיים: עו"ד אביתר קנולר, עו"ד יניב בירנבאום

משתתפים נוספים: תושבים

סדר יום:

1. אישור פרוטוקול מהישיבה הקודמת
2. עדכון על התב"רים
3. תכנית המתאר – אישור לקראת הגשתה הסופית לוועדה המקומית

1. אישור פרוטוקול 44

הפרוטוקול מאושר פ"א

2. עדכון על התב"רים

לואיס: בישיבה הקודמת דברנו על כך שיש לנו ביד כ- 850,000 ₪. בבחירה בין שני פרויקטים בעלות של כ- 350,000 ₪ כל אחד: הצללת מגרש הכדורגל ושיפוץ כיתות, בחרנו בהצללה ודחינו את שיפוץ הכיתות. הסתבר כי יש לנו ביד כ- 1,040,000 ₪, כך שאפשר לכלול גם את שיפוץ הכיתות. התב"רים הינם (לא לפי סדר):

א. חשמל – תיקון הלוח הראשי על קיר בית העם ובמגרש הספורט 23,400 ₪

ב. הגנת תעלת הניקוז בדרך המלך 91,260 ₪

ג. שביל שרת-הסולטן 157,420 ₪

ד. פיתוח סמטת מגן – 69,000 ₪ כבר הוצאו. המועצה הוציאה תב"ר מיוחד לזה. כשדובר בתאורה שהייתה יקרה, מצאנו בעלות מופחתת וביצענו ע"ח התב"ר. ואז הודיעו לנו שהתב"ר נגמר נשארו תיקונים שיש לבצע על חשבוננו ולהגיש מתב"ר לכיסוי.

ה. הצללה במגרש ספורט – הצללה רכה, יש לנו מספר הצעות ולקחנו ממוצע 77,976 ₪

ו. שיפוץ כיתות – כולל יציקת רצפה, צביעה, וילונות ומזגנים היכן שחסר. 368,000 ₪

ז. ליפט – כולל הסדרת החשמל. המועצה לשימור אתרים משפצת את הליפט, למעט החשמל 329,300 ₪

54,990 ₪

סה"כ: 1,097,346 ₪

תמר בירם: עשינו דירוג של הפרויקטים.

לואיס: כולם אושרו בסופו של דבר. לגבי המיקום של הליפט – איציק אמר לתכנן ולבדוק את הפינה של הברושים/בית העם.

במסגרת התב"ר שלא קיים, בית הכנסת, אנו מעתיקים את הקרוואנים לפינת הברושים ואפשר לשים את שני הקרוואנים וגם את הליפט. איציק יבדוק.

תמר בירם : תכף יוצאים הילדים לחופשה. מעלה שוב את חשיבות נושא השביל שהוא בהעדפה ראשונה. זה מאוד קונקרטי. אנו מדברים והדבר לא קורה, זה על הכתפיים שלנו וזה מטריד. המקום מאוד מסוכן. האם אנו יכולים להוציא לויז ולשאוף לעמוד בו. כולנו משוכנעים שצריך לטפל בזה – למה אנו מחכים?
איציק : יש למצוא מתכנן
דקל : אני אפנה מישהו לאורלי.

3. תכנית המתאר

לואיס : כשנערכו הבחירות, שתי הרשימות היו בעד שמירה על צביון הכפר וזה נעשה היעד שהכפר תמך בו. ולכן, תכנית המתאר החדשה אמורה לשמר את התכנית הקיימת – זה יעדה וחזונה של תכנית המתאר שהתגבשה. ניסינו לשמר זאת בכל המובנים ועשינו רק אותם תיקונים הדרושים מהצדק.

א. מותר היה להגיש תשריטי חלוקה במכפלות של 2, למשל, מגרש של 4 דונם לחלק ל-2 ובכל חלקה חדשה שני בתים, כלומר, בית לדונם.

יצא שבמגרש כדוגמא של 3.5 דונם אין חלוקה, רק 2 בתים. הגדלנו את הזכויות ותיקנו את העיוות לכאורה לחלקות שאינן זוגיות, ובחלקה של 3.5 דונם למשל מותר 3 בתים. זה הוסיף 29 יחידות דיור.

היו יוצאי מן הכלל וסטיות מהוראות תכנית המתאר הקיימת לאורך השנים ואולי הבולטים בהן היו שכונת הדקל שבה התירו מגרשים של 750 מ' ושכונת התרנגול שהתירו בה בנייה בלי הגשת תב"ע מקומית כנדרש בתכנית המתאר המאושרת. אבל ללא ספק היו חריגים אחרים. אנחנו בחרנו להיצמד להוראות תכנית המתאר.

ב. בנושא רוחב הדרכים ביישוב, לא יכולנו להרחיב אותן. דרך כוללת שביל אופניים, מדרכה, מסעה וחנייה. הדרכים הראשיות ביישוב הן 10 מ' בלבד ואין דרך לעשות זאת ולכן ויתרנו על כך.

ג. תיקון נוסף שעשינו: המחסור בשטחי ציבור, בנוי ולא בנוי. רוב המגרשים הם כדונם לפחות ולכן הצורך בשטחים ירוקים פתוחים פחות מאשר ביישוב עירוני. חסרים שטחי ציבור בנויים. כדוגמא, עלה הרעיון על העתקת מבנה הועד למבנה מיועד שישחרר את המבנה הנוכחי שמיועד לעסקים ואפשר יהיה להרוויח מזה. כל שטחי המסחר בכפר הם: מתחם אל על והמזכירות עד המכולת.

הוספנו באבו קישאק שטח המוגדר כמסחרי-כפרי: נופש כפרי, תוצרת חקלאית, חוות סוסים ועוד במטרה להשאיר את השטח פתוח עד כמה שניתן ובו בזמן להפיק תועלת מסחרית לפחות בארנונה.

ד. בשטחי ציבור מדובר על המגרש הגדול מול בית העם, חלקה 22. שם רוצים להפקיע כ-40%, חלקו לדרכים פנימיות, חנייה ושטחי ציבור.

תכנית המתאר מבוססת על התיקון הראשון לתמ"א 35 הקובע שבכפר מוגן על התכנית לכלול מלוא פוטנציאל הבנייה המאושרת בתכנית המתאר התקפה היום בתוספת 5%. ספרנו מגרש מגרש (למעט חלקה 22) ועשינו את כל תשריטי החלוקה המותרים ע"פ תכנית המתאר והגענו לסה"כ 795 יחידות דיור.

לגבי חלקה 22, שחייבת על פי התכנית המאושרת בתב"ע מקומית, ביצענו זאת תיאורטית, עם הפקעה של 40% ואפשרות בנייה של בית ל-750 מ' כפיצוי (כמו במתחם הדקל), סה"כ עפ"י הפירוש שלנו מותר 839 יחידות דירות, בתוספת 5% מקבלים 881 יחידות דיור. ההפרש הוא 42 יחידות דיור.

את התוספת ייעדנו למגרשים בעלי שטח של שלשה דונם ומעלה במספר דונמים אי-זוגי. צעד זה מיועד לתקן אי-צדק מסויים בתכנית המתאר המאושרת היום. תיקון זה מוסיף 29 יחידות.

דקל: לפי החישוב שלי מבדיקה במערכת ה GIS של הועדה המקומית מדובר ב כ 42 יחידות דיור ולא 29 מה שלא משאיר אף יחיד דיור "ספיר" לשינויים ואיזונים בתכנית. יתכן שאני טועה ויש יותר מ 42 מגרשים כאלה.

יניב: מציע הצעה פרקטית – בואו נצא מנקודת ההנחה שהמתכנת צודקת. במקביל, דקל יעביר מסמכים, ואם יש צורך זה ייבדק ויטופל.

הזימון לדיון בוועד היה לאישור התכנית על בסיס הנתונים הקיימים עכשיו, כפי שהוצגו בישיבה הקודמת בה השתתפת כאשר לא טענת דבר לגבי הנתונים עד לישיבה היום. אם יש טעות עובדתית, אפשר לבדוק ולתקן אותה.

דקל: החומר הועבר אלי יום לפני הישיבה הקודמת, לקראת הישיבה הזאת כשבוע אחרי הצלחתי לעבור על חלק מהחומר ולבדוק אותו. כפי שכבר קרה בעבר, לא פעם ולא פעמיים שמצאתי בתכנית טעויות מהותיות, הן לגבי סטירה בין הכמות יחיד המוצהרת לבין הכמות שהוראות התכנית מאפשרות, והן לגבי כמות שטחי הציבור החריגה מהנדרש. לכן אני אינני מקבל את מסמכי התכנית שנערכו על ידי המתכנת בצורה עיוורת ומוחלטת ואני כן בודק אותם. וגם הפעם נמצאו סטיות מהותיות.

קנולר: אפשר לעצור הכל, ללכת הביתה ולבדוק.

לואיס: מה שאתה מתאר הוא בדיוק התפקיד של וועדת התכנון של הוועד ולהערכתי הוועדה, כולל אותך, מילאה את תפקידה כראוי. יכול להיות שחלק מההבדל בין המספרים שנותן דקל למספרים של המתכנת הוא בגלל הפקעות ודרכים. נבדוק את הנושא פעם נוספת עם המתכנת.

בעיניי, האלטרנטיבה המשפטית היא או שאנחנו עיר או שאנחנו כפר מוגן. לפי ההגדרות בתמ"א 35 אין הגדרה באמצע. כמו כן, אם נסופח כשכונה בהוד השרון, אפשרות שאין לפסול אותה, אנו במובהק עיר ואז לא נהיה מכלול כפרי מוגן אלא מתחם עירוני מובהק ועפ"י זה תותר בנייה של 4 יחידות דיור לדונם כמו במתחם האצבע. במקרה זה בחלקה 22 יהיו 150-160 יחידות דיור. אין לנו דרך להתמודד עם מצב כזה. גם אם זה יעבור להוד השרון, זה ממש בתוך הכפר, מול בית העם, ולכן המספר הזה מאוד חשוב. לפי עצה מאביתר קנולר, לא נעגל את מספר היחידות של 881.

נשאלה שאלה לגבי מספר המשפחות בכפר אם נתחשב בדיירי המשנה בבתיים רבים. לואיס אמר שלפני כשנה וחצי עשינו אמיר ואני הערכה גסה לגבי מספר דיירי המשנה והגענו למסקנה שיש בין 150-200 משפחות. העליתי את הנושא מול דלג'ו שטען שלמועצה אין כלים להתמודד עם זה.

תמר בירם: דיברנו בזמנו גם על הגדלת אחוזי הבנייה המותרים ליחידה קיימת וזה נותן עוד דיירי משנה.

לואיס: כיום מותר 125 מ' שטח עיקרי ויש אפשרות להקלה עד 6% משטח המגרש בכפוף להיטל השבחה. שינינו זאת ל 250 מ' שטח עיקרי ועוד כ-140 מ' שטח משני, ללא הקלה.

איציק: בתכנית הכוללת של דרום השרון, כל היישובים נמצאים על 250 מ'. אם רוצים להוסיף או להוריד, אפשר להציע זאת.

מתעורר דיון בין המשתתפים בעניין היטלי השבחה ומס שבח.

דקל: התכנית מבחינה מתמטית מוסיפה שטחים עיקריים לכל המגרשים למגורים אך עבור המגרשים הממוצעים בגודל של בין 1.750 ל 2.90 שהם רוב הכפר ושעליהם קיים בית בן כ 30 שנה ופחות, האפשרות של מימוש על ידי בניה היא בעיקר תאורתית, כבעלי בית "מן הישוב" אין להם צורך בבית כל כך גדול. ומבחינת מימוש על ידי מכירה, הנכס אינו אטרקטיבי למכירה מכיוון שלרוב בשביל לממש את מירב הזכויות ולבנות בית גדול (390 מ"ר) יהיה צורך להרוס את הבית הקיים ולכן הקונה לא יהיה מעוניין לשלם על המבנה. לכן הנהנים העיקריים מהתכנית הם מגרשים קטנים של כ 1 דונם שתוספת הזכויות משמעותית עבורם, מגרשים ש 1.5-1.749 דונם שיכולים לבנות 2 מבנים נפרדים במקום דו משפחתי, ומגרשים בגודל של כ 3 דונם ומעלה.

קנולר: זהו דיון עקר. אתם הלכתם לעשות תכנית מתאר והיה ברור שתעלו את זכויות הבניה במגרשים לרמה סבירה הקיימת ביישובים דומים במדינה ובמיוחד במרכז הארץ וברגע של מימוש צריך לשלם היטל השבחה. ברגע שרוצים להגדיל את הבנייה – היטל השבחה יותר גדול כי שווי המגרש גדול יותר.

עופר גלבוש: יצאנו לדרך לפני 4.5 שנים. כולם דגלו בשמירה על צביון הכפר. יצאנו עם נתון של 400-450 בתים קיימים והגענו לכ- 780 יחידות דיור והיום זה באזור ה- 880 יחידות דיור. הכפלה של הקיים.

ישנה נקודה שמתקרבים למהלך של בחירות. לא יודעים מי יהיה פה בכפר ומי יהיה במועצה. צריך לחתוך ולהגיע להחלטה, המצב כיום מתאים כמעט לכולם. הגענו לנקודה מקסימלית ויש לסגור עניין ולהמשיך הלאה. הועד צריך לקבל החלטה, נעשתה פה עבודה טובה וסבירה וצריך להכריע.

לואיס : אנחנו מדברים על כ-80 דונם שטח ציבורי. שטחי הציבור יספיקו לכל דרישות העתידיות הצפויות אפילו כולל בית ספר יסודי וגני ילדים.

דקל : כמות ההפקעות כפי שהוגדרה בתכנית המקורית (עד לפני חודשיים-שלושה) יצרה פי 2 ויותר שטחים ממה שדרוש על פי הנחיות משרד התכנון (התגלה בעקבות בדיקה שעשיתי לתכנית), וזה גורם למספר בעיות: 1. הפקעות מיותרות לתושבים. 2. שטחים קטנים וגדולים מרובים בכפר שמצריכים טיפול יקר ועלויות לועד. 3. הסכמה של כפר כמו שלנו מדברת על מרכז ראשי אחד או שניים ולא פיזור מרכזים כפי שנהוג בערים. 4. כמות שטחי הציבור ייצרו תשתית ליישוב הגדול בהרבה מה יישוב כפרי, נוצר פוטנציאל להוספת פי 2 ויותר יח"ד. 5. שטחים ציבוריים עוברים לבעלות המועצה, במידה ויעבירו אותנו לרשות עירונית, השטחים יעברו לבעלותה והיא תוכל לעשות בהם כל מה שתרצה.

לואיס : ולכן שינינו את היקף ההפקעות והתאמנו את שטחי הציבור לצרכים. הסטייה המקורית נבעה מדרישה מפורשת של נילי להגדיל למקסימום את ההפקעות לשטחי ציבור..

אופיר אדלמן : יש לי הרגשה שהתשתית והעבודה וההשקעה שנעשתה פה, רמת הדיון שמתנהלת פה, נדרשות עוד כמה הבהרות. ארבעה דברים מטרידים אותי:

- א. איבוד המעמד שלנו מונף כחרב מעלינו והייתי שמח לקבל עוד חוות דעת.
- ב. שיתוף ציבור – למרות שהתכנית פורסמה והיו שיחות עם תושבים, מבחינה ציבורית יש מקום לקיים אסיפת תושבים להצגת הדברים, עדכון ולא דיון.
- ג. חסר נספח שמאות יותר מאיר עיניים שכל אחד יוכל להבין.
- ד. ההשפעה הצפויה על רוח היישוב, בעיקר הוותיקים. איזה סוג חברה תצמח פה.

לואיס : (בהתייחס לדברי אופיר) - לא אישרו לנו תקציב במסגרת התב"ר עבור כיסוי שמאות, אדריכל נוף, ייעוץ משפטי וכו'.

הוספנו 42 יחידות ותו לא לעומת התכנית הקיימת, בשטח כולל של היישוב שהוא מעל 2,000 דונם. כל המטרה הייתה לא להוסיף אלא לעשות כל מאמץ לשמור עד כמה שניתן על אופי הכפר כפי שהוא.

יניב : לכל אחד ביישוב יש זכות להתנגד לתכנית והועדה המחוזית תדון בזה.

קנולר : אם לא תוציאו תכנית מתאר, מישהו אחר יעשה זאת עבורכם. למדינה אין עניין לטפח את היישוב ככפר.

דקל : לגבי פרסום התכנית – התכנית פורסמה לתושבים באתר הכפר על פי עקרונות תמ"א 35 הישנה בשביל לקבל מהם הערות ועכשיו מבקשים לאשר בועד תכנית אחרת לפי עקרונות תמ"א 35 המעודכנת. זה שונה מהותית, כמו כן בישיבה הסגורה שנערכה לפני כשבוע ביקשתי לקבל את הערות התושבים לקראת הישיבה הנוכחית, ולמרות שנענתי בחיוב לא נשלחו אלי הערות. את התכנית לא ראה שמאי ואין חו"ד שמאית, ובשביל להמחיש עד כמה זה מסמך בסיסי אפשר לראות מהשוני בין התכניות מלפני כמה חודשים ומהנוכחית, מה שהיה נכון שמאית לפני חודשים פתאום לא נכון!?! בתכנית הקודמת מתחם שהוגדר ל 16 יחידות דיור ו- 40% הפקעה, עכשיו מוגדר ל 21 יחידות דיור ו- 25% הפקעה. יש פה יו-יו בין התכניות של יח"ד והפקעות שמשמעותם מיליוני שקלים כי לא בדקו פה שמאות. כמו כן גם הייעוץ המשפטי לתכנית התחיל רק לפני כחודשיים, כמו השמאות גם הוא בסיסי והיה צריך להיות מהיום הראשון. אי אפשר לאשר תכנית ללא ליווי של שמאי ומסמך שמאי. אנחנו חשופים לתביעות אישיות בגלל כתבי שיפויי.

איציק : זוהי תכנית התחלתית. אם יהיו התנגדויות אפשר לשנות ולהוסיף.

דקל : בנושא המנהל, שחקן מרכזי בתכנית הזאת, מעולם לא ראה את התכנית, לא נבדקה היתכנות מולו. שטחים של המנהל שיוחסו לו שטחי ציבור. יתכן שהרבה ממה שאנחנו מתכננים פה יקבל התנגדות מצד המנהל.

פרסום הישיבה הזו נעשה רק היום על לוחות המודעות ולא כפי שנהוג שבוע לפני, כמו כן אנחנו יום אחרי פסח, מכאן שלא ניתנה לתושבים הזמנה והזדמנות להגיע לישיבה בנושא כל כך מהותי, ישיבה כזאת הייתה צריכה להיערך בבית העם בגלל ריבוי התושבים שהיו מגיעים לו ידעו על הישיבה, לעומת זאת אני "שמח" לראות את ה"פגישת מחזור" של חברי ה"שמירה על הצביון הכפרי" מהגילגול הקודם שלה בנושא תכנית המתאר.

לגבי לחץ הזמן, לפני שבועיים 4 חברי וועד ביקשו לדחות את הישיבה הסגורה בשביל שכל חברי הוועד יהיו נוכחים לא היה לכם זמן להיפגש ורק לאחר שהעו"ד אמר שלא ניתן לקיים הצבעה על התכנית כי הישיבה אינה רשמית נמצא הזמן. זה מראה על החיפזון.

לואיס : אתה חבר בוועדת התכנון של הוועד במשך כארבע שנים ולמעשה עד לפני כשבועיים, שבעקבות חוות דעת משפטית אתה עומד בניגוד עניינים לגבי שכונת התרנגול. בחרת אז להתפטר מהוועדה. איפה היית כל הזמן הזה?

דקל : מאז התיקון לתמ"א 35, בכל ישיבת ועדת התכנון אני טענתי את מה שאני גם טוען היום לגבי הפרשנות של התכנית התקפה ברמות השבים, בתחילה התנגדתם לפרשנות שלמגרשים גדולים יש זכויות פוטנציאליות קיימות, בהתאם לפרצלציות ותשריטי חלוקה שנעשו בעבר בכפר, ולאחר חודש ישרתם קו עם הפרשנות. אחר כך התנגדתם לכך שלחלקה 22 יש זכויות כי טענתם שלא ניתן לעשות בה תשריטי חלוקה, ולאחר חודש ישרתם קו עם הפרשנות שמכירה בפוטנציאל כמות יח"ד ברוח התבעות שאושרו בעבר ברמות השבים. וגם היום אני טוען שצריך לבדוק את התכנית הקיימת גם על פי תכניות שנעשו דוגמת רחוב הברושים פינת הצבר בה אושרו מגרשים בגודל של 1.713 ל 2 יח"ד ואף אושר מגרש בגודל 857 מ"ר ליח"ד וגם כדוגמת רחוב הדקל בה אושרו מגרשים של 0.750 ד' ליח"ד, כי לדעתי הפוטנציאל של התכניות הקיימות אינו ממומש בתכנית המוצעת להצבעה.

לואיס : התכנית כפי שקיימת היום עוברת לוועדה המקומית לחוות דעתה / המלצתה כהתחלת התהליך. ייתכנו כמובן שינויים שיובאו בהמשך לוועד.

דקל : בשביל להתייעץ עם נילי לא צריך את אישור הוועד.

קנולר : העברת התכנית לוועדה המקומית, אלא אם כן נקבל הערות כאלה שנאלץ לשנות את התכנית. כלומר, יש לאשר העברת/הגשת התכנית לוועדה המקומית כאשר קודם תעבור להתייעצות עם נילי ואם לא יהיו ריג'קטים קיצוניים, הועד מאשר את העברת התכנית לוועדה המקומית.

דקל : המשמעות של ההצבעה היא שלאחר העברת התכנית לוועדה המקומית אין יותר יכולת לוועד לשנות את התכנית פרט להערות שיתקבלו מהוועדה או בגלל התנגדויות בשלב ההפקדה. התכניות יוצאת מהידיים של הוועד.

לואיס : אנו לא מגישים לוועדה המשותפת תע"ש השרון. את הקטע של תע"ש, כולל שכונת התרנגול, נגיש יחד עם המועצה (המערב מרחוב שרת דרומה כולל שכונת התרנגול).

איציק : בכל שלב אפשר למשוך את התכנית לתקנה ולהגיש אותה מחדש.

דקל : כלומר לסגור את התהליך הנוכחי ולפתוח בתהליך לתכנית מחדש.

קנולר : בסופו של דבר הוועדה המקומית צריכה להמליץ והוועדה המחוזית צריכה לאשר.

לואיס : הצעת החלטה : מתקדמים בשני תהליכים : הגשה רשמית לוועדה המקומית – הגשה לנילי להערות, בתקווה לקבל את ההערות עד לדיון בוועדה ואם יהיו הערות מהותיות נספיק לשנות. התקבל ברוב קולות : בעד : לואיס רוסו, איציק מרוז, תמר שריאל (בכפוף לכך שנקבל חוות דעת משפטית מקנולר), תמר בירס, יאיר אופיר נגד : אופיר אדלמן, דקל אביסדריס

רשמה : אריאלה גסמן