

10/2/2019

פרוטוקול דירקטוריון 1/19 מיום 30/1/19

משתתפים: סימון אלפסי, בהיג מנצור, איציק חולבסקי, רפיק חלבי, מיכל כהן, גילה רון, עדי כהן, רסלן אבו רוקן.
נעדרים: יואב אלמוג, אניטה שטיבלמן, עדואן עדואן, אודי קדם.
נוכחים: ברוך שמיר, אייל רום, קובי קורין, מאיה קורין, נסים אפרים, עמליה פוטל ואיציק ניסן.

סדר היום:

1. אישור תקציב 2019.
2. תכנית שצ"פ מרכזי.
3. העברת כספי היטלי השבחה לרשויות.
4. מפעל רדימיקס- דיון בבקשה להיתר בנייה.

1. אישור תקציב 2019:

- א. הוגשה הצעת תקציב לשנת 2019 (המצ"ב), וניתן הסבר ע"י רו"ח עמליה פוטל.
- ב. התקציב המוצע עומד ע"ס 2,095,400 ₪.
- ג. נקודות הדגשה למספר נושאים שבאו לביטוי בהצעת התקציב:
 - במקביל להמשך עבודות הפיתוח של התשתיות בפארק, ישנם כבר מפעלים שנכנסו לפעילות, ומקבלים שירותים שונים - אשפה, תאורת רחוב, גינון ועוד.
 - גם השנה יתווספו מפעלים נוספים שיכנסו לפעילות.
 - מתוכנן להתחיל את השמירה בפארק.
 - משרדי המנהלת יעברו למתחם הפארק עד חג פסח הקרוב.

החלטה -

הוחלט לאשר את הצעת התקציב המוצע (המצ"ב) לשנת 2019.

2. **תכנית שצ"פ מרכזי:** (בהשתתפות אדריכל דוד אלחנתי).
בישיבת הדירקטוריון 2.18 שהתקיימה ביום 5.7.18 הציג האדריכל דוד אלחנתי את הפרוגרמה והקונספט של פיתוח השצ"פ המרכזי. הוחלט שבישיבת הדירקטוריון הבאה תוצג התכנית. לאור האמור מוצגת בפני הדירקטוריון התכנית שהוכנה ע"י האדריכל. האדריכל דוד אלחנתי הציג שוב את הפרוגרמה והקונספט לפיתוח השצ"פ המרכזי. כ"כ הציג את התכנית וכן סרט הדמייה של הפארק.

החלטה -

- א. הוחלט לאשר את התכנית המוצעת.
- ב. יש להתחיל בביצוע של העבודות בהקדם.

3. העברת כספי היטלי השבחה לרשויות:

רקע -

- א. התקבלו כספים של חלף היטלי השבחה מרמ"י.
 - ב. הסכום שהתקבל עד היום עומד ע"ס של כ- 10.5 מיליון ₪.
 - ג. בשלב זה על פי הערכה ניתן לבצע את כל עבודות הפיתוח מכספי ההיטלים הניגבים מהיזמים.
 - ד. לאור האמור, מוצע לחלק סך 10 מיליון ₪ מכספי היטלי הפיתוח לרשויות השותפות לפי חלקם בפארק.
 - ה. לרשויות דליית אל כרמל ועוספיא יש חוב בפנקסי החברה בגין אי השתתפותם בתקציב ההקמה של המנהלת וקידום התכנון של עבודות הפיתוח בפארק.
- בדיונים קודמים סוכם שהחוב יקוזז כאשר נגיע לשלב של הכנסות המועברות לרשויות השותפות.

בדיון הוצעו:

- א. לחלק 10 מיליון ₪ כאמור לעיל.
- ב. לקזז את החוב ל- 2 הרשויות מהכספים שיועברו.
- ג. הייתה ההתנגדות לקיזוז, והוצע להוציא להם הודעת חיוב בנפרד.
- ד. התשלום יועבר עד ה- 10 לפברואר.
- ה. מגידו הודיעה שיש לבדוק אם ניתן לעמוד בלו"ז המוצע.

החלטה –

- א. להעביר 10 מיליון ₪ מכספי היטלי ההשבחה לרשויות עפ"י חלקם במנהלת.
- ב. מגידו יבדוק אם ניתן להעביר את הכספים עד ל- 10 לפברואר או למועד הקרוב האפשרי.
- ג. לא לקזז ל- 2 הרשויות את חובן מכספי העברה זו.
- ד. המנהלת תוציא ל- 2 הרשויות הודעת חיוב על החוב, ועליהן להסדיר את התשלום בהקדם.

4. מפעל רדימיקס - דיון בבקשה להיתר בנייה:

בישיבה השתתפו גם גלוריה אפרתי, שלומי גרנוב ונועם אוסטרליץ.

רקע -

- א. חברת רדימיקס פנתה למנהלת בבקשה, להקים מפעל בטון בפארק בחלקה 47, שתושכר מבעליה ע.ד.ר. יזמות ופיתוח בע"מ.
- ב. המנהלת הודיעה את עמדתה, לפיה מפעל בטון אינו מתאים לתכניות והחזון של הבינוי בפארק.
- ג. רדימיקס החליטה, למרות האמור, לקדם את התכנון למפעל בטון בפארק.
- ד. בישיבת הדירקטוריון 1.17 מיום 18.7.17 נדון הנושא של כניסת מפעלי בטון בפארק, והוחלט עקרונית לא לאשר כניסת מפעלי בטון לפארק מבוא כרמל.
- ה. רדימיקס הגישו עתירה מנהלית נגד הוועדה "יזרעאלים" ומנהלת הפארק.
- ו. לאחר מו"מ סוכם ש"יזרעאלים" ייענו לבקשת רדימיקס לקבל מידע תכנוני, והמנהלת תדון בבקשה קונקרטיית להיתר בניה שתוגש לה. במקביל רדימיקס משכו את העתירה.
- ז. רדימיקס הגישה למנהלת תכנית בצירוף חו"ד סביבתית של חברת "אדמה" - כדי שהמנהלת תדון במתן אישור מקדמי של הבקשה.
- ח. המנהלת קבלה חו"ד סביבתית שהוכנה ע"י עזר פישלר וד"ר נעם אוסטרליץ.
- ט. כ"כ הבקשה נדונה בפורום המרחב הביוספרי והגופים - תכנון ואיכה"ס של המנהלת שאליהם זומנו נציגי חברת רדימיקס.
- י. מצ"ב הסיכומים של המלצות המרחב הביוספרי, וגופי התכנון והסביבה של המנהלת.
- יא. השלב האחרון לקבלת החלטה סופית בבקשה להיתר היא דיון של הדירקטוריון, אשר לפי סמכותו מכוח התב"ע נדרש להעביר את אישורו או סירובו להיתר הבניה המבוקש.
- יב. לישיבת הדירקטוריון הוזמנו גם נציגי רדימיקס ששטחו בפני חברי הדירקטוריון את הבקשה והתייחסו גם להחלטות הגופים השונים. בכלל זה טענו נציגי החברה, כי קיימת למנהלת דעה קדומה כנגד הקמת מפעל בטון חרף שמפעל הבטון עומד בכל הדרישות של המשרד להגנת הסביבה. נציגי רדימיקס אף ביקשו להראות כיצד הקמת המפעל לא תפגע בפארק ובסביבתו וכן כי בכל מקרה הקמת מפעל בטון אינה אסורה לפי התב"ע ולכן מותרת.

סיכום והחלטה:

1. בפני דירקטוריון המנהלת עומדת לדיון בקשה להיתר בניה במגרש מס' 47 שבבעלותה של חברת ע.ד.ר. יזמות ופיתוח בע"מ, אשר הוגשה על-ידי חברת רדימיקס, ומטרתה הקמת מפעל בטון בשטח פארק התעסוקה לפי תב"ע ג/8415א.
2. על המנהלת לדון בבקשה להיתר בניה, לצורך מתן אישור מוקדם מטעמה (כפי שהיא נדרשת לעשות מכוח סמכותה לפי התב"ע, ראה למשל סעיף 24.2 לתב"ע).



3. במסמך העקרונות המהווה נספח לתב"ע, נקבעו קריטריונים שינחו את המנהלת ומוסדותיה בהחלטותיהם לגבי קבלת מפעל. עקרונות אלה הם:
 - א. השתלבותו של המפעל באופי הפעילות המתקיימת בפארק התעשייה.
 - ב. השפעת המפעל על איכות הסביבה ופעילות מפעלים הסמוכים לו.
 - ג. יחס בין השטח המבוקש למפעל לבין מספר מועסקיו, בהווה או בעתיד.
 - ד. פוטנציאל תעסוקה לתושבי האזור.
 - ה. השפעת המפעל על הפיתוח הכללי באזור.
 - ו. התאמה לדרישות התקנון.
4. בפני הדירקטוריון הוצגו מסמכים שונים מטעם המבקשת ומטעם המנהלת, שהוכנו במסגרת הליך קבלת עמדתה של המנהלת ביחס לבקשה להיתר להקמת מפעל בטון.
 5. מסמכים אלה כוללים גם חוות-דעת מקצועיות מטעם רדימיקס ומטעם יועצי המנהלת.
 6. כמו כן, במסגרת הדיון שנערך ביום 30.1.19, ניתנה לרדימיקס הזדמנות להציג בפני הדירקטוריון את הבקשה להיתר, ואת התייחסותה לעמדה העקרונית של המנהלת, הנובעת מחשש ממשי ולפיו מפעל בטון עלול שלא לתאום לפעילות המתקיימת והצפויה להתקיים בעתיד בפארק התעסוקה, ולסביבתו וכן, להשפיע על איכות הסביבה ופעילות מפעלים הסמוכים לו.
 7. במהלך הדיון הציגו נציגי רדימיקס את הבקשה להיתר - בניית מפעל ביטון פתוח עם תוספת סגירה של תאי האחסנה בווליון פלסטיק, והתייחסו לחששות שהועלו על-ידי המנהלת, בהיבט הסביבתי.
 8. נציגי רדימיקס טענו, כאילו המנהלת ככלל, וחברי הדירקטוריון בפרט, מחזיקים בדעה קדומה.
 9. הדירקטוריון יבקש להבהיר כי אין לטענה זו כל יסוד, וכי אין מדובר בדעה קדומה פסולה אלא במדיניות ובחזון שנקבעו זה מכבר, האמורים לקבל ביטויים בשיקול הדעת של המנהלת בבואה לקבל החלטה על קליטת מפעל לתחומי הפארק.
 10. הפארק הינו פארק תעסוקה ייחודי (ראה להלן), שיכיל שצ"פ גדול ואיכותי לרווחת עובדי הפארק ותושבי הסביבה, מעונות יום לילדי העובדים ומתחם מסחרי ומכאן שבמסגרת סמכותה של המנהלת עליה לבחון את השתלבותו של המפעל המבוקש לאור ייחודיות זו כמשתקף מן החזון שעמד לנגד עיני המוסדות המתכננים והמנהלים לאורך השנים ליצור מרקם אורבאני כאשר תרומתו של כל אחד מהגורמים המאכלסים את הפארק תביא בסופו של יום ליצירת מכלול חי בריא ואיכותי.
 11. כבר עתה יש להבהיר, כי על אף נחרצותה של רדימיקס באופן הצגת הדברים על-ידה, לא השתכנע הדירקטוריון כי בדבריה של רדימיקס יש כדי להפיג כל חשש לפגיעה בפארק, באיכות הסביבה בו, וביתר הפרמטרים הרלוונטיים להחלטתה של המנהלת בעת גיבוש עמדתה, ובפרט התאמתו והשתלבותו בפארק.
 12. לפיכך מחליט הדירקטוריון לאמץ את המלצות גוף התכנון והגוף לאיכות הסביבה והמים של המנהלת, ולקבוע כי אין מקום לאשר את הבקשה להיתר הבניה להקמת מפעל בטון בתחום המנהלת.

** המלצות גופי המנהלת לרבות נספחיהם מצורפות להחלטה זו כחלק אינטגרלי ממנה.
 13. בתמצית, מושתתת ההחלטה על הקביעות הבאות:

השתלבותו של המפעל באופי הפעילות המתקיימת בפארק התעסוקה -

- כאמור, פארק התעסוקה אינו איזור תעשייה ואף איננו פארק תעסוקה רגיל, אלא פארק מושקע ומיוחד המצוי בסביבה ביוספרית, אשר על פי חזונו ובהתאם גם פעולותיה של המנהלת למימוש, שואפת המנהלת ליצור בו מתחם עירוני פעיל ולאכלסו **בתעשיות נקיות וירוקות** ובסטנדרטים גבוהים מאלה המקובלים באזורי תעשייה. במובן זה, המפעל המבוקש אינו תואם את חזון הפארק;
- אופיו של הפארק נקבע ומתעצב בימים אלה ממש, וכל מפעל שלא ישתלב עם הפעילות המיועדת, עלול להקרין על כל תפיסתו של הפארק כפארק באיכות גבוהה ובהתאם להרחיק מפעלים שיכולים לתרום לפיתוח הפארק ועיצוב אופיו בהתאם לחזון מתכנני הפארק.
- יצוין כי האמור נסמך הן על התרשמותו של הדירקטוריון ממפעלי בטון קיימים והן מהאמור בחוות-הדעת של איגוד הערים, בדבר אפיונם של מפעלי בטון והקושי הקיים בפועל בצמצום השפעותיו השליליות של מפעל בטון על סביבתו.



השפעת המפעל על איכות הסביבה ופעילות מפעלים הסמוכים לו

- הפארק מצוי בסביבה ביוספרית, והוא מוקף אגני היקוות וערוצי נחלים, וקיים חשש ממשי לפגיעה צפויה בנגר העילי ומתן אישור למפעל עלול להסב נזק חמור לסביבה, אפילו ממקרה גלישה יחיד.
- קיימת סבירות גבוהה כי פעילותו של מפעל הבטון כפי זה המוצע, תשפיע לרעה על איכות הסביבה תוך פגיעה בנוף ובאסתטיקה, ועלולה ליצור סביבה לא בריאה ולא מזמינה (בהיבטים של רעש, אבק ושפכי פסולת), כאשר הציפייה הינה כי במגרשים הסמוכים למגרש המיועד יוקמו מפעלים שיאכלסו מאות עובדים.
- לפי חוות-דעת איגוד הערים, קיים חשש ממשי מפני הופעת "ענני אבק" וכי לא יהיה די בפועל באמצעי הניטור והפחתת האבק המוצעים. במצב זה, קיים חשש ממשי כי באם יינתן היתר הבניה המבוקש ומפעל הבטון יוקם במגרש, תעמוד המנהלת בפני מעשה עשוי, ולא יהיה בידה למנוע תופעות כאלו, אשר עלולות לפגוע בפארק התעסוקה כולו (כמטרד וכפגיעה בריאותית). לעניין זה הבהירה רדימיקס כי בשל הסבירות הנמוכה להיתכנות תקלה, לא הציגה תוצאות של תרחיש גלישה, הגם וכפי שנלמד בדיון, לפחות 3 תקלות מסוג זה אירעו במפעלים אחרים של רדימיקס בתוך תקופת זמן קצרה יחסית.
- בנוסף, שינוע החומרים בתחומי הפארק ותנועת מאות משאיות, באמצעות כלים כבדים שכשלעצמם מהווים פגיעה במפעלים הסמוכים ואף פגיעה בתשתיות הפארק, שהושקעו בהקמתן משאבים רבים, בפרט נוכח מיקומו של המגרש המיועד למפעל.
- יצוין כי רדימיקס לא הצביעה על מפעל בסטנדרט הגבוה שהיא מייחסת למפעל שהקמתו מבוקשת, ולא הראתה במה שונה מפעל זה ממפעלים אחרים, למעט טענות שאינן מוכחות למתן מענים מספקים. גם המפעל של רדימיקס בו נערך סיור על-ידי נציגי המנהלת, באזור התעשייה אלון תבור, לא לימד על מפעל בטון שנראותו שונה ממפעלי בטון אחרים או על סטנדרט תחזוקה גבוה שצפוי לנטרל או לפחות להפחית משמעותית את הפגיעה הסביבתית.
- המנהלת סבורה כי פארק התעסוקה המצוי באזור ביוספרי, והאמור על פי חזונו ואופיו להיות מאוכלס בתעשיות נקיות וירוקות ובסטנדרטים גבוהים וליצור מרחב פתוח ומזמין למגוון שימושים לרבות שימושים עירוניים, אינו מתאים לשמש כסנונית ראשונה למפעל דגל שלכאורה מעולם לא הוקם כמותו בישראל, בשל הסיכון המובנה הגלום בכך לפארק עצמו כמו גם לסביבתו.

השפעת המפעל על הפיתוח הכללי באזור ופוטנציאל התעסוקה לתושבי האזור

- על פי נתוני רדימיקס, המפעל צפוי להעסיק בין 20-30 עובדי תעשייה (רובם נהגי משאיות בטון) שאינם נמצאים במפעל רוב משך היום.
- כאמור, נתון זה כמו גם סוג הפעילות במפעל מלמדים שהמפעל אינו צפוי לתרום לפיתוח השירותים בפארק, ואין בהקמתו כל תרומה לפארק ולתושבי הרשויות הסמוכות לפארק, אף לא כפוטנציאל תעסוקה ממשי לתושבים.

התאמה לדרישות התקנון

- מפעל הבטון המוצע אינו תואם לדרישות התקנון ובפרט לנספח הבניה הירוקה.
- לפיכך מחליט הדירקטוריון שלא לאשר את הבקשה להיתר בניה להקמת מפעל בטון.

נסים אפרים
מנכ"ל החברה

סימון אלפסי
יו"ר הדירקטוריון