

## האמת מאחורי פרויקט הנדל"ן במתחם דורות - את העובדות לא ניתן לעוות

**אי דיוקים, אי אמירות אמת וחוסר שקיפות הם לא שיטה ראויה להתנהלות בכל תחום ובעיקר בהובלה וקידום של פרויקטים נדל"ניים הקדישו מס דקות להכרת האמת.**

המרקם הקהילתי המיוחד, בזכרון יעקב, קיים במשך עשרות שנים, בין כלל רבדי האוכלוסייה, חילונים, וותיקים, חרדים, קהילת בית אל, דתיים לאומים, צעירים, זרמים ליבראליים ביהדות, מרקם מיוחד ומתפתח, ולא יופר על ידי הניסיון של מאן דהוא לקדם פרויקט בניה נדל"ני.

מי כמו נציגי הקהילה החרדית מכיר ויודע עד כמה אני מוביל את שיתוף הפעולה, אהבת החינם וראיית הצרכים של הקהילה בכל תחומי החיים ובעיקר בתחום הקהילתי-חברתי שנעשים במסירות ויעשו תמיד, ללא קשר לפרויקט נדל"ן כזה או אחר. חברי וחברות הקהילה רואים ויודעים על העשייה הקהילתית ומברכים עליה ולא על העשייה הנדל"נית. קהילה אינה מטבע עובר לסוחר, והנסיון של מי מהמעורבים בפרויקט הנדל"ן "מתחם דורות" לגרור את קהילת זכרון יעקב למחלוקת, לא צלח בעבר ולא יצלח גם בעתיד. רבים בקהילה החרדית וגם במתחם דורות הביעו התנגדות לנסיון זה ולמהלך אותו מנסים להוביל. קהילת זכרון יעקב חזקה מכל עסקניה.

### רקע תכנוני לפרויקט הנדל"ן

על מנת להתייחס לפרויקט הבינוי המתוכנן במתחם דורות, הכולל 275 יח' מתוכן 208 יח' חדשות על מתחם של 19 דונם, חשוב להבין את הרקע לדברים.

עתידה התכנוני של זכרון יעקב והיקף הבינוי במושבה, נקבעו בשנים 2005/2006 עם אישורה של תוכנית מתאר ארצית, תמ"א 35. תוכנית המגדירה את זכרון יעקב כישוב במרקם עירוני דגם 3 עם יעד אוכלוסייה של 50,000 תושבים, צפיפות בינוי - 7 יח' לדונם. שכנתנו מדרום, בנימינה-גבעת עדה, מוגדרת כישוב מדגם 2 צפיפות בינוי 5 יח' לדונם

לצערנו באותן השנים איש לא עודכן ומי שעמד בראשות המועצה היישובית לא פעל ו/או לא ידע. בנוסף בחודש יולי 2015 בדיונים לעדכון לתמ"א 35/1 הייתה הזדמנות לבחון שינוי של המצב, אך גם אז למרות שראש המועצה לשעבר אלי אבוטבול נכח בדיון לא נעשה דבר.

### ועדת התכנון של המועצה

אני גאה על הקמתה של ועדה פורצת דרך זו. הוועדה היא גוף ייחודי בנוף השלטון המקומי והיא מפתח לשקיפות ולמניעת תופעות חמורות, בכל מה שקשור לתחום התכנון והבניה. לא עוד גורם אחד בלבד יכריע בנושאים עקרוניים בתחום התכנון והבניה. התקופה שהייתה נהוגה שנים רבות הסתיימה לפני 4 שנים עם כניסתי לתפקיד ראש המועצה והקמתה של ועדה זו. סמכות החלטה המוקנית לראש הרשות בלבד, הפכה לחלק מהליך שיתוף דמוקרטי של המועצה.

הוועדה היא גוף מיעוץ לראש הרשות בקביעת מדיניות ועמדת הרשות בתחום התכנון ומתייחסת לפרויקטים בהיקפים גדולים ומשמעותיים. בוועדה חברים נציגים מסיעות שונות המרכיבות את המליאה. כמו כן חברים בה אנשי מקצוע - מהנדס הרשות, אדריכלית הרשות, יועץ משפטי, גזבר, ונציג ציבור של הרשות בוועדה המרחבית.

מכאן עולה, כי כל פרויקט מהותי ובוודאי מגה פרויקט בהיקף של 275 יח' (מתוכו 208 יח' חדשות) נדרש להיות מובא לדיון בוועדה זו לפני שיבוצו "ברישי זמין" - מסלול לאישור תוכנית המוגדר בזמן.

הליך זה לא התקיים במקרה הנדון.

### תמ"א 38

פרויקטים של תמ"א 38 מבוצעים על מבני מגורים קיימים שנבנו לפני 1980 ולא עמדו בתקני בניה לעמידה ברעידות אדמה. במבנים חדשים שנבנו אחרי שנת 1980 ועל פי תקנים למניעת רעידות אדמה לא מוכל תמ"א 38. על קרקע לא בנויה לא מבצעים תמ"א.

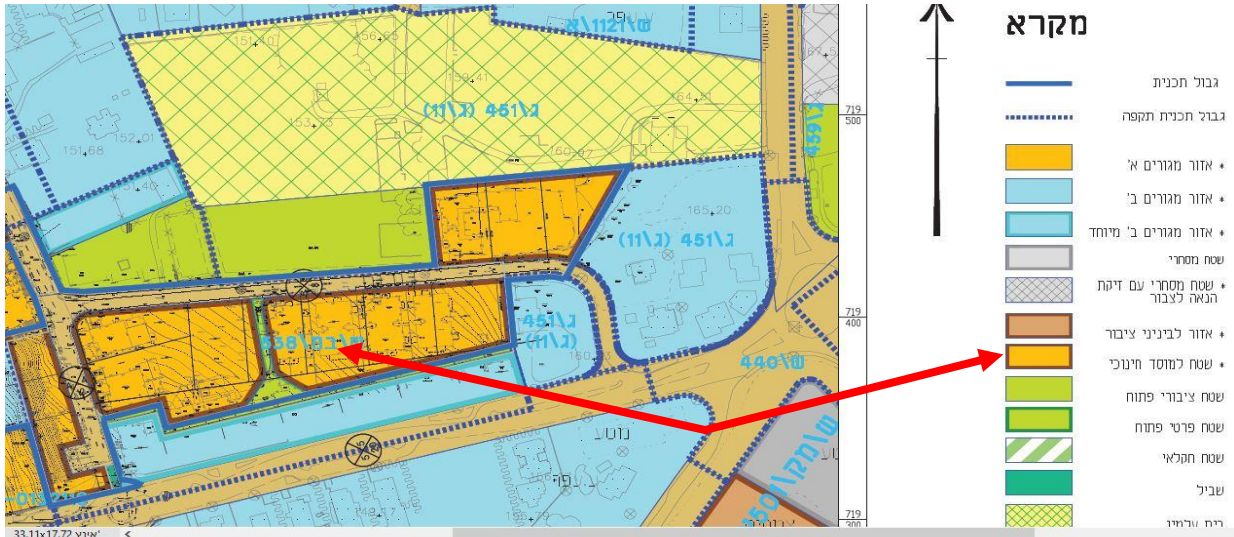
במהלך השנים האחרונות היו פניות של יזמים לקיים בינוי לפי תמ"א 38 באזורים שונים ברחבי המושבה ובתוך השכונות הוותיקות - ברחובות כגון הרצל, הנשיא, שד' נילי, השקד ואחרים. ועדת התכנון של המועצה התנגדה למצב זה וקידמה במהלך שנת 2018 הגדרת מתחמים לתמ"א 38, זאת בשקיפות מלאה. אחד המתחמים היה בחזון איש ובמתחם דורות. חשוב להבין במתחם דורות בקו הכחול בתוכנית

המוצעת, יש **רק שני מבנים העומדים** בקריטריון זה, מבנים הנמצאים היום במעמד של מגורי סגל. נושא נוסף הנמצא בבדיקה, האם ניתן להכיל תמ"א 38 על מבנים המוגדרים על פי התב"ע ביעוד למוסדות חינוך.

### תוכנית מתחם דורות – העובדות

המתחם בין הרחובות הזית/כובשים/דורות בשטח 19 דונם, בתחום הקו הכחול של התוכנית מיועד לפי התב"ע למוסדות חינוך.

כפי שמוצג בתרשים מטה "מצב קיים" של השטח המדובר.



במתחם נבנו בעשור האחרון 4 מבנים בגובה 3 קומות תחת הכותרת "מגורי סגל", על פי התוכנית התקפה במקום. מכורח בנייתם "כמגורי סגל", הדרישות לתשתיות תומכות כגון מספר החניות הנדרשות היה מופחת מאוד. יח' הדיור תחת הגדרה של מגורי סגל **נמכרו בשוק החופשי**.

### מתי "נפגשתי עם התוכנית"

בחודש יולי 2016 (13/07) נכנסתי לתפקידי כראש המועצה. כחודש לאחר כניסתי לתפקיד ביום 10/08/2016 התקיימה פגישה עם נציג היזם, הרב רפי מנת ועם אדריכל התוכנית, פגישה בה השתתפו מהנדס המועצה והיועץ המשפטי ובה הוצג לנו הרקע לתוכנית. תוכנית מורכבת מסוג זה בהיקף בינוני עצום לא מכינים בכמה ימים לכבוד ראש רשות חדש. גם לפי דבריו של היזם עסקו בהכנתה תקופה ארוכה מאוד קודם לפגישה.

בפגישה הובהר ליזם כי הוא יוזמן להציגה לוועדת התכנון הפנימית שהייתה בשלבי הקמה.

הפרויקט הנדון הובא בדצמבר 2016 לוועדת תכנון (פרוטוקול דיון מס 4) - הוועדה לא תמכה בתוכנית, בנוסף עלתה סוגייה האם ניתנה הקצאת קרקע במקום היות והשטח מיועד למוסדות ציבור/חינוך. הוועדה החליטה להמתין לבדיקת נושא זה בטרם תתייחס סופית.

בתחילת שנת 2019 הובהר סופית כי הבעלות על השטח היא של המל"ת (מרכז לחינוך תורני). כפי שנכתב מעלה, ממועד פגישה זו בדצמבר 2016 בוועדת התכנון, התוכנית לא חזרה מעולם לדיון לשולחן ועדת התיכנון המקומית ולא הוצגה למועצה. בחודש יוני 2020 לאחר שכבר הופקדה לרישוי זמין במוסדות התכנון ושעון הזמן החל "לרוץ" נזכרו לתאם פגישה עם מהנדס המועצה כשהרכבת כבר יצאה מהתחנה.

הפרויקט בא לשנות יעוד של שטח המיועד למוסדות חינוך, להקים מבנים בני 5 קומות ללא מרחבים ציבוריים מספקים, בצפיפות מאוד גבוהה בניגוד למקובל בזכרון יעקב, בניגוד לתוכנית המתאר הקיימת הממליצה במתחם זה על 8 יח' לדונם, עם בעיות חניה קשות ובעיקר עם בעיות תחבורה לא סבירות, הכוללות כניסה למתחם המגורים המיועד מרחוב דורות, מהרחובות הצרים בזכרון יעקב, ויציאה משכונת יעקב דרך רחובות צרים אף הם - הזית, ביאליק הרימון ואחרים.

הפרויקט המוצע מתייחס לצפיפות של 16 יח' עד 24 יח' בניגוד גמור לתוכנית המתאר המתייחסת ל-8 יח' לדונם עד 5 קומות.

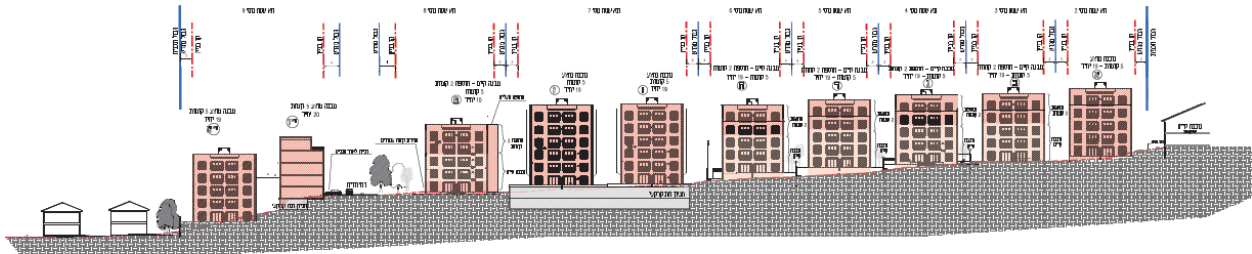
מצורף מיקום העמדה של הבניינים המתוכננים, וחתכים, המבטאים את עצימות הפרוייקט, ההשפעה של הפרוייקט על המרחב והפגיעה גם בדיירים המיועדים של המתחם וצפי יח' דיור לדונם. נציגי מנהל התכנון/משרד האוצר הביעו אף הם תמיהה על הציפוף בתוכנית זו.

בארבעת הבניינים המוגדרים "מגורי סגל" שגם כן נבנו בצפיפות גבוהה מאוד, ללא תשתיות תומכות כגון חניה. היו מי שרכשו "זכויות בניה על הגג". הכוונה להוסיף 2 קומות נוספות למבנה המיועד עוררה תרעומת וזעם רב מצד הדיירים בבניינים אלה אשר הגיעו גם למועצה בבקשה, לא לאפשר זאת.

**מבט על – תוכנית בינוי**



**תמונת חתך של הפרוייקט**



**טבלת זכויות יח' דיור מוצעת בפרוייקט ( בין 16 – 24 יח')**

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח'ד לדונם	מספר יח'ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי				גודל מגרש כללי
18	17	52	50	375	11340	6044	(1) 1626	3670	3022	1	מגורים ד'
18	24	19	50	243	1896		(1) 562	1334	781	2	מגורים ג'
18	23	19	50	229	1896		(1) 562	1334	828	3	מגורים ג'
18	21	19	50	207	1896		(1) 562	1334	915	4	מגורים ג'
18	19	19	50	191	1896		(1) 562	1334	991	5	מגורים ב'
18	16	19	50	164	1896		(1) 562	1334	1154	6	מגורים ב'
18	20	52	50	415	10952	5278	(1) 1657	4017	2639	7	מגורים ד'
18	13	20	50	186	2872		(1) 528	(2) 2344	1545	8	מגורים ב'
18	16	39	50	208	5307	1020	(1) 1102	3094	2506	9	מגורים ג'
18	17	17	50	218	2230		(1) 564	1666	1023	10	מגורים ג'

## ועכשיו, מי באמת השתתף בישיבות לקידום פרויקטים במתחם

נשאלת השאלה הדרמטית אותה ניסתה להפריח כבלון ניסוי "דוברות הוועדה המרחבית ישובי הברון" ולהטעות את ציבור הקוראים - מי באמת משתתף בישיבות העוסקות בקידום פרויקטים במתחם זה, בזמן שניציגות המועצה כלל לא מוזמנת לדין? והתשובה היא - , אלי אבוטבול יו"ר הוועדה כיום ובמועד הפגישה בינואר 2017, שימש כאדם פרטי ועסק כעו"ד פרטי. לטענתו הוא עבר במקרה במשרדי הוועדה המחוזית, פגש את נציג היזם והם ביקשו ממנו בדחילו ורחימו להצטרף". באיזה כובע השתתף? העתקים מסיכום דיון זה שעסק בתוכנית מס' 353-0344358 שהתקיים בינואר 2017, נשלחו בזמנו למועצה ולאדריכל התוכנית.

משרד התכנון והשטח | מינהל התכנון

סיכום הישיבה  
18 בינואר 2017  
ח.ת. 886-2017

**משתתפים:**  
גבי ליאת גלדי - מתכננת מחוז חיפה, מחוז חיפה  
הלית גולן - ממל"ח ראש צוות אג"ת, לשכת התכנון  
עליז אב"ט בלור  
רפי מנת

**רשם:**  
הלית גולן, ממל"ח ראש צוות אג"ת

**סיכום ישיבה בנושא: 353-0344358 מתחם דורות זכרון יעקב - התקיימה ב-17.1.17 בלשכת התכנון**

מדובר בישיבת מטה חלופית לתכנית במתחם של הקהילה החרדית בטכניון.

**אלי אב"ט בלור רפי מנת:**

- התכנית ידומה נייב התכנית (מריב לחילוף תורני).
- על השטח חלה תכנית מאושרת ש/528 המייצגת את השטח למסד חילומי. ניתן בעל"ז זה להקים מגורי תלמדיים וסגל.
- לפי התכנית המאושרת בחלק המגורים של התכנית ניתן לבנות 5 מבנים, בהיקף של 55 יחיד.
- בשטח בנויים 4 מבנים, בהיקף של 44 יחיד (11 דירות בכל מבנה), החלק המגורבי משמש כחלה למגורי המגורים הקיימים.
- הדירות לא נבנו כדירות למגורי סגל, אלא, נבנו כדירות למגורים רגילים, בעלי מאפיינים של מגורים וסללים מסויד לכל דירה.
- רמת המינימום של הקהילה נמוכה מאוד. כ-4-3 כלי רכב למבנה.
- בתכנית הסוגעת (מל"ח הוראות 25, מל"ח אג"ת 12) סווגו:
  - ס' שינוי יעוד מגוריי סגל למגורים רגילים.
  - ס' בלית הסגל ה-5 שונים נבנה סבת התכנית המאושרת ש/528.

## פגישה בוועדה המחוזית דצמבר 2019

בוועדה המחוזית התקיים דיון בו השתתפו נציג היזם, הרב רפי מנת, אדר' התוכנית אריק פרוינד, מתכנת המחוז, ומהנדס המועצה. מהנדס המועצה שנכנס לתפקידו כחודשיים - שלושה לפני דיון זה, ציין שאינו מכיר את התוכנית וביקש באופן מקצועי שהיזם יגיע לפגישות עבודה עמו, על מנת ללמוד את הפרויקט ואת התוכנית, העיר בנושאים תכנוניים שונים, ולא הביע לרגע הסכמה. ומעל הכל מתכנת המחוז קבעה בסיכום הדיון, כי "על היזם לערוך תאום מול המועצה המקומית, נדרשת חשיבה נוספת עם המועצה המקומית לצרכי הקהילה החרדית".

פשוט, ברור ואינו משתמע לשני פנים. יזם התוכנית נדרש להיפגש עם מהנדס המועצה, מהנדס המועצה  
היה מביא את התוכנית לוועדת התכנון של המועצה, וזו הייתה מקבלת החלטה מושכלת לתמוך/להתנגד/או  
להכניס שינויים.

## סיכום דיון בוועדה המחוזית דצמבר 2019

א' בטבת תשע"ט  
29 בדצמבר 2019  
ח.ת. 2019-7395

### הנדון: מתחם דורות, זכרון יעקב - סיכום ישיבת עבודה סימוכין: ישיבת עבודה שהתקיימה בלשכת התכנון ביום 29.12.19

#### נוכחים:

ליאת פלד – מותכנת המחוז  
שני זיו – לשכת התכנון  
אהרון דינור – מהנדס המועצה המקומית זכרון-יעקב  
אריק פרגמן – עורך התכנית  
רפי מנת – נציג הקהילה החרדית

נציג הקהילה ועורך התכנית הציגו את עיקרי התכנון: תכנית ש/מ/583 – "מרכז לחינוך תורני", שאושרה בשנת 1993 – ייעדה את המתחם למוסד חינוכי ולמגורי סגל לקהילה החרדית. בפועל, המגורים הקיימים משמשים כדירות מגורים.  
מאז נבנו מוסדות חינוך לקהילה החרדית במקומות חלופיים, כפי שגם ניתן ללמוד מבדיקה פרוגרמטית שמערה למתחם. הבחינה העלתה כי במתחם נדרשים רק מעונות יום ונני ילדים.

סוענים כי המקרקעין מהווים את עתודת הקרקע האחרונה לאוכלוסייה החרדית ביישוב. בתכנית מבקש לשנות את ייעוד המקרקעין ל"מגורים" בבניה רוויה – בין 13 ל-16 יחיד לדונם (ואף ציפוף גבוה מזה, באם יתאפשרו מבנים בגובה של מעל 5 קומות). המקרקעין מחולקים לתאי שטח, כאשר על מבנים קיימים בני 2 ו-3 קומות מבוקשת תוספת קומה אחת/שתיים (סה"כ 4 קומות), ובתאי השטח הלא מבונים - מבוקשות 6 קומות. על תא שטח 10 (בצפון-מערב) – מבוקשת רק הסדרה של ייעוד הקרקע, ללא תוספת זכויות. בחלק מתאי השטח מוצע גם שימוש של גני ילדים ומעונות יום.

חניה – מדובר באוכלוסייה עם רמת מינוע נמוכה. מבקשים תקן חניה של 1:1 כאשר חלק מהחניה תהיה בעל הקרקע, בהתאם למאוסר, וחלק מהחניה תרוכז בחנייה תת קרקעית המוצעת מתחת לשני תאי שטח.

מבקשים לבטל השפ"פ החוצה את המקרקעין. לא כללו את השפ"פ התוחם את המקרקעין מדורים – ואשר לא ברור אם הוא שייך למקרקעין, נשוא התכנית, או למגרשים הגובלים בו מדורים. בכל מקרה, לעמדתם הוא אינו נחוץ עוד לגישות.

מהנדס המועצה המקומית – סוען שהתכנית לא הוצגה לו (התכנית הוצגה לקודמו בתפקיד ולראש הרשות הנוכחית). מבקש לתאם את התכנית עימו. סוען שתקני החניה המבוקשים אינם תואמים לתקני החניה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ההחלטות המרחביות ליישוב, ואינם מספקים.

לשכת התכנון מחוז חיפה



#### סיכום מותכנת המחוז:

- ראשית כל, יש לערוך תאום מול מהנדס המועצה המקומית. נדרשת חשיבה נוספת, בתאום עם המועצה, לצרכי הקהילה החרדית ביישוב, נדרש לבחון כיצד הבינוי המוצע משתלב עם המגרשים הגובלים שעליהם אושרה תמ"א/38 ולבחון חלופות בינוי שונות כולל אפשרות לתגבור בהתאם לתמ"א/38.
- יש להתאים את הגבהים המבוקשים להחלטות תכנית המתאר – כלומר לא לעלות מעל 5 קומות, וגם אז נדרש לבחון בינוי בנסיגה מרחוב היית ומהמגרשים הגובלים.
- גדלי הדירות – מוצעות רק יחידות קטנות – מציעה לבחון מנעד רחב יותר של גדלי דירות – ניתן לשקול למשל להשתמש בקומה עליונה שבנסיגה להשלמת שטח דירה.
- שפ"פ – נדרש לבחון לאיזה מגרשים שייך השפ"פ הדרומי, ובמידה והוא שייך למקרקעין, נשוא התכנית, לכלול אותו בקו החול ולבחון את חציצותו.
- יש לצרף חתכי אורך ורוחב.
- יש לבחון הרחבת דרכי הגישה על חשבון מגרשי המגורים (גם אם באופן נקודתי).
- חניות – אינה מתנגדת לתקן של 1:1, היות ומדובר באוכלוסייה בעלת רמת מינוע נמוכה.

רשמה: שני זיו

הצתק:  
לנוכחים

הלית גוטן – ראש צוות מרכז בלשכת התכנון  
מנדי שפיגלר – מהנדס הוועדה המקומית יישובי הברון

## מה קרה בפועל

היזם או נציג מקצועי מטעמו, התעלמו מסיכום הדיון בוועדה המחוזית, לא פעלו במסלול זה כפי שהתבקש על ידי מתכנת המחוז. נציגי היזם קיימו פגישות עבודה רק עם נציגי הוועדה המרחבית יישובי הברון וללא השתתפות או יידוע מהנדס המועצה. כמו כן, מהנדס המועצה עודכן רק בתחילת יוני על הכנסת התוכנית למסלול רישוי. שימו לב לחוסר השקיפות – למהנדס המועצה תואמה פגישה רק ליום ה-14/06/2020 בשעה 14:00 לאחר הדיון בוועדה המרחבית! בלתי נתפס.

ועדת התכנון של המועצה נאלצה לקיים דיון לגיבוש עמדתה, רק לאחר הכנסת התוכנית למסלול רישוי בזמן ששעון החול רץ, ורק לאחר שהתקיים דיון ראשון בוועדה המרחבית, בניגוד לכל הליך אליו נדרשת המועצה, ואליו גם נדרש היזם. הכוונה ברורה.

בתוך כך, ועדת התכנון של המועצה התכנסה ב-01/07/2020 בפגישה מציין הרב רפי מנת, נציג היזם לצורך גילוי נאות כי יש לו נכסים במתחם התוכנית (זכויות בגג ודירה). ועדת התכנון של המועצה לאחר ישיבה ארוכה החליטה ברוב של 4 מול 1 לדחות את התוכנית המוגשת.

בדיון בוועדה המרחבית יישובי הברון קרה מקרה נדיר – ראשי רשויות לא מתערבים בהחלטות של מדיניות תכנון ברשות שכנה ומחזקים את עמדת ראש הרשות ובמקרה זה ראשי הרשויות של ג'יסר אזרקא ופוראדיס הצביעו ביחד עם יו"ר הוועדה על תוכנית תקדימית שעלולה לשנות את אופיה של מרכז המושבה. זה מקרה נדיר ביותר.

## תוכניות בניה במרחב זכרון יעקב

גם כאן ניסה אחד הכותבים הרב רפי מנת להטעות את הציבור ולצייר מציאות, הפוכה מהאמת.

מרבית התוכניות, אם לא כל התוכניות שתאר נציג היזם רפי מנת, תוכנו ואושרו במשך שנים רבות טרם כניסתי לתפקיד, ובמהלך השנים האחרונות חלקן נבנו ולחלקן התנגדה המועצה. מס' דוגמאות המפריכות את הנסיון להטיל בוץ ולסמא את עיני הציבור:

תוכנית רסקו הימנתוא (ש/1058) במתחם שבין רחובות זבוטינסקי/הנדיב/היקב תוכננה התב"ע שנים טרם כניסתי לתפקיד ועם סיומה ניתן להוציא התרים.

תוכנית זכרונה ( שאינני עוסק בה כלל) תוכננה מזה שנים והופקדה על ידי היזמים – המועצה הגישה התנגדות לתוכנית.

תוכנית מורדות הבאר (ש/619) קודמה ואושרה התב"ע במקום שנים טרם כניסתי לתפקיד וכיום הבעלים זכאים לקדם בניה במקום מכורח החוק.

תוכנית מתחם אגד (הסינמטק) הייתה בתהליכי אישור טרם כניסתי והצלחנו לשמחתי לעשות שינוי לטובת הציבור, לשמור על מס' יח' הדיור הקיימות ואף לקבל ולהגדיר בתוכנית הפקעת שטח בן 3.5 דונם לטובת 210 מקומות חניה ציבוריים, בנוסף על כ-120 מקומות חניה שבמתחם עצמו.

ובניגוד לנאמר על ידי דוברות הוועדה המרחבית ואחרים, המועצה בראשותי בהחלט הובילה התנגדויות ומנעה ציפוף בינוי, כך למשל:

ברחוב המייסדים 91 – ביקש יזם לבנות 9 יח' על 1.15 דונם - הוגשה התנגדות ובעקבות כך אושרו 5 יח' בלבד.

ברחוב הרצל 38 – ביקש יזם לבנות 8 יח' ואושרו במקום 6 יח', לאחר התנגדות המועצה.

ברחוב הדס/חזון איש – יזמים הגישו בקשה ל-10 יח' דיור, וההחלטה שהתקבלה בסופו של דבר אישרה רק 5 יח'.

הובלתי החלטה של המועצה להתנגד למיזם בניה ברחוב הזית, שביקש לבנות 12 יח' במקום 9 האפשריות לפי התב"ע.

הובלתי את המהלך לביטול מיזם הנדל"ן עדן אין שביקש לבנות 144 יח' והצלחנו לבטל בבית המשפט העליון.

גם לאור נתונים אלה ניתן לראות בדיוק מי שומר על מניעת ציפוף ובינוי בלתי סביר, מהלך השומר על אופי המושבה ומי מבקש לקדם 208 יח' חדשות בצפיפות בלתי סבירה בניגוד גמור לתוכנית המתאר המתגבשת, ובניגוד לאינטרס של תושבי המושבה

## ולסיכום,

אמשיך להוביל את המושבה בשקיפות על פי עקרונות המנהל התקין וללא משוא פנים. לא אכנע ליזמות בניה שפוגעת בתושבי המושבה ובאופי התפתחותה. אמשיך לדון באחריות ושיקול דעת בפרויקטים נדל"ניים וגם בפרויקט זה ומציאת פתרונות מקובלים וסבירים עבורי, תוך שמירת האינטרס של קהילת זכרון יעקב כולה בנפש חפצה ובאהבה.

שלכם

זיו דשא ראש המועצה.

ס' סביבת תכנון  
18 בינואר 2017  
ח.ת. 2017-886

**משיתוף:**

גב' ליאת סלר - סגנית מנהל חינוך, מנהל חינוך  
חלית גולן - מנהלת (ראש מועד אגודת), סגנית המנהל  
עוזי אבי אבולמוס  
רמי מנת

**ראש:**

חלית גולן, מנהלת (ראש מועד אגודת)

**סיכום ישיבה בעמא: 0344358-353 מתחם דורות וכו' יעקב - התקיימה ב-17.1.17 בלשכת  
התכנון**

מזכיר: **רמי מנת**

**אבי אבולמוס (רמי מנת):**

- **החלטות:** ידועה עיי **החלטות** (מחליטות חלוא).
- על השמור חלה תכלית האגודות ש**528** התקיימה את השמור לפרסום חלוא. ניתן בעוד זה לחקור מעורר תכנון אבי אבולמוס.
- כפי התכלית האגודות בחלק הפורום של התכלית ניתן לבנות 5 מנאים, בהיקף של 55 חידו.
- בשמור מנאים 4 מנאים, בהיקף של 44 חידו (11 חידות בכל מנאי), החלק האגודתי משמש כחליטת מנאי האגודות הקיימות.
- חידות לא נבנו כחידות למעורר מנת, אלא, נבנו כחידות למעורר חלוא, כפי האגודות של מעורר ומלואים מעורר לכל חידו.
- קודת האגודות של הקהילה נמלך קודו. ב-4-3 כפי חבב למנאי.
- בתכלית האגודות (מנאי חלואות 25, מנאי מעורר 12) מנאי:
  - שינוי מעורר מעורר מעורר חלואים.
  - מנאי מנאי ח-5 שמש 11 מנאי חלואות האגודות ש**528**.