

16 מרץ 2023

לכבוד

חברי מועצה וחברי ו. הנדסה ואדריכלות

**הנדון: עדכון בנושא: תוכנית מרכז הישוב**

1. כפי שהובא לידיעת חברי המועצה וחברי ועדת הנדסה ואדריכלות, בתאריך 26.3.23 בשעה 10:00, אמורה להתקיים ישיבת "פרה רולינג" בזום בנושא זה עם נציגי הוועדה המחוזית, נציגי המועצה (מוטי, אביטל, דנה, עו"ד עופר שפיר, אדריכל מלווה חגי דביר) נציגי הוועדה המקומית "מצפה אפק" ונציגי היזמים.
2. היוזמה לקיום הישיבה הנ"ל הגיעה מצד היזמים, ישירות לוועדה המחוזית מבלי ליידע את המועצה ו/או את הוועדה המקומית.
3. יש לציין כי עד למועד זה לא הודיעו היזמים למועצה ו/או לוועדה המקומית על פנייתם לוועדה המחוזית ואף לא יזמו פגישה מקדימה לישיבה זו.
4. לקראת הישיבה, נערכה פגישת זום עם חגי ועופר במטרה להכין הסתייגויות ראשוניות כלליות על המצגת שהוגשה לוועדה המחוזית.
5. בשלב זה לא מתוכננת כל פגישה נוספת בנושא התוכנית כפי שהיא מופיעה במצגת. מכיוון שלא מדובר עדיין בתוכנית מפורטת אין טעם בשלב זה לגבש במועצה תכנית אלטרנטיבית להצגה בוועדה המחוזית.
6. חגי ועופר סברו שלשישיבה הקבועה ב-26 לחודש, יהיה נכון שהמועצה תתייחס למצגת ותביע את התנגדותה והסתייגויותיה ברמה העקרונית בראשי פרקים מבלי להיכנס לפרטי פרטים.
7. לאחר הישיבה ב-26 לחודש ובהתאם להמלצות או להחלטות הוועדה המחוזית תחליט המועצה על המשך צעדיה.
8. להלן בראשי פרקים עיקרי הנושאים והטענות כפי שיועלו בעל פה על ידי נציגי המועצה בישיבה שתתקיים ב-26/3:



## מחלקת הנדסה

- א. מכיוון שמדובר במצגת של תוכנית מהותית בלב הישוב, שאמורה לשנות את אופי הישוב לא יעלה על הדעת, שתוכנית כל כך משמעותית לא תידון קודם במועצה ובוועדה המקומית .
- ב. המועצה מתנגדת בכל תוקף להצעת היזמים כפי שמופיעה במצגת .  
להלן התייחסות המועצה בנושאים הבאים:
- **צפיפויות:** המועצה מתנגדת בתוקף לתוכנית כפי שמופיעה במצגת שכן מדובר בצפיפות שלא עולה בקנה אחד עם אופי הישוב וגם לא עם תמ"א 35. בנוסף במצגת מופיע נתון המראה צפיפות של 3.4 יחידות דיור לדונם נטו בעוד שבפועל הצפיפות הרבה יותר גבוהה ומגיעה קרוב ל-8 יחידות לדונם . סך הכול מדובר ב200 יחידות דיור ובנוסף לכך מופיעה במצגת מלונית עם 120 חדרים + שטחי ספא.
  - **תנועה:** דרכי הגישה לפרויקט כפי שמופיעים במצגת מסתמכים למעשה על דרכים קיימות שלא תוכלנה בשום פנים ואופן לשאת את עומסי התנועה המוצעים במצגת.
  - **שטחי ציבור:** המועצה טוענת כי ההחלטה על שימוש בשטח ציבורי או שינוי יעוד של שטח לבנייני ציבור צריכה להיות שלה בלבד. לא יתכן שיזם יחליט על דעת עצמו איזה שימוש יעשה בשטח ציבורי ו/או לחילופין ייטול לעצמו שטח ציבורי לצורך התוכנית.
- במצגת מוצגת טבלה של שטחים פרטיים אל מול שטחים ציבוריים, של מצב מאושר (קיים) אל מול מצב מוצע. מהטבלה עולה כביכול שהתוכנית העתידית תטיב עם המועצה שכן היא תעניק למועצה יותר שטחים ציבוריים.
- המועצה תטען שמדובר בהטעיה שכן השטחים הציבוריים הנוספים כפי שמופיעים במצגת הינם למעשה דרכים שמטרתן הינה לשרת את הפרויקט ומאידך השטחים הציבוריים הפתוחים כפי שמופיעים במצגת הינם למעשה "סרח עודף" של שטח שנותר שהמועצה לא תוכל לעשות בו שום שימוש.



## מחלקת הנדסה

בנוסף יש לציין כי במצגת מופיעה כריתה מסיבית של עצים בוגרים לצורך מימוש התוכנית, ברור שהמועצה מתנגדת למהלך זה.

- **חניה:** החניה כפי שמוצגת במצגת אמורה להיות תת קרקעית. כשמדובר ב-200 יחידות דיור + מלונית של 120 חדרים, הרי שהצורך בפתרון חניה הולם את כמות כלי הרכב שעתידה להיכנס למרכז הישוב הינה קריטית ואינה מופיעה במצגת.
- **חניה לקאנטרי** - במצגת מבוקש שטח החניה שמיועד לקאנטרי, במקום בו נמצא שטח ציבורי.

**תשתיות:** ברור ש-200 יחידות דיור + מלונית עם 120 חדרים + מרכז מסחרי קיים לא תוכלנה להסתמך על מערך התשתיות הקיים והנוכחי.

עדכון על הישיבה שתתקיים ב-26 לחודש ישלח לכולכם.