



מועצה מקומית זכרון יעקב ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL

טל': 04-6297101 | פקס 04-6391389

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 | 3095001 Israel | P.O.B 10 Zichron Yaakov

## פרוטוקול מישיבה מליאה שלא מן המניין מספר 16 – 19/19

התקיימה ביום שלישי ה- 2.7.19 כ"ט בסיון תשע"ט בחדר הישיבות.

משתתפים:	
ראש המועצה	מר זיו דשא
מ.מ ראש המועצה	מר מאיר ואנונו
חברת מועצה	גב' משכית לאופר
חברת מועצה	גב' צילה רשף
חבר מועצה	מר יהודה ברונר
חבר מועצה	מר מאיר ליאני
חברת מועצה	גב' פנינה סלומון
חבר מועצה	מר צחי ברוך
חבר מועצה	מר דודו ברנס
חבר מועצה	מר אלי אבוטבול
חברת מועצה	גב' קרן איילי
חבר מועצה	מר אריה פולק
חבר מועצה	מר בועז יגר
נוכחים:	
מזכיר המועצה	מר דני ביתן
יועמ"ש	עו"ד יוסי ברזלי
מהנדס המועצה	מר ישראל בן ישראל
גזבר המועצה	מר אבי הוסמן
מבקרת המועצה	עו"ד הילה כהן

סדר יום:

1. שינוי ייעוד קרקע בגבעת עדן תוכנית מס' 353-0636027





מועצה מקומית זכרון יעקב ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL

טל': 04-6297101 | פקס 04-6391389

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 | 3095001 Israel | 11a Hanadiv St. P.O.B 10 Zichron Yaakov, 3095001

צילה רשף –

1. לאחרונה החלה תקופת ההתנגדויות (60 יום) לתוכנית בניה המיועדת בגבעת  
עדן - 353-0636027.
2. התוכנית מורכבת מקרקע אחת אשר יועדה לנופש וספורט (תוכנית ש/215 ג')  
וקרקע נוספת למסחר (תוכנית ש/215 ד') בלב שכונת מגורים.
3. בקשת היזם הינה שינוי ייעוד הקרקע למגורים ומסחר.
4. ראש המועצה הצהיר כי המועצה תשכור שירותים משפטיים לטובת ההתנגדות  
אך ההתנגדות היא לעצם הגדלת כמות יחידות הדיור ולא התנגדות לשינוי ייעוד  
הקרקע.

#### להלן הצעת ההחלטה:

המועצה המקומית זכרון יעקב מתנגדת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, התנגדות זו תיוצג ע"י  
עו"ד שקבעה המועצה, במידה ותידחה ההתנגדות המועצה תקיים דיון מליאה נוסף ומליאת  
המועצה תקבע על צעדי המשך במאבק הצודק לשמירת צביונה של המושבה.

צילה רשף – צריך להתנגד לשינוי ייעוד למגורים, יש פה כישלון בהתנהלות מול גופי התכנון.  
אלי אבוטבול – למען הגילוי הנאות התעמתי בעבר עם היזם במסגרת דיונים בוועדה המחוזית  
חיפה, לגבי פרויקטים שונים שמוביל היזם. היזם רצה לקנות את כל אזור עצי הזית בדרך  
אהרון ולבנות בית אבות ולא הסכמתי. מדובר ביזם שמכיר את עולם היזמות. זיו, בעבר  
שילבתי יחד איתך ידיים יחד למניעת שינוי ייעוד בגבעת עדן, כמו כן אמרת שאסור לעשות  
שינוי ייעוד קרקע ואנשים סמכו עליך שתיאבק נגד שינוי. אין לקבל את האיזמים שיקימו  
במקום אולם אירועים. ישבתי עם יוסי טל לפני הבחירות האחרונות והוא ניסה לשכנע אותי  
לעשות שינויים בתוכנית. אנחנו מתנגדים לשינוי המוצע.

מאיר ליאני – ראש המועצה צריך להיות קשוב לדרישות הציבור. יזם שרוצה למקסם את  
הרווחים שלו מבלי לחשוב על ההשלכות העתידיות על הישוב בכל הקשור לתשתיות פיזיות  
שהן עקב אכילס של הישוב משנים האחרונות. צריך להטות אוזן קשבת לרצון התושבים  
ולכן אין לשנות את הייעוד גם במידה ושינוי הייעוד מצטייר כעדיף לתושבים. לתושבים ניתנת  
הזכות לערער והשתכנעתי שהם למדו את התוכנית על בוריה ועל כן אצביע נגד שינוי הייעוד.  
יהודה ברונר – רואה טעם לפגם שהיזם בעל אינטרס כלכלי יכול להציג מצגת. אם רוצים  
להעביר לנו נתונים נכון יותר שמהנדס המועצה יעביר את הנושא. גם בוועדת תכנון  
כשבוחנים סוגיות כאלה, יזמים מציגים ואז הם יוצאים ונערך דיון פנימי. צריכים לבדוק את  
טובת הציבור ולא כדי לשים משקולות של כדאיות כלכלית. התושבים לא הוזמנו להציג  
מצגת, היה צריך להציע גם לתושבים להציג לאור זאת הדיון כאן לא מאוזן.





מועצה מקומית זכרון יעקב ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL

טל': 04-6297101 | פקס 04-6391389

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 | 3095001 Israel P.O.B 10 Zichron Yaakov, 3095001

זיו דשא – שמח על הדמוקרטיה שאנשים יכולים להביע את עמדתם. יש לתושבים המתנגדים מצגת שהם מוזמנים להציג אותה, הכוונה הייתה להציג את התוכנית כדי שחברי המועצה יכירו את התוכנית.

אלי אבוטבול – הצעתי היא שנדון שוב בנושא בעוד כשבוע ונאפשר גם לתושבים להציג את עמדתם. לאור העובדה שאני חייב לצאת מסיבות אישיות, אני מבקש להתקזז עם בועז יגר בהצבעה.

בועז יגר – מאשר את הקיזוז עם אלי אבוטבול.

#### • אלי אבוטבול יוצא מחדר הישיבות.

יהודה ברונר - הוועדה המחוזית מטעם ממשלת ישראל, מחפשת רק פתרונות לבנות מגורים, אנחנו צריכים לעמוד על טובת התושבים. יש אופי מיוחד לישוב לא ניתן להצדיק ולפגוע בדורות הבאים ולא נסכים לבנייה שלא תואמת את הבנייה הקיימת. צחי ברוך – מבקש לקבל הבהרות כיצד ניתן להפעיל את ההתנגדות של המועצה לתהליך.

זיו דשא - בשנת 2000 לערך מבוצעת תוכנית אב - יעד תושבים ל 2020 << 20,000 תושבים.

בפועל במחצית 2019 מספר תושבי המושבה כ- 24,750 תושבים, חרגנו מזמן מהיעד ואנחנו היום מתמודדים עם התוצאה. במהלך חציון שני של 2016 מוקמת וועדת תכנון פנימית (לא סטטוטורית), הקמתה היא יוזמה שלי לא איש אחד מחליט.

בשנת 2005/6 מופקדת תמ"א 35 שקובעת עבור זכרון יעקב יעד אוכלוסייה כ- 50,000 תושבים, ישוב מדגם 3 (במרקם עירוני). צפיפות בניו 7 יח' לדונם במתחמים חדשים. מה שחמור הוא שהציבור לא עודכן בכלל באותן שנים וזה גורם קריטי שמשפיע וישפיע על עתיד המושבה לשנים הקרובות. חברי מליאה לא ידעו על התוכנית הקריטית הזו. ב- 13/07/2015 - בוועדה המחוזית חיפה מתקיים להפקדה של תמ"א 35/1 תכנית. המדברת על עדכונים בנושא מרקם עירוני. (09/06/2016 היא מאושרת) ושוב אנחנו לא מעודכנים לא הציבור ולא חברי המליאה.

תוכנית המתאר מגדירה אוכלוסיית ל- 37,000 תושבים 1.7% גידול שנתי. כידוע לאור החלטת הוועדה המחוזית על תנאים להפקדה והגדלת צפיפות אנו מתנגדים לתוכנית המתאר.

היו ויש תוכניות נוספות בזכרון יעקב, בשנים האחרונות, שחלק מהישובים סביב השולחן שביקשו את הישיבה הדמוגית הזו, תמכו בהם. לדוגמא מתחם עדן אין - מתחם של 9 דונם מתוך כ- 40 דונם גובה כל בניין 6 עד 7 קומות 144 יח' דיור בקשה לשינוי יעוד מתירות למגורים (התוכנית בוטלה על ידי הוועדה המחוזית) ואני הוא זה שעצרתי תוכניות לא סבירות והגיוניות אלו הלכתי עד בית המשפט העליון. חלקה 63 – (רחוב התות) כ- 14 דונם שינוי יעוד ממלונאות ונופש למגורים. אושרה בסוף 2014 כוללת 36 יח'.





מועצה מקומית זכרון יעקב ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL

טל': 04-6297101 | פקס: 04-6391389

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 | 3095001 Israel | P.O.B 10 Zichron Yaakov, 3095001

מי אישר את זה? אושרה בקדנציה של אלו שעכשיו מלינים על מהלך זהה. מצפור השמורה – שטח ביעוד תיירות, במהלך 2016 הוחזר ליעוד המקורי לאחר תוכנית שביקשה לשנותו למגורים (שטח כ- 12 דונם) כיום הבעלים נמצאים בשלב מתקדם של תב"ע מלונאית על פי היעוד המקורי. אין להיתלות ולקוות שהיזם בגבעת עדן יתיימש ולא ירצה לממש את זכויותיו גם למתחם המקורי מסחר (כפי שהתירה לו ועדת ערר שתי קומות חזית וחניה על הגג) ומתחם ספורט אזורי.

זאת לאור התוכנית שמקדם יזם מצפור השמורה להקמת מלון, היזם פעל לשנות יעוד למגורים וכשלא צלח הוא מקדם את בניית המלון על פי יעוד השטח. ועוד דוגמא נגזרת, ש/619 – פינת רחוב הדרים צופית תוכנית 353-0081356, ביטול 1420 מ"ר מסחר והסבתו למגורים הגדלת מספר יח' הדיור ב-4 התרחש בזמן שמבקשי הדיון המיוחד הזה לא פעלו בנושא. ואיש ממבקשי הבקשה שישבו אז במליאה לא ידעו לא עודכנו והדבר עבר מעליהם. עוד דוגמא הרצל 34 – דוגמא נוספת לאי שימור אופי הבניה בישוב שבוצע בזמן שחלק מהחומים על הבקשה לדיון לא מהמניין ניהלו את המועצה.

כראש מועצה פעלתי רבות בשנים האחרונות למנוע בניה לא מבוקרת או מניעת ביצוע לא מושכל לתוכניות בניה. לדוגמא מימוש של תמ"א 38 במרחב המושבה (שד הנשיא, רח' המייסדים, הרצל וכו'). פעלתי לפרסום הוראת סעיף 77 - 78 על הכנת תוכנית שבאה למנוע שימוש בתקנות תמ"א 38 לבניה רוויה, במקומות שאינם יכולים לתת מענה לכך.

רחוב המייסדים – המועצה הגישה התנגדות לתוכנית יזמית שבאה להשתמש בסעיפי התמ"א 38 לצורך הקמה על מגרש בן 1.15 דונם 9 יח' דיור. לאור התנגדותנו אושרו רק 5 יח' במתחם זה בהתאם לאופי הסביבה.

אם נתייחס לנתוני אוכלוסייה נראה שבשנת 2018 גדלנו רק ב 1.5% וזה תואם את המדיניות שאני מוביל.

חשוב להבין נתוני רקע, קיימת מגמה בגילאי לידה עד גיל 6 של קיטון הולך וגדל במספר הילדים במושבה, גני ילדים נסגרים ובאופן ספציפי בגבעת עדן האוכלוסייה מאוד מתבגרת.

תוכניות רקע – גבעת עדן - תוכנית ש/כמ 215 – גבעת עדן יולי 1982, תוכנית ש/כמ 215/ג אושרה ביולי 1993, תוכנית ש/כמ 215/ד, אושרה ב-1996 (מוצגת מפת תוכנית) התוכנית גרעה חלק ממתחם הקאנטרי לצורך בניה חדשה ברחוב הסביון במקטע המערבי. מה יגידו אותם תושבים שגרים ברחוב הסביון המערבי בהתנגדות? בשנת 2014 התקיים מכרז רמ"י, ניגשו מספר מציעים וזכה יזם איל הון (היו מספר מציעים נוספים למתחם ביניהם אחד מאלו הגובלים במתחם וכיום מתנגד לשינוי).





מועצה מקומית זכרון יעקב ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL

טל': 04-6297101 | פקס 04-6391389

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 | 3095001 Israel | P.O.B 10 Zichron Yaakov

המועצה/וועדת תכנון התנגדו בראשית הדרך לכוונה לשינוי יעוד. היזם הגיש תוכנית למתחם המסחרי בן שתי קומות וחניה על הגג – הגשנו התנגדות (ביחד עם הוועדה) – התנגדות נדחתה ואושר מבנה מסחרי בן שתי קומות עם חזית לרחוב וחניה על הגג עם רמפה מרחוב הרקפת. בנוסף במתחם, שטח ספורט ונופש של כ-14 דונם, נערכה תוכנית להגשה של מתחם ספורט ברמה אזורית ואולם אירועים ל-500 אורחים.

אני מקבל תלונות על מטרדי תנועה ורעש על הביסטרו, בית המוכתר, והגובלים במצפור השמורה כבר חוששים מהמלון המתוכנן (למרות שאלו הזכויות התב"עיות).

במהלך 2018 לאחר החלטת ועדת ערר מחוזית, פניה נוספת של היזם לוועדת תכנון, הוועדה בחנה שנית ואישרה עד 30 יח' צפיפות ומענה לנושא המסחרי ספורט ונופש כמותאם לצפיפות בשכונה, בנוסף נדרשה שלביות. לא תוקשר לציבור הכוונה לשנות את עמדת הרשות בנושא המתחם. הסיכום של הישיבה פורסם באתר המועצה.

חבל שהוצג מכתב על ידי נבחרי ציבור שלא היו בדיון הנדון, לא היו כלל מעורבים וטענו שהם לא עודכנו והכל בשם הפוליטיקה. אפשר לשאול את חבר המועצה פולק שנמצא כאן והיה באותו דיון מה ציינתי. שיש לעדכן את התושבים על עמדת המועצה המעודכנת. לצערי הפיצו מידע לא נכון. הפרוטוקול/סיכום הופץ באתר המועצה לאחר הדיון.

בשנה האחרונה לאחר החלטת וועדת תכנון בפגישות עם תושבים נבחן כל מכלול התהליך עד התמיכה לשינוי היעוד. וכן המחלוקת הקיימת. בדיון בוועדה המחוזית הובהר במה הרשות תומכת ולמה הרשות מתנגדת (עד 35 יח', שלביות ביצוע, מטלות תב"עיות, חניות וכו'). המצב הוא שלמרכז המסחרי ניתן להוציא היתר במידי (חזית רחוב 2 קומות וחניה על הגג) להגיש תוכניות (שצריכה לעבור עוד מספר שלבים) תוכנית לקאנטרי ואולם שמחות עד 500 משתתפים (מוצגת מפה של התוכנית המוצעת).

לסיכום, הנכון הוא להתנגד לתוספת המוצעת מעל 35 עד 40 יח'. כל החלטה אחרת שיש בה הרבה דמגוגיה של חלק מנבחרי הציבור היושבים סביב השולחן, תביא נזק לשכונה ולזכרון יעקב ותיצור תקדים מסוכן בו יאושרו 6 יח' לדונם ולא 4 יח', לצערי לאישור התוכנית שהגדירה הוועדה המחוזית קרי - אימוץ התוכנית המוצעת 66 יח' שהוגשה בפועל, אף אחד לא יגיש התנגדות לתוספת ולפער בין 40 יח' ל-66 יח'. זו טעות, נניח שיקבלו את עמדת המתנגדים ויחזרו חזרה לתוכנית המקורית שאינה טובה, שתי הצעות אלו גרועות.





ZICHRON-YAACOV LOCAL COUNCIL מועצה מקומית זכרון יעקב

Fax: 04-6391389 פקס | Tel: 04-6297101 טל'

רחוב הנדיב 11 א', ת.ד. 10 זכרון יעקב 3095001 Israel | 3095001

ציינתי מספר פעמים כי התושבים יכולים לגשת ולהביא את המצגת שהם הציגו בפורומים שונים.

בכובעי כראש רשות אכבד כל החלטה דמוקרטית שתקבל המליאה גם עם העמדה סותרת את עמדתי כראש הרשות.

**בעד ההצעת ההחלטה:**

צילה רשף, קרן איילי, מאיר ליאני, יהודה ברונר, צחי ברוך, פנינה סלומון.  
נגד – זיו דשא, מאיר ואנונו, משכית לאופר, אריה פולק, דודו ברנס.  
לא הצביע – בועז יגר.

הצעת ההחלטה התקבלה.

רשם: דני ביתן

דני ביתן  
מזכיר המועצה

זיו דשא  
ראש המועצה

העתק: חברי המועצה  
נוכחים

גב' רוממה תמאם, קצינת מחוז, משרד הפנים, חיפה  
משרד מבקר המדינה, אגף ה', ת.ד. 4394 חיפה 31043

