



חבר המתרגמים



הקלטה ותמלול

www.hever.co.il

protocol@hever.co.il

הקלטות דיונים ושיחות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

תל-אביב

רח' בן יהודה 1
טל: 03-5190777
פקס: 03-5169020

ירושלים

רח' בן יהודה 34
טל: 02-6234265
פקס: 02-6248533

חיפה

בר יהודה 300
בניין לב הצומת, צ'ק פוסט
טל: 04-8200084
פקס: 04-8204112

עיריית ראש - העין

מליאת הוועדה המקומית

ישיבה מס' 2011001

ביום 25.7.2011 כ"ג בתמוז תשע"א

השתתפו:

חברים:

יו"ר הועדה	משה סיני -
חבר ועדה	רזיאל אחרק -
חבר ועדה	שיינמן סיגל -
חבר ועדה	שרי סלע -
חבר ועדה	יעקב אדמוני -
חבר ועדה	מתי יצחק -
חבר ועדה	אבינועם טובים -
חבר ועדה	עופר בביוף -
חבר ועדה	ארנון בן עמרם -

סגל:

מהנדס הועדה	אריה גלברג -
יועץ משפטי לוועדה	עו"ד משה כהן -
מנכ"לית	אירית נתן -
מנהל הוועדה לתכנון ובניה	מיקי קפון -
גזבר העירייה	רו"ח רחבעם חיים
מבקר פנים	משה כהן -
יועצת משפטית לעירייה	עו"ד פרומה פורת
מזכירת הוועדה	אהובה אחרק -

מוזמנים:

דרור הלוי ופרי

ליאור אמידור

אטיאס ושימה

משה צור ואורי דור

ארז ציון ועו"ד ירון יעלי

ירון גולדפישר ואביטל

סדר יום**תקציר נושאים לדיון:**

סעי'	סוג ישות	מס' יישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2011009	תוספת שטחי שירות לפי הוראות מעבר לבניה הרוויה				3
2	דיון עקרוני	2011005	תוספת שטחי שירות למגרש המסחר בתחום תוכנית				4
3	תוכנית בניין עיר	2010/ב/רנ	בינוי למגרשי מגורים ב'ג' פסגת טל				5
4	בקשת היתר	20110655	בית משותף בנייה חדשה	גוש 5498 חלקה 3104	גבעות טל ר.א. בע"מ	ג. טל	6
5	בקשת היתר	20110639	בית משותף בניה חדשה	גוש 5498 מגרש 3101	גבעות טל ר.א. בע"מ	אגמית ג. טל	8
6	בקשת היתר	20110704	בית משותף	גוש 5498	גבעת טל	ג. טל	9

		ר.א. בע"מ	מגרש 3104	בניה חדשה			
10				שכונת מגורים נתן (חורשים)	רנ/מק/9/ב	תוכנית בניין עיר	7

פרוטוקול

סעיף 7 - תוכנית רנ/מק/9/ב – תוכנית בניין עיר – שכונת מגורים חורשים

אריה גלבר: אנחנו מגיעים לסעיפי הדיון בבקשות להיתרים בהקלה. שלושה בניינים, כי לא מלאו 14 יום לפרסום. אנחנו חייבים להעביר את זה לוועדת המשנה.

משה סיני-יו"ר: אנחנו מורידים מסדר היום, זה יעלה בישיבה הבאה. טוב חברים, קודם כל ערב טוב לכולם, אנחנו מתכנסים בישיבת המליאה לתכנון ובנייה. למעשה זה חברי מועצת העיר. הנושא המרכזי שעל הפרק הוא נושא של שכונת חורשים. תוכנית בינוי ש... יזם. מה שאנחנו נעשה, אתם תציגו את התוכנית ואם יש שאלות לחברי המועצה אז תענו עליהם, ולאחר מכן הוועדה תיתן את ההחלטה. בקשה. כל אחד לפרוטוקול יגיד את השם שלו מי מדבר.

דרור הלוי: ערב טוב, שמי דרור הלוי מהעיר החדשה. אנחנו בשיתוף עם נצבא של בעלי הקרקע מובילים את הפרויקט.

שרי סלע: זאת חברה?

דרור הלוי: זאת חברה. כמובן. עוד דקה אנחנו גם נציג את עצמנו מאוד בקצרה וגם את התפיסה. אנחנו חשוב לנו להתייחס לתפיסה הכוללת ולא רק לפרטים הטכניים, ממש בקצרה, כי יש לזה משמעות.

משה סיני-יו"ר: אז אולי לפני שאתה מתחיל רק שכל אחד יציג את עצמו.

(מציגים את עצמם). (לא נשמעים ברור).

משה סיני-יו"ר: תודה רבה. בוא תתחיל.

דרור הלוי: טוב. זה דקה וקצת.

(מוקרן סרטון).

ארנון בן עמרם: לא. אני רוצה לשאול אותך פה שאלה כי אני מנסה להבין, אני יודע שדרור הלוי הוא משווק.

דרור הלוי: להסביר את הסיטואציה?

ארנון בן עמרם: כן.

דרור הלוי: הבנתי. אני אסביר את הסיטואציה.

ארנון בן עמרם: והעיר החדשה, מה זאת אומרת.

דרור הלוי: אני אסביר מאוד בקצרה.

ארנון בן עמרם: מה הקשר שלך עם החברה.

דרור הלוי: אני אסביר מאוד בקצרה. ברשות כמובן המנכ"ל פרי אטיאס, שהוא מנכ"ל נצבא. נצבא היא בעלת המקרקעין, נצבא התקשרה איתנו לכל הנושא של מיתוג ותמהיל ותמחור ורכישה בסופו של דבר של כל הפרויקט ואנחנו עובדים במשותף. כרגע אנחנו עובדים במשותף על הפרויקט.

דובר: כשאתה אומר פרויקט אתה מתכוון רק תגדיש מה זה הפרויקט.

שרי סלע: המגורים והמסחר? המגורים בלבד? המסחר בלבד?

דרור הלוי: שנייה, הפרויקט, הבנתי, אלות נכונות ומדויקות. אני אסביר. ממש בקצרה. נצבא זכתה במכרזים גם לאזור של המסחר וגם לאזור של המגורים. אנחנו עוסקים רק בנושא של המגורים, זאת התמחותנו ואנחנו בעצם במהלך משותף גם של תכנון נכון, מבחינת, אני סתם אתן דוגמא פשוטה. בתב"ע המקורית שטח פלדת, כלומר נטו מה שמקובל לקרוא, היה קרוב ל-140 מטר ממוצע. דירה, היום מוכרים דירות חמישה חדרים ב-115, 120, 125 גג עד 130, זאת אומרת אנחנו היינו בשטח ממוצע בתב"ע המקורית של דירה שישה חדרים ואם הייתי רוצה דירה שלושה חדרים או ארבעה כדי להזיל, הדירה הבאה היתה שמונה.

שרי סלע: אתה נכנס לפרטים שלא,

ארנון בן עמרם: אתה נכנס לניואנס, כי אני הייתי רוצה לשמוע מהמנכ"ל של נצבא, כי אני בישיבות שלי עם מנכ"ל נצבא ואתה מוגדר משהו אחר. אז בוא נשמע את זה ישר.

דרור הלוי: אוקי.

שרי סלע: לפני שנכנסים לדיון עצמו.

ארנון בן עמרם: לפני שנכנס לדיון אני רוצה גם להבין מה המתכונת כי זה עלה בדיונים בינינו. אבל אני מבין אחרת את כל הקונספט הזה.

דובר: אנחנו עוד לא מבינים.

ארנון בן עמרם: לא. אני אומר.

פרי אטיאס: ערב טוב, אנחנו היזמים של הפרויקט, גם של פרויקט המגורים וגם של פרויקט המסחר וגם של פרויקט תעסוקה, זה המרכז שזכינו בו לפני כשנתיים, במהלך השנתיים האחרונות מה שעשינו זה ביצענו פעם אחת תכנון וכל מה שקשור לפרויקט המגורים אנחנו לקחנו את חברת העיר החדשה כחברה משווקת לפרויקט המגורים. שיטת השיווק של חברת העיר החדשה בדרך כלל קבוצת רכישה, וזה בעצם ההקשר של חברת העיר החדשה. מה שבא לדיון בפניכם כוועדה מקומית זה בעצם שינויי התוכנית שאנחנו מבקשים לעשות שהינם בסמכות הוועדה המקומית על מנת לתת לכם תמונה כוללת של הפרויקט, אנחנו ביקשנו מחברת העיר החדשה שהיא גם המשווקת להציג בפניכם גם את הרקורד וגם את ההקשר וגם את שלבי התכנון ולאחר מכן אנחנו נציג בצורה תמציתית את השינויים המבוקשים לוועדה המקומית.

משה סיני-יו"ר: כלומר הערה, כל מה שהעיר החדשה מדברת עכשיו מה שדרור אומר זה למעשה מקובל עליכם, הוא בא בשמכם, בשם החברה.

ארנון בן עמרם: לא. הוא גם עשה הפרדה. הוא עשה הפרדה. הוא ידבר על השיווק והוא ידבר על נושא הבקשה שמונחת על השולחן שלנו.

פרי אטיאס: אמת. בדיוק ככה.

ארנון בן עמרם: אז היה צריך להסביר את זה מהתחלה.

פרי אטיאס: אוקי. מאה אחוזה.

עופר בביוף: רק עוד נקודה אחת להבהרה. גם פרי וגם אתה אמרת דרור שבעצם המתכונת שלכם זה קבוצת רכישה.

דרור הלוי: אני אסביר.

עופר בביוף: אני רוצה לחדד את זה ולהבין, האם זו המתכונת היחידה כי היה פסק דין של

העליון מלפני שבוע בנושא של קבוצות רכישה, וחשוב להתייחס לזה גם. פסק דין של העליון לא רלבנטי לנושא הזה. הוא רלבנטי למיסוי. הוא רלבנטי לנושא של מיסוי, הוא לא רלבנטי בכלל למה שאנחנו מדברים.

דובר:

עופר בביוף: חשוב שזה ייאמר.

לנושא מיסוי, למען הסדר הטוב אנחנו השלמנו, רק עכשיו בחודשים האחרונים את עסקת אסותא, 800 מיליון שקל עסקה בתל אביב. קיבלנו clear מלא מרשויות המס על זה שכל מה שבעצתו של עורך דין מזרחי, שהוא הכי בכיר בארץ בתחום הזה, רשויות המס אישרו את העסקה באופן מלא. רק למען הסדר הטוב.

דרור הלוי:

ארנון בן עמרם: כשאתה אומר העיר החדשה, זה החברה שלכם, לא?

דרור הלוי: כן. כן. אביטל תעבירי להתחלה. הכל מאוד קצר.

(הצגת סרטון).

זה רק טעימה, זה כמובן לא הסרט של הפרויקט, זה רק טעימה שהכנו ממש במיוחד לשיבה הזאת. אביטל תכניסי אותי לחלק השני, מאוד בקצרה. זה רק כדי שכולנו נרגיש מה קורה בפרויקט.

דרור הלוי:

(הצגת מצגת).

בקצרה, מה שאנחנו עושים כאמור אנחנו בעצם מבצעים את המיתוג של הפרויקט ואת התמהיל הנכון ואת המפרטים והמיצוב של השכונה, הכוונה היא בגדול לשכונה שתהיה בטווח המחירים הנמוך לגבי, אני אקרא לזה המעגל השני מחוץ לתל אביב, אבל שכונה שמבחינת האיכות שלה היא ברמה שלא היתה בישראל עד היום. וכך זה נבנה. בעיקרון מה שאנחנו עושים ועשינו בעבר אנחנו מקימים שכונות שלמות במהלך אחד. זה מקטין את המטרדים לתושבים ומקטין את המטרדים לשכנים. זה מאפשר לעירייה ישר לתת שירותים כי לא נכנסים שלושה תושבים בבת אחת, וזה נותן איכות לכל מי שנמצא, מאפשר להקים כמובן את כל התשתיות במקביל. סוגרים מראש, לפני שמתחילים את כל הרוכשים, את הקבלן ואת כל הגורמים המעורבים, למעשה נקרא לזה מנחיתים שכונה שלמה שבונים את הכל ביחד, מאכלסים

דרור הלוי:

את הכל ביחד, פתח סוגריים – ראיתם מזה טעימה – אנחנו היום מאכלסים ללא חריגה ביום וללא חריגה בשקל את הפרויקט הכי גדול שנבנה עד כה בתל אביב, זה מה שפורסם כמגדלי הייטק, בדיוק במתכונת הזאת. השלמה של כל התשתיות והשירותים הציבוריים עם האכלוס, אני עושה את זה קצר. קבוצה איכותית של אוכלוסייה, במקרה הזה כבר יש פה קשב לבקשות של זה, כמובן ניתן יחס מיוחד לצעירי ראש העין, ואנחנו בעצם מה שאנחנו עושים אנחנו חוסכים עלויות שונות אם מישוהו ירצה, אני לא רוצה לפרט כרגע, ומעבירים אותם כהטבה לרוכשים. שוב, מה שאנחנו ראינו, אנחנו מייצגים יש גדולים ועשירים וחכמים מאיתנו, אנחנו מייצגים את כוח הקנייה הכי גדול בישראל. אמרתי פרויקט הייטק, פרויקט אסותא, פרויקטים אחרים, אנחנו הגורם היחיד שעשה,

זה אותו פרויקט לא?

שרי סלע:

מה?

דרור הלוי:

זה לא אותו פרויקט?

שרי סלע:

לא. מגדלי הייטק זה 330 דירות בתל אביב שכרגע באכלוס, מגדלי אסותא זה 160 דירות שהעסקה הושלמה ורק צריך לבצע. ראיתם גם פה ישוב שלם שהקמנו וכן הלאה. זה דברים שונים לחלוטין, אבל פרויקטים בהיקפים האלה אנחנו הגורם היחיד בארץ שידע לבצע ולהשלים מאוד מהר ללא שקל של פרסום כי בעצם האוכלוסייה נמצאת איתנו ברשת הקשר שלנו, אפשר פה קצת לקבל את התחושה. אני שוב עובר מהר, כי ראינו. זה מגדלי הייטק למשל. זה אסותא. אני עובר מהר. בואו נגיע רגע כדי לא לבזבז את זמנכם היקר. מה רצינו פה, רצינו תכנון שמבטא את העניין שזה שכונה קהילתית, הסברתי כבר בפורום אחר זה יכול תקנון משותף של כולם כדי שאפשר יהיה לתת מעבר למגורים נושאים של וועד משותף של השכונה שיכול לתת ערכים נוספים של חינוך ושל דברים כאלה. מעבר לכל אחד וועד הבית שלו. רצינו ליצור תחושה שלמה, ההנחיות למתכננים היו יצירה של תחושה שלמה, של שכונה שלמה, לכן ופה מה שאתם תראו בשרטוטים שלי זה לא

דרור הלוי:

הדבר הסופי למה שהאדריכלים יראו לכם, אבל זה נותן את התחושה שכל המבנים בעצם הולכים לכיוון של פארק מרכזי אחד. היה לנו חשוב בהנחיות למתכננים לתת נגישות לכל חלקי הפרויקט ללא מעבר כבישים זה למשל עלה הרבה בזה שאנחנו את כל החניות למרות שיכולנו לעשות אחרת, אמרנו שיהיו תת קרקעיות. זה הבדל גדול במחיר, אבל רצינו את האיכות הזו לתת. פינוי האשפה הוא תת קרקעי וכן הלאה. היה חשוב לתת את העניין של מוסדות ציבור שנבנים עם השכונה, חלק כמובן זה רק תכנון שאנחנו ניתן כדי שהעירייה תנחה אותנו מה לעשות, וחלק אנחנו אפילו מתקצבים בשביל שישרת גם את השכונה וגם את התושבים בשכונות אחרות של ראש העין כאיזה שהוא יצירה, כגון מתקני ספורט וכן הלאה, כדי שאפשר יהיה גם עם האכלוס של כל האזור ייחנה. שוב, אמרנו תשתיות מתקדמות, חניון תת קרקעי, פינוי אשפה, כמו שדיברנו מצד אחד שכונה באיכות הזאת, מצד שני אנחנו בפירוש מגיעים למחירים לא מהכי נמוכים בארץ, אבל בפירוש מהנמוכים יותר במעגל השני, ואנחנו רוצים להסתכל על כל האזור של ראש העין של השכונה החדשה ושל האזור המסחרי כמשהו שמפתחים אותו ממתגים אותו ומובילים אותו בבת אחת, התחושה מבחינת מה שנותר למתכננים פה השרטוט הוא לא מדויק, אתם תראו את זה אצל המתכננים, זה בעצם לקחת את אזור המגורים כולו להתייחס אליו כאל יחידה אחת להתייחס למה שבמעטפת בשטחים הסגולים שבעצם נותנים מעטפת בתוכה יש את השירותים הקהילתיים, בית ספר, מרכז בריאות במשפחה, מתחם תנועות נוער, מרכז ספורט, מרכז מסחרי, אני רק לשם הדוגמא בפרויקטים מותחים את הקרוואן האחרון שנשאר מהפועלים הסינים, ששם תהיה תנועת הנוער, לא. אנחנו רוצים לתכנן מתחם כמו שצריך לתנועות הנוער בהתייעצות עם העירייה ואיתם, לממן את זה ולעשות את זה כמו שצריך כשהדברים האלה כבר קיימים.

יעקב אדמוני: כולל בית כנסת?

דרור הלוי: כמובן. כמובן.

יעקב אדמוני: תממנו בית כנסת גם כן?

דרור הלוי: תראה, אני לא יודע. תראה, אני רוצה להיות זהיר, אני לא יכול להגיד שאת הכל נוכל לממן לבד, אבל אנחנו נעשה שני דברים. אחד, נעשה תכנון כולל שהעירייה כמובן תצטרך לאשר או לדרוש שינויים. בנפרד מהמגורים אנחנו לוקחים על עצמנו להוביל את זה, וחלק מהאלמנטים אנחנו בפירוש מתכוונים גם לממן לטובת תושבי האזור. שמנו לזה תקציב מעבר למגורים, נצטרך להתייעץ איתכם איך להשתמש בזה.

דובר: מה זה חלק?

דרור הלוי: אנחנו שמנו תקציב לא קטן שלמשל הוא מספיק למרכז ספורט. עכשיו שוב, מרכז ספורט יכול להיות יותר גדול, יכול להיות יותר קטן, שמנו למשל תקציב שמאפשר פיתוח של הפארק המרכזי מעבר למה שעושים פיתוח מאגרות וכן הלאה, וכן הלאה, זה דברים שבפירוש אנחנו רוצים להתייעץ איתכם אבל להוביל את התכנון, לממן את התכנון לכל האזור הזה, ואת הטיפול בזה, ולממן בפועל, אני לא יכול כרגע בפורום הזה שעוסק בעיקר בענייני תכנון אבל בפירוש אנחנו רוצים לשבת ולתרום את חלקנו גם לטובת השכונה מעבר למגורים עצמם, וגם לטובת השכונות שליד.

מר יבגני: שאלה טכנית אפשר? מה הפריע לנו לעשות את זה עד היום? להתייעץ איתנו, להבין על מה אנחנו מדברים.

דרור הלוי: תראה, יש איזה שהוא תהליך, יש פה המון גורמים. אנחנו גורם אחד, בוא נגיד כך, אם אתה שואל אותי אני בפירוש הייתי רוצה מרגע זה והלאה שמעבר לטיפול נקרא לזה המקצועי בחלק של המגורים לשבת איתכם לראות את החזון שלנו לכל הדברים הציבוריים, להתייעץ איתכם מה סדרי עדיפויות ואיך עושים את זה, ובפירוש מצידי מחר בבוקר אפשר לעשות את זה.

מר יבגני: אני שוב מקדים את המאוחר. לי למשל היה הרבה יותר קל היום להצביע בעד ההקלות בתוכנית אילו כל הדברים האלה היו נעשים קודם.

ארנון בן עמרם: השאלה שהוא שואל בעצם היא,

דרור הלוי: תראה,

ארנון בן עמרם: מעבר למה שאתה מחויב לתת.

דובר:

לא. הוא לא שאל את זה.

דרור הלוי:

תראה, קודם כל אני מבין את ההערה והיא נכונה, יש פה איזה שהוא התכנסות של תהליך שיש פה רכיבים נקרא לזה סטאטוטוריים ומקצועיים, יש פה למשל, אני לא באמת רשאי לטפל בשטחים החומים. אני יכול להגיד אני מתקצב גם את הטיפול בהכנה של זה ובחזון של זה, כמובן שהעירייה צריכה לאשר לי כל דבר וגם דברים מסוימים אני שם תקציב כדי להקים אותם בכל מקרה, בכל מקרה, כפוף לאישור העירייה. בטח שלא את הכל, אתה יודע, בית ספר אני יכול להגיד למשל כבר טיפלנו, חשבנו שבגלל גודל השטחים אפשר לעשות בית ספר שהוא יחסית יותר כפרי, יותר נמוך, מחולק לכמה מבנים, אני נותן לך דוגמא, כמובן את בית הספר אנחנו לא יכולים לממן את כולו לבד. לדוגמא. אנחנו פה מראים את הצורך ואת הרצון ואת הנגישות בצורה בטוחה, את הרצון, ושוב, זה חלק מההנחיות התכנוניות. אני לא אומר על התכנון עצמו, זה אורי יעשה. בהנחיות שלנו, את הרצון לנגישות בצורה בטוחה בין השטחים המתחם העיקרי של המגורים לבין השטחים העודפים שיוצרים קהילה ותשתיות מסביב, ביקשנו בהנחיה התכנונית וזה גם נעשה, ליצור גם במסלול ההיקפי וגם בחיבור לנחל רבה את הנושא של לאורך הכבישים גם את הנושא של ירוקות, גם את הנושא של מסלולי אופניים, ומסלולי הליכה, זה נעשה במסגרת חתכי הכבישים והחיבור וכן הלאה ואנחנו כמובן מעוניינים וזה חלק ממה שאנחנו עושים, להסתכל בגישה כוללת שלא מתייחסת רק למגורים, אלא מבינה שצריך ליצור איתה קשר עם השכונות ליד, עם מתחם תעסוקה, ושצריך ליצור פה איזה שהוא חזון כולל ולא להסתכל על כל יחידה בנפרד. זהו, אני סיימתי ככה את הרקע הכולל. בעצם זה היה הכיוון, כמובן אני לא רוצה להאריך בדברים, כי לשאלות אני אשמח לענות. ניתן רגע אולי למתכננים לראות איך הם תרגמו את זה ומה הם הבינו. תודה על ההקשבה.

אורי דור:

אנחנו ממשרד משה צור, אנחנו ליווינו את התכנון יחד עם העיר החדשה ועם

נצבא לפי כל העקרונות שעכשיו דרור עבר עליהם.

ארנון בן עמרם: שכונת נתב, מה זה שכונת נתב?

אורי דור: זה השם ההיסטורי של התוכנית. כאן אתם יכולים לראות איזו הדמיה מהקטע מהפארק הירוק המרכזי ואיכות החיים שעליהם דרור דיבר ואליה אנחנו מכוונים בתוכנית הזאת. למי ששאל קודם זה בעצם המיקום כאן זה התוכנית עליה אנחנו מדברים, של המגורים, ובצמוד אליה זה השטח המסחרי. רואים את מחלף קסם, כביש 5, כביש 6. זאת התב"ע שקיימת היום, כל האזור הזה כולל האזור החום הזה שדרור דיבר עליו של כל המבנה הציבורי הקו הכחול עליו אנחנו מדברים זה בעצם בתוך התוכנית הזאת והוא מתייחס לכל אזור המגורים הזה בעיקר, זה לב השכונה ולב הפרויקט שעליו אנחנו מדברים. בתוכנית המקורית תשימו לב, שאזור המגורים נחצה על ידי שני כבישי רוחב ויצר בעצם שלושה מבנים שכל אחד מהם היה עם חצר משלו, כאן אנחנו רואים את זה. הרעיון שלנו בהפשטה היה בהתאם למה שהתכוונו יחד עם העיר החדשה בעצם ליצור איזה שהוא פארק רציף בלי הפרעות, בלי חיתוכים, שכל מבנה המגורים בעצם נהנים ממנו בלי הפרעה, לא נחצה על ידי כבישים ולא על ידי שום דבר אחר שמפריע למישהו לרדת למטה. זה הקונספט שאנחנו רוצים להגיע אליו בסופו של דבר, בתוך הפארק המרכזי הארוך הזה שהוא אפשר להגיד ייחודי בארץ מבחינת המימדים שלו והשקעה שתהיה בו אני חושב שזה אורך של איזה 400 ומשהו מטר אורך כולל שילוב של מים אם צריך ושצ"פ שכונה עם פארק מרכזי שמאחד ומגבש את כל השכונה. מגרשי המגורים מקיפים אותו, את הפארק הזה, וזה בעצם בוא נגיד החלק הסטאטוטורי של העסק הזה, של המגרשים הכתומים שאתם רואים כאן הם בעצם מגרשי המגורים שעוטפים את השצ"פ הזה. כמובן שכל העסק הזה נהיה בלי תוספת שטחים הכל בסמכות הוועדה המקומית לאישור, אין כאן שום חריגה בשום סעיף ואנחנו בעצם מבקשים שהתוכנית הזאת תאושר בסמכות של הוועדה המקומית. זה הדמיה מלמעלה, שנותנת איזה שהוא כיוון למה שהולך להיות, מבט לכיוון מערב כאן, מה שאתם

רואים.

דובר: כמה קומות כל,

אורי דור: תכף אנחנו מגיעים, יש כאן פירוט של כל הדברים האלה. הבניינים כאן

מקיפים את הפארק הירוק הזה שאתם רואים אותו פה. זה איזה שהוא רק

הדמיות סכמתיות לראות איך זה נראה מלמעלה. מבנה הציבור שדרור דיבר

זה בעצם כל האזור החום הזה, כל האזור שמוקף באליפסות חומות, זה אזור

שהוא מחוץ לקו הכחול שלנו, אבל דרור התייחס אליו. יש לנו כניסות לחניות

תת קרקעיות גם, מההיקף של השכונה. מערך של שבילי אופניים. חשוב

לציין, דרור הזכיר את זה, אני רק אגיד, למשל הכביש הזה, חתכי הכביש

שהיו כאן היו דו נתיבים לכל כיוון, אנחנו הפכנו את זה לנתיב אחד לכל כיוון

ועל חשבון אותה זכות דרך הגדלנו את השטח הירוק שמצטרף אל השכונה

ומאפשר גם קיום של מדרכה רחבה וגם של מסלול אופניים רציף שמאפשר

גם להקיף את השכונה וגם להתחבר אחרי זה לטיילת שלאורך נחל רהב.

מבחינת הגובה,

ארנון בן עמרם: איפה יחנו האורחים?

אורי דור: יש גם חניות לאורך הכביש.

ארנון בן עמרם: אבל הצרת אותו אתה אומר.

אורי דור: אבל נתתי עדיין חניה מכל צד של כל נתיב. זה קיים. גם חניות תת קרקעיות

יש.

ארנון בן עמרם: אנחנו מדברים על אלף מאה,

אורי דור: 1,190 יחידות דיור.

ארנון בן עמרם: בוא נניח שלכל אחד יש לו אורח אחד, איפה אתה מאכלס 1,100?

אורי דור: תראה, ההנחה של כל חישוב כמות תקן החניות כאן זה בוצע יחד עם יועץ

תנועה. חניות האלה מפוזרות גם לאורך הכביש הזה וגם בחניונים התת

קרקעיים.

דובר: כמה חניות? הוא ניסה לשאול כמה חניות יש.

שרי סלע: מה היחס?

אורי דור: לכל יחידת דיור 1.6.

ארנון בן עמרם: זה המינימום.

שרי סלע: 1.5 זה המינימום.

ארנון בן עמרם: זה המינימום.

ארנון בן עמרם: מה התקן? יש לכם פה את המהנדס.

אריה גלבר: זה לא פורום בדיקת תוכנה חברים.

ארנון בן עמרם: לא. אנחנו שואלים, ראיתי את הכל. לא ראיתי חניה. שאלתי.

אריה גלבר: אנחנו נשענים על תב"ע שאושרה. כל מה שפה זה בעצם שינוי בתב"ע. אבל זה

לא, מה שאושר בתב"ע אושר, הוא קיים עדיין.

אורי דור: לגבי גובה הבניינים נשאלה פה שאלה. אתם רואים פה את מספר הקומות

המקסימאלי בכל מגדל. כל מבנה כזה, יש לנו רק מעט בניינים שהם גבוהים,

יש לנו בניינים של 16 קומות, 12 קומות. כל הבניינים, בלי יוצא מן הכלל

תוכננו ככה שלכל אחד אם אתם רואים כאן יש בליטה קטנה בגובה של שש

קומות שרואים אותה פה למשל, שהיא זו שפונה אל הפארק והיא משמשת,

נותנת איזה שהוא דופן בקנה מידה נעים לכל מי שמסתובב בפארק, הבניינים

הם ככה קצת בנסיגה אחורה וחלקם עולים ל-18 קומות הרוב עולים ל-16

קומות.

ארנון בן עמרם: מה המרחק בין כל בניין לבניין?

אורי דור: בערך, אפשר למדוד בערך, אבל נראה לי משהו כמו 20 מטר, יותר אפילו. פה

זה 20 מטר. פה זה יותר. כאן אתם רואים גם חתך עקרוני שמראה את הגוש

הנמוך ויש כאן את החניונים התת קרקעיים, זה הגדלה של נבן כזה, מתחם

כזה למשל שרואים שהבניינים מקיפים את זה, ובתוך כל הפארק הזה יש גם

אזורים של הצללה, אזורים של שבילים, אזורים של שהייה, רואים את זה

פה, של פיתוח שאמור לתת כמו שדרור אמר, שכל אחד, כל המשפחות שיגורו

כאן יכולות לרדת לשלוח את הילדים למטה בלי חשש, הם יכולים להסתובב

בפארק הזה בלי לחצות שום כביש ובלי דאגה בקטע הזה. רק תקציר קצר

לראות איך זה משתלב בעצם עם התוכנית הכללית שנשארת כאן, זאת

- השכונה שלנו. כל הגבול הזה זה בעצם ר.נ.150 והתחום שלנו הוא כל זה מתוכו אנחנו מתערבים בתוכנית שלנו בתוך האזור הזה.
- מר יבגני:** זאת אומרת הכניסה הראשית משולבת עם המתחם התעשייה?
- אורי דור:** הדבר הזה?
- מר יבגני:** כן.
- שרי סלע:** מה זה הקטעים האפורים באזור של התעשייה?
- אורי דור:** זה אזור לתכנון עתידי.
- שרי סלע:** האפורים. ספציפית, מה הם הקטעים האלה?
- אריה גלבר:** זה בתוכנית שאנחנו לא מטפלים בזה.
- שרי סלע:** אני יודעת. אני שואלת,
- אורי דור:** זה אזור לתכנון עתידי.
- שרי סלע:** כל האזור הוא לתכנון עתידי.
- אורי דור:** לא. לא.
- שרי סלע:** ספציפית, אני רואה חלוקה ללבן ואפור. מה זה האפור?
- משה צור:** האפורים האלה הם שטחים לתכנון עתידי בתב"ע של התעסוקה והמסחר.
- אורי דור:** בתב"ע. התב"ע לא נתנה לה שינוי.
- משה צור:** אנחנו לא דנים בהם כרגע.
- שרי סלע:** הבנתי.
- אורי דור:** התב"ע לא נתנה לה שימוש.
- משה צור:** אני רוצה להגיד בעצם בשתי מילים בעצם את המהות מה אנחנו עושים.
- משה סיני-יו"ר:** אולי תציג את עצמך, כי לא כולם מכירים אותך.
- משה צור:** משה צור, אדריכל בבונה ערים. אורי גם שותף במשרד, אנחנו מטפלים בעצם בכל המתחם עבור נצבא, כולל התעסוקה והמסחר. יש פה פעולה מאוד פשוטה שעשינו שלדעתנו בעצם הופכת את השכונה לשכונה הרבה יותר איכותית. נתנו פה שני כבישי רוחב, אפשרו לחבר את הכל סנטרל פארק לפארק מרכזי אחד וגדול ורציף שכל המגורים נהנים. נתנו את הבניינים שעמדו לאורך כל הכבישים האלה ואת השטחים שלהם הוספנו לבניינים

האלו. זאת אומרת לא הוספנו מטרים בכלל לתוכנית אבל על ידי זה שביטלנו פה את סוג הבניינים שהעמדנו על הזה יש לנו שטח ירוק גדול מאוד, ועדיין כפי שאורי אמר, כדי לשמור על קנה מידה אנושי, הוספנו לכל בניין, אפילו שהוא נמוך שנותן קנה מידה אנושי ונחמד שפונה לפארק. זה בתמצית הפעולות שאנחנו עושים, ובגלל זה אנחנו מבקשים את השינוי.

דרור הלוי: אני חושב שיש פה עוד מילה שצריך להגיד אותה לנושא של שינוי חוץ מהפארק. היום בסך הכל כולם מדברים על דירות קצת יותר זולות, דירות ענקיות בגודל שלהם לא יכולות להיות זולות. זו דירה ממוצעת של 140 דירה היא דירה יקרה הרבה מעל הממוצע, פלדת בברוטו, מה שפעם ספרו ברוטו אתה ב-160 או לא יודע כמה. זאת אומרת דירה ממוצע, זאת אומרת שאם אני רוצה לתת איזו שהיא דירה שפוייה בגודלה ובמחיר שלה, הדירה הבאה תהיה דירה שרק יוצאי סביון יוכלו לקנות אותה, ואחד הדברים שעשינו זה באמת לבקש תמהיל דירות שזוגות צעירים יכולים להתמודד איתו.

עופר בביוף: ומה התמהיל הזה?

דרור הלוי: אז התמהיל היום ירד, אנחנו היינו שמחים לרדת ליותר, אבל אתה יודע, יש מגבלות. אנחנו היום ירדנו מ-138 פלדת ל-117, 118, בממוצע שזה עדיין דירת ארבעה וחצי חדרים בערך.

עופר בביוף: כן. אבל דרור, תן רגע פירוט איזה תמהיל של דירות יהיו. שלושה, ארבעה, חמישה ומה הגודל רק כדי שנבין.

דרור הלוי: אורי יותר טוב בזה, אבל בעיקרון יהיו דירות גם שלושה, גם ארבעה וגם חמישה, וגם דירות מיוחדות יותר גדולות שהן דירות הגן, דירות עם גינות, אין פה בניינים, למי שמכיר, אין פה בניינים על עמודים, אלא שימוש בגינות דירות גן ופנטהאוזים שאלה דירות יותר גדולות.

עופר בביוף: שלושה עד ארבעה על איזה מטרו' יעמדו?

שרי סלע: אתה יכול להגיד לנו באחוזים.

פרי אטיאס: התמהיל הוא כ-450 דירות של ארבעה חדרים. 450 דירות של חמישה חדרים. כ-60 דירות של שלושה חדרים. והיתרה אלה דירות פנטהאוז, גן ומיוחדות.

זה פחות או יותר.

עופר בביוף: השלושה חדרים על איזה מטרז' תעמוד?

פרי אטיאס: שלושה חדרים?

עופר בביוף: כן.

פרי אטיאס: בסביבות 80 מטר.

עופר בביוף: וארבעה חדרים, 110?

דרור הלוי: יש 100, יש 105. יש מגוון.

עופר בביוף: וזה התמהיל?

יעקב אדמוני: אין הוראה של 20% לעשות לשלושה חדרים? אין הוראה כזאת סמכותית מלמעלה?

דרור הלוי: אני רוצה להתייחס, חשוב לי רגע להתייחס. כי השאלה היא עונה על מה שאנחנו מנסים להשיג. כשאני מדבר על דירה ממוצעת, הרי מהממוצע אני גוזר איזה תמהיל אני יכול. כי אם אני בממוצע הורדתי דירה אחת של 20 מטר מתחת לממוצע, דירה הבאה צריכה להיות 20 מטר מעל הממוצע. אם הייתי ב-138 ממוצע כל זה בשביל לעשות דירה אחת של 100 מטר הייתי צריך לעשות דירה של 160 מטר. אז אנחנו הורדנו את הממוצע מ-138 ל-118. בערך ב-20 מטר. הלוואי שהיינו יכולים יותר רק זה כרגע אני לא מתכנן, המתכננים יענו, אני משאלתך אם אני הייתי יכול לעשות כפול או פי שלוש דירות שלושה חדרים הייתי עושה. מכל הייעוצים שאנחנו הבנו שזה כרגע בלתי אפשרי כי אם אני אעשה עוד יותר דירות שלושה, יהיה לי עוד יותר דירות של 160.

עופר בביוף: את הדירות המיוחדות שאתה אומר בעצם.

דרור הלוי: בעצם מה שמשנה זה הממוצע, כי בתוך הממוצע אנחנו פועלים. מורידים קצת ומעלים מעליו ויוצרים מגוון.

רזיאל אחרק: אבל זה אפסי. איך אתה מכוון שזוגות צעירים בני ראש העין יקנו? לא יודע אם יש עדיפות, אבל שתהיה להם איזו שהיא פריבילגיה שיוכלו לקנות שם במחיר שפוי.

דרור הלוי: אנחנו הצענו ותגיד לי כמה לפתח את הדיון הזה, הצהרנו ואתה יודע, ואני לא מתבייש להגיד, אנחנו רוצים בפירוש שחלק מהפרויקט יכול את תושבי ראש העין וזה למרות,

רזאל אחרק: אתם תמנו קריטריונים?

דרור הלוי: תראה, לא אכפת לי אם אתם רוצים לכוון את הדיון לפה, אבל אני בפירוש מזמין אותך שנשב ביחד ונחליט ביחד איך דואגים שתושבי ראש העין יהיו חלק מהפרויקט, אנחנו רוצים את זה. זה אינטרס שלנו שזה יהיה ככה.

עופר בביוף: גם אינטרס שלנו כמובן.

דרור הלוי: זה חשוב בעינינו מאוד. זה לא משהו שהוא זה, ואני אומר למרות, אני אומר למרות שבכל הפרויקטים שאנחנו עושים יש לנו עודף וכן הלאה ועדיין,

עופר בביוף: אמרת את זה בישיבה קודמת. אני זוכר.

דרור הלוי: כן. אני מניח שאתם תפתחו, זה ידוע. אבל, אבל אנחנו לא חושבים, אנחנו חושבים שקודם כל הפרויקט, לא קודם כל אבל במידה רבה צריך לתת פיתרון לתושבי ראש העין ולכן אנחנו מתייחסים לכל התמונה הכוללת ולא רק לזה.

עופר בביוף: אני רוצה לשאול עוד שאלה אחת שעלתה תוך כדי שיחה, גם מצדך, אנחנו ככה בחשיבה פה בתוך העיר, בעירייה הבנו ומבינים ומנתחים שבאמת יש לנו קושי במבנה ציבור בתוך המתחם הזה. אתה קודם נתת איזה שהוא In put ראשוני אתם הולכים לתכנן בחשיבה כללית כדי שיהיה בתיאום עם העירייה לפחות את החשיבה איזה מבנה ציבורי יהיו שם, ומצד שני זרקת ככה איזה משפט מה אתם רוצים לקדם מיוזמתכם ואולי על חשבונכם. מצד שני, אני רק רוצה להבין, אתה גם אישרת ברמה פתוחה את החשיבה מול הגורמים העירוניים כדי להגיד מה בדיוק יהיה ובאיזה תמהיל מתוך הראייה של מה שאתם מוכנים לתת ולא באתם וקיבעתם משהו.

דרור הלוי: לא קיבענו. כן. אני רוצה,

משה סיני-יו"ר: זו שאלה שמופנית ליזם.

דרור הלוי: סליחה. בעל הבית.

עופר בביוף: כי זה מטריד אותנו בשולחן הנושא של מבני ציבור שיעמדו בזמן, נכון ובהיקף הנכון.

ארנון בן עמרם: ודגש על ההיקף.

עופר בביוף: וישרתי גם את ההיקף שאתם מבקשים להגדיל היום וצריך לתת לו פיתרון.

פרי אטיאס: לשאלה שלך יש תשובה למעשה שמחולקת לשניים. פעם אחת ברמה התב"עית, היקף מבני הציבור שמתוכנן בתב"ע המקורית של ר.נ.9 מתאימה ל-1,800 יחידות דיור. זה אומר שמבחינת תב"ע הפרישו מספיק שטחים על מנת לעמוד ב-1,800 כך שמהבחינה הזאת אין בעיה.

שרי סלע: 1,800?

פרי אטיאס: 1,800 יחידות.

עופר בביוף: מבחינת תב"ע הוא אומר.

דוברת: יש מספיק קרקע.

פרי אטיאס: 1,800 יחידות. זה פעם אחת. זה ברמה התב"ע, וברמת האפשרות מבחינת הקרקעות.

עופר בביוף: אותי הטריד הביצוע.

פרי אטיאס: עכשיו, ביחס לנושא הביצוע וביחס לנושא ההפרשות שאנחנו ניתן והשדרוג של השטחים השונים שאנחנו נעשה, אנחנו בדיאלוג עם העירייה ביחס לנושאים האלה, גם ביחס לקאנטרי קלאב שדובר עליו, גם ביחס לשדרוג,

דרור הלוי: מגרש כדורגל.

פרי אטיאס: גם ביחס לשדרוג האזורים, החבר פה העלה את נושא של בית הכנסת. ראש העיר העלה את זה, נדמה לי בדיונים כבר לפני שנתיים כאחד הצרכים, הנושא הזה, גני ילדים, הנושא הזה,

עופר בביוף: כמו שנאמר אולי מגרש כדורגל. מועדונים.

פרי אטיאס: הנושא הזה עולה בדיאלוג שבינינו לבין העירייה הוא אמור לקבל מענה במסגרת הפיתוח הכולל של המתחם. כמובן שגם סדרי עדיפויות וגם המגבלות התקציביות בסוף הכתיבו מה יעשה ומה יבנה ראשון גם מתוך התקציבים שהעירייה תקבל ממשרדי ממשלה השונים וגם מתוך התקציבים

שאנחנו נקצה לטובת העניין הזה. זה בעצם מה שדרור כיוון אליו, אנחנו בדיאלוג עם העירייה נקבע את היעדים הסופיים ואת מה אנחנו ניתן ומה העיר בעצם תיתן לטובת העסק.

דרור הלוי: זה חשוב לקונספט אולי להגיד את מה שנאמר בתחילה, כשבאים ומקימים ומאכלסים בבת אחת כמות גדולה קל יותר גם לתת שירותים. נניח שהיית בשלבים עכשיו על פני 15 שנה או 20 שנה בונה היקף כזה, והיית בונה את ה-20 או את ה-50 היחידות הראשונות לך תיתן לזה שירותים. לך תשקיע בזה. יש קשר בין ההקמה במהלך אחד, קיבלנו את כפר ... כשאנשים נכנסו היה עצים בשבילים, היה תאורה ברחובות וגני ילדים פעילים והכל היה. ע

עופר בביוף: הקונספט הוא נכון.

דרור הלוי: כי הכל בבת אחת.

שרי סלע: משה, אני חושבת שאנחנו טיפה סוטים מהנושא העיקרי. הנושא פה היום הוא אישור התוכנית. דנים פה על קונספט על כל מיני דברים שהם חלק מהתב"ע שבעצם היו דיונים לפני 10 שנים, הרי כך זה שווק, זה שווק כיחידה אחת אז זה בכלל לא נושא שהוא כרגע. הדיון פה היום הוא באמת על התוכנית עצמה שרוצים את האישורים וכל הנספחים, אז אני חושבת שצריך לתת ליועצים לדבר.

משה סיני-יו"ר: קודם כל אני מקבל את זה. תשאלו אותם שאלות.

שרי סלע: לא. זה בסדר. נושאים האלה חשובים דיים, אבל הנושא העיקרי היום,

עופר בביוף: זה נכון. אבל עוד שאלה אחת, כי אין לנו הזדמנות לשמוע את הדברים ולראות.

שרי סלע: בוא נשים מה העיקר ומה הטפל.

עופר בביוף: אוקי, שאלה אחת אחרונה ואני את מילותיי סיימתי להיום בקטעים של השאלות. בסדר?

שרי סלע: לא. חלילה.

עופר בביוף: אני אומר, יש לי שאלה אחת, נאמר קודם דרור וזה חשוב, שמאחר ורואים את זה כשכונה קהילתית. אמרת משפט שמדובר על הקמת תקנון לשכונה

שיאפשר, לא יודע, אולי מעין איזה וועד מנהל כזה או אחר.

דרור הלוי: אפשר פעילות.

עופר בביוף: אני שואל את השאלה הזאת גם בהיבט המשפטי. האם זה אפשרי לעשות כזה

דבר בראייה עירונית. ב' – אני מסתכל קדימה לעוד שאלה אחרת, גם בהיבט

של הפארק המרכזי שהוא מדהים ומקסים ואף אחד אין לו חילוקי דעות על

הדבר, תהיה תחזוקה עתידית של פארק כזה שאתם ביקשתם להגדיל את

השטחים בו, וזה חיובי. חשוב להבין מה הראייה שלכם שהפרויקט עצמו

מממן, ומה בעצם נופל על העירייה?

דרור הלוי: תראה, אני יודע שפה נכנסו לכל מיני דיונים.

שרי סלע: זה לא הדיון.

עופר בביוף: לא. תשמעו.

שרי סלע: זה לא הדיון, היום הוזמנו לוועדת תכנון ובנייה על התוכניות עצמן. אתה

מדבר על דברים שצריכים להתנהל, אבל בחדר אחר, לא פה.

משה סיני-יו"ר: דקה חברים.

דרור הלוי: תגידו לי לענות או לא לענות. אני לשירותכם.

עופר בביוף: אתה יכול לא לענות.

משה סיני-יו"ר: משפט אחד. כן.

דוברת: זאת הזדמנות לשמוע את הדברים וזה חשוב.

דרור הלוי: אני רוצה להרגיש שאני לא גוזל מזמנכם.

עופר בביוף: אתה לא גוזל.

דרור הלוי: תראה, בקצרה. אנחנו רוצים ליצור מצב, קודם כל מה שאנחנו עושים

מבחינה וולונטארית שבן אדם בא לחתום על חוזה, זכותי להגיד לו תראה,

יש תנאים נוספים כאלה וכאלה, אתה רוצה תכנס, אתה לא רוצה לא תכנס.

המחשבה שלנו, תראה, כמו שבועד בניין במקום שכל אחד רק משלם את

השעון ואתה אומר אני רוצה כמו שצריך שיהיה הלובי, וכמו שצריך שיהיה

השמירה נניח וכמו שצריך שיהיה הגינה, אז אנחנו רוצים ליצור מצב שזה לא

stand alone כל וועד בית, אלא ליצור מצב שיש פה וועד שהוא יכול להגיד

אני גם בין איזה שהוא פיתוח נוסף ותחזוקה נוספת ברמה הגבוהה, ואני גם מסוגל לתת איזה שהם אלמנטים נוספים בחינוך ובתנועות נוער וכן הלאה. עכשיו, זה כמו להגיד חברה, אתה לא רק משלם כדי שנקרא לזה אם ישברו הבלטות בזה, אלא כדי שאפשר יהיה לשמור פה על רמה גבוהה מראש של כל המערכת הזאת וזה גם מוריד חלק מהנטל על העירייה.

דובר: זה נקרא וועד קבלה.

דרור הלוי: לא. לא. אני מדבר על היכולת לבוא להגיד לבן אדם תשמע, אנחנו רוצים לתחזק פה לא במינימום, אלא לתחזק ברמה יותר גבוהה. אנחנו עושים פה איזו שהיא פעילות שלנו של השכונות ליד, אני גם לא רוצה להיכנס להכל, יש פה גם שיתופי פעולה עם גורמים חיצוניים שמתוכננים.

דובר: זה לא יגביל כניסה של אנשים נוספים.

דרור הלוי: בשום פנים ואופן לא.

דובר: לזו הכוונה.

דרור הלוי: זה סוג של, בוא נקרא לזה, דמי ניהול בפרויקטים גדולים ומאפשרים תחזוקה ברמה גבוהה.

אבינועם טובים: סליחה, אני מבין שבנייני הציבור הם מסביב לשכונה ולא בתוך השכונה.

דרור הלוי: נכון.

אבינועם טובים: זה הרעיון, שיהיו מחוץ לשכונה?

דרור הלוי: לא. שיהיו צמודים.

אבינועם טובים: זה רעיון טוב. היום מבני ציבור,

דרור הלוי: כן, אבל חשוב לנו למשל שתהיה נגישות בטוחה. אנחנו בהתחלה קראנו לזה מעבר עם עגלת תינוק בכל חלקי הפרויקט, זאת היתה ההגדרה המנחה. אמרנו עם עגלה של תינוק, אנחנו רוצים שבכל חלק בפרויקט תוכל לעבור בצורה בטוחה. אנחנו כיזמים יכולנו למכור יותר בזול רק לסבר את האוזן, במונחים שאנחנו מדברים, יכולתי להוריד אולי 120,000 שקל ליחידה אבל אז לא היה ירוק, והיית נתקל רק בשני בניינים, בלי קשר לזה. בין כל שני בניינים היית עובר היית רואה חניונים כאלה שנכנסים. זה סלמאס. אנחנו

לא רוצים סלאמס.

ארנון בן עמרם: יש לי עוד שאלה אחת בנושא תחבורה. נניח שיש פה תוספת של 200 יחידות

דיור, האם לקחתם בחשבון את רוחב הכביש?

דרור הלוי: זה לאנשי המקצוע.

ארנון בן עמרם: אם זה בא לידי ביטוי.

פרי אטיאס: גם ברחוב יהושוע בן נון, בתוכנית של מסגרת הפיתוח הכולל, רחוב יהושוע בן

נון לכל אורכו מוכפל, בעצם מהחיבור כביש 444 עד קצה השכונה הוא מוכפל.

זה פעם אחת. פעם נוספת השכונה מקבלת קימור נוסף, המתחם יקבל קימור

נוסף מכביש 444 מצפון למעבר של נחל רבה. כך שמבחינה תחבורתית יש את

ההכפלה של יהושוע בן נון שהיא תעשה טוב למצב הקיים וגם כניסה נוספת.

כך שנתנו פיתרון לנושא התחבורתי.

ארנון בן עמרם: לי יש שאלה, ואני אומר לשרי מראש, שאלה נוגעת לוועדה, אבל היא נוגעת

ל-, בכוונה חיכיתי שתיכנס, סיכמנו בינינו בהתנהלות של העירייה איתך, עם

החברה, שאנחנו נביא לידי ביטוי את מכלול המתחם. כלומר לא תינתן

עדיפות למתחם מסוים על המתחם בין מתחם התעסוקה לבין מתחם

המגורים. וזה השלב שבו עמדנו כולנו בקו אחד. לי לא ברור למה אני יושב

היום רק על המתחם הזה ולא על יושב גם על כל המתחם.

עופר בביוף: שאלה טובה.

ארנון בן עמרם: כי שרי, זה אמנם לא קשור לוועדה, אבל זה קשור לתוכנית.

שרי סלע: לא. אתה חושף דברים חשובים. תמשיך.

ארנון בן עמרם: זה קשור לתכלית שאנחנו יושבים עליה.

שרי סלע: תמשיך. אני רק אוגרת מידע.

ארנון בן עמרם: התוכנית שדיברנו עליה היא להביא לנו פה מצג של שני המתחמים גם יחד.

יצרת פה עדיפות ואמרנו לאורך כל הדרך, העדיפות הזאת לא היתה מוסכמת

עלינו. למה המסחרי לא מופיע פה על השולחן? חבל שראש העיר לא שמע את

זה.

עופר בביוף: לא. דיברנו על זה.

שרי סלע: הוא שמע את זה.

עופר בביוף: דיברנו על זה יבגני.

שרי סלע: הוא שמע את זה אתמול.

ארנון בן עמרם: אני לא יודע מה היה אתמול, אני לא הייתי איתכם, אני אתמול הייתי במקום אחר. אני רוצה לחזור על הדברים.

משה סיני-יו"ר: מה הפסדתי?

ארנון בן עמרם: רציתי לחזור על השאלה שלי אדוני ראש העיר.

עופר בביוף: דיברנו על זה.

ארנון בן עמרם: תנו לי לדבר עם ראש העיר. אני לא פוגש אותו כמוכם. אני בקושי פוגש אותו.

(מדברים ביחד)

ארנון בן עמרם: ראש העיר, שאלתי את ראש העירייה, איך את רוצה שאני אקרא לו?

שרי סלע: ראש העירייה.

ארנון בן עמרם: ראש העירייה. שאלתי את מנכ"ל נצבא, הלא בדיאלוג, אמנם זה לא קשור לישיבה של הוועדה היום, אבל הדיאלוג שניהלנו כעיר מול החברה שיקפנו את רצוננו והגענו להסכמה מלאה שאנחנו מביאים לידי מצב שבו גם חלק המסחרי וגם החלק של המגורים,

עופר בביוף: בו זמנית.

ארנון בן עמרם: מגיעים לידי בנייה ואישורים והכל כמעטפת אחת. פה זה לא כפי שסיכמנו, אני שואל למה מעטפת של הנושא המסחרי לא מופיע על השולחן. ורק המגורים.

פרי אטיאס: אוקי, אם נחזור להיסטוריה טיפה, אנחנו זכינו במכרז ב-17.2.2009 מיד לאחר מכן באנו לפה לעירייה, נפגשנו עם ראש העיר, הצגנו את עצמנו כזוכים החדשים, ולמעשה הדאגה שהביע גם ראש העירייה וגם מנכ"לית העירייה, הדאגה שהם הביעו שבעקבות האוריינטציה של החברה שלנו, חברה שעוסקת בנדל"ן מניב בעיקר אנחנו נזנח את שכונת המגורים. זו היתה הדאגה שהם הביעו, גם ראש העיר וגם המנכ"לית ואנחנו אמרנו להם שאנחנו מתכוונים

לפתח את שני המתחמים גם את מתחם המגורים וגם את מתחם התעסוקה והמסחר בד בבד ואני רק רוצה לומר לכם שמהצד המסחרי המהלך שעשינו עם העיר החדשה הוא מהלך של לקחת מתחם שכזה לשוק אותו 1,200 יחידות להביא לשוק בבת אחת, זה מסחרית שגוי מבחינתנו, כיוון שאני הייתי יכול לקבל מחירים הרבה יותר גבוהים אילו הייתי משווק 150-150. ה-150 הראשונים מחיר אחד. 150 השניים זה איקס פלוס, ה-150 השלישיים הרבה יותר. כך משווקים מתחמים, אם תסתכלו בכל אתר כך זה קורה.

עופר בביוף: זו לא השאלה.

ארנון בן עמרם: פרי, אנחנו ישבנו הרבה שעות ביחד.

פרי אטיאס: אני יודע להשיב.

ארנון בן עמרם: ישבנו הרבה, הרבה שעות ביחד. תענה לי.

עופר בביוף: תענה ממוקד. הוא מבקש ממוקד.

דובר: ארנון, לא כולנו ישבנו שם בדיונים, עכשיו יש לנו הזדמנות לשמוע. תן לנו

הזדמנות. לא כל יום אנחנו נפגשים עם פרי כמוך.

פרי אטיאס: ולכן אנחנו החלטנו למרות הצד המסחרי הפחות טוב, החלטנו ללכת על

המבנה הזה שמפילים שכונה אחת בזמן נתון אחד על מנת לתת לשכונה

ייחודיות ולדבר הזה אפשר לתת רק בדרך הזאת. ביחס למה שבשל לנו כרגע

מבחינה תכנונית בשכונת המגורים ולכן היא עומדת פה על השולחן. אנחנו

שכרנו את שירותיו של האדריכל משה צור, אומרים לא לשבח את אדם

בפניו, משה צור הוא נחשב למשרד הגדול ביותר במדינת ישראל מבחינת

אדריכלות, מבחינת היקפי פרויקטים, הוא הטוב ביותר. יחד עם משה צור

שכרנו,

שרי סלע: קצת איזון. הוא בין הטובים, אבל קצת כבוד. יש כאן עוד כמה. באמת. לא.

יש קצת איזון. בין הטובים אבל,

פרי אטיאס: אני מוכן לקבל את זה.

עופר בביוף: קודם כל זה גם משפט יפה.

פרי אטיאס: בנוסף למשרד של משה צור שכרנו את אחד המשרדים הגדולים בארצות

הברית, משרד ארגוס, שבנה כבר כ-700 מרכזים מסחריים ברחבי העולם על מנת שייתן לנו ייעוץ ויתכנן יחד עם משה צור את כל מתחם התעסוקה והמסחר, צריך להבין, במדינת ישראל אין מתחם מסחרי בהיקף הזה. אין מתחם מסחרי מתוכנן בהיקף הזה.

אבינועם טובים: לכן עולה השאלה.

פרי אטיאס: סליחה?

אבינועם טובים: לכן עולה השאלה.

פרי אטיאס: כן. אני מכוון את זה.

אבינועם טובים: אתה עוד לא ענית על השאלה.

פרי אטיאס: אני אשיב. לכן בעצם מה שבשל כרגע, מה שמוכן לנו כרגע מבחינה תכנונית להצגה לוועדה המקומית לאחר שעברנו את הפורומים המקצועיים אצל מהנדס העיר זו התוכנית הזו. אנחנו מעריכים בתוכנית ר.נ.9, אנחנו מעריכים שבתוך פרק זמן של שלושה חודשים, עד שלושה חודשים נשב פה על השולחן, תשב פה על השולחן התוכנית הנוספת של ר.נ.150 שמתייחסת למסחר. תבינו שהאוריינטציה שלנו היא אוריינטציה של נדל"ן מניב. מסחר ותעסוקה זה העסק שלנו, מזה אנחנו חיים יום יום. מגורים זה פחות. אבל מה שהיה מוכן וזמין, עבדנו עליו קשה, עמלנו עליו קשה וזו התוצאה, אני משוכנע שכשתראו את תוכנית המגורים שלנו,

עופר בביוף: המסחר והתעסוקה.

פרי אטיאס: סליחה, תוכנית המסחר שלנו תבינו שגם עליה עמלנו קשה ואנחנו מגיעים לתוצאות לא פחות טובות מאשר מתחם המגורים, כך שאם לענות באופן ישיר, התוכנית תוגש.

ארנון בן עמרם: לא ענית לי על השאלה.

שרי סלע: אתה גם לא תקבל תשובה. זה לא הנושא עכשיו.

ארנון בן עמרם: לא. זה חלק.

פרי אטיאס: ארנון, בתוך מספר חודשים אני מעריך שעד גג שלושה חודשים תשב פה גם התוכנית האחרת.

- שרי סלע:** למה אחרי שעה של דיון להגיע לנושא התכנון?
- בן טובים:** שרי, שנייה אחת. לפני התוכנית. אני רוצה לשאול שאלה. מאוד חשוב לי הנושא של זוגות צעירים, הכל חשוב, אבל זה אחד הדברים הכי חשובים לנו. איך באמת, אני רוצה שתפרט איך, זה דיון שהיה צריך להיות לפני המכרז.
- שרי סלע:** סליחה.
- שרי סלע:** היה מכרז. על מה אנחנו מדברים?
- בן טובים:** סליחה,
- שרי סלע:** ערב המכרז. לא למחרת המכרז.
- בן טובים:** את מפריעה לי גברתי.
- שרי סלע:** בוודאי שאני מפריעה לך. כי עכשיו הנושא לדיון זה תכנון.
- בן טובים:** נושא של זוגות צעירים הכי חשוב מבחינתי.
- שרי סלע:** כולנו דואגים לזוגות צעירים, אבל זה לא הדיון.
- בן טובים:** רגע.
- משה סיני-יו"ר:** שרי, דקה. ניתן לך את הזמן.
- שרי סלע:** בנושא תכנון.
- בן טובים:** אני רוצה לשאול שאלה.
- שרי סלע:** זה דיון שהיה צריך להיות באמת לפני חמש שנים.
- ארנון בן עמרם:** תסיים את השאלה. עוד שתי דקות.
- בן טובים:** אני רוצה שתרחיב בנושא של זוגות צעירים. איך אנחנו מטיבים עם תושבי העיר וזוגות צעירים, איך זה בא לידי ביטוי במסגרת הפרויקט הזה כביכול. איך שמשתלבים בעיקר.
- דרור הלוי:** הדבר הפרקטי קודם כל שאני מציע, מצדי מחר בבוקר נשב שני אנשים, שלושה אנשים מפה ונדבר על זה ביחד איך עושים. זה דבר ראשון פרקטי.
- בן טובים:** הכל פתוח? מבחינתך הכל פתוח?
- דרור הלוי:** הכל פתוח.
- ארנון בן עמרם:** הוא אמר את זה.

עופר בביוף: הוא אמר את זה תמיד.

(מדברים ביחד).

ארנון בן עמרם: בואו נתקדם.

דרור הלוי: תראה, אני לא יכול, אם אני אתחיל לדבר ולעשות סערת מוחות בפורום הזה

יזרקו אותי מהחדר. אבל יש הרבה מאוד אפשרויות, אני אתן לך דוגמא

שאולי לא חשבת עליה אבל לא רוצה להיכנס לדיון. כיוון שמי שראשון בתור

יכול לבחור את הדירה שהוא רוצה. יכול להיות שבאים ואומרים למשל,

אחוז מסוים בכל חלק או בכל שלב בכל מקרה הוא לתושבי ראש העין, ננית.

אני לא רוצה כרגע לעשות את הדיאלוג הזה כי הפורום הזה, אם נתחיל גם

ראש העיר יזרוק אותי. אז אני אומר, אני מזמין אותך ואתך ואת מי שאפשר

מצידי בכל רגע שאתם רוצים לשבת איתנו בצורה מסודרת ולפתח,

בן טובים: מבחינתך זה לא יהיה מאוחר?

דרור הלוי: לא.

בן טובים: בסדר.

דרור הלוי: תראה, לפני תחילת הפרויקט אנחנו רוצים לשבת איתכם על הדברים האלה.

בן טובים: עוד שאלה אחת.

דרור הלוי: אני מוכן לתת לכם כיוון אבל לא בפורום הזה. כי זה פורום רשמי מדי בשביל

לתת תשובות שהן לא סופיות.

בן טובים: יש לי שאלה אחת.

ארנון בן עמרם: שאלה אחרונה.

בן טובים: שאלה אחרונה שהיא העיקר. כמה מכל האלף, קרוב לאלף,

עופר בביוף: 190.

בן טובים: קרוב ל-200. כמה יהיה סוכות שמה שיהיה אפשר לעשות בהם סוכות?

דרור הלוי: דירה עם סוכה?

ארנון בן עמרם: אנחנו מדינה יהודית.

בן טובים: זו השאלה העיקרית.

פרי אטיאס: כמעט לכולם.

שרי סלע: מרפסת לא מקורה.

פרי אטיאס: בדיוק. כמעט לכולם תהיה מרפסת לא מקורה שתאפשר סוכות. היום התקנה מאפשרת את זה ואנחנו עושים את זה.

בן טובים: תודה.

משה סיני-יו"ר: חברים, בקשה, אם את רוצה להעיר לגופו של התוכנית.

שרי סלע: עוד לא הציגו לי את התוכנית. באמת, הציגו לי את הצבעים, אבל עוד לא הציגו לי את התוכנית. זאת אומרת אני מחפשת פה יועץ פיתוח, אני מחפשת פה יועץ תנועה. אני מחפשת פה את ה-, התוכנית מורכבת. באמת.

משה סיני-יו"ר: תשאלו שאלות.

שרי סלע: שאני אתחיל לשאול שאלות?

משה סיני-יו"ר: כן.

אורי דור: היועצים לא נמצאים פה, אבל יש פה את התוכנית כאן ויש פה את הנספחים שמוצגים גם שם. גם נספח תנועה, גם נספח ביוב.

שרי סלע: בואו נחזור לתוכנית היפה שלכם.

אורי דור: זה נספח פיתוח ונוף.

שרי סלע: אוקי. בואו נלך לנספח נוף. לא. איפה אזורי, למה נספח הפיתוח לא מכיל את האזורים הציבוריים? לפחות את הקשר.

אורי דור: קודם כל הקו הכחול שלנו הוא הקו הזה. אזורים הציבוריים הם האזורים שכאן שעוטפים את זה.

שרי סלע: כן. אבל אתה רוצה שאני אחזור להקדמה שלך?

אריה גלבר: רגע. סליחה.

שרי סלע: אתה רוצה שאני אחזור להקדמה? אני אחזור להקדמה. אין בעיה. אצלכם בתוכנית שלכם.

משה סיני-יו"ר: מה השאלה?

שרי סלע: נתחיל מהתוכנית הזאת ברשותכם. אתם הצגתם כאן את מערכת הכבישים, קודם כל הערה אחת בונה, באמת, השיפור במיקום הבניינים ביחס לאזור הציבורי הוא באמת שיפור מבורך ביותר ובראייה שלי, אבל פה מתחילות

הבעיות. כיוון שהכביש הוא כביש הגישה הזה מסביב בעצם מציג פה איזה שהוא מצג, טיפה מצג שווא. יסלחו לי המתכננים מראש. הרי יש כאן את הכניסות, הצהובים האלה, חבריי למועצה, יש כאן את הכניסות לחניה התת קרקעית. זה לא בא לידי ביטוי בתוכנית הכביש. זאת אומרת אתם מציגים פה תוכנית שבאופן עקרוני היא די מפורטת, כי אתם אפילו מציגים פה את מפרצי החניה ואת אותה חניית אורחים שדיברת עליה, רק לא מוספרו החניות, אבל אין כאן שום התייחסות לחניה לכניסה לחניה, לא בתוכנית הכביש וגם לא בתוכנית הפיתוח. אז בעיניי זה פיתרון לא סגור. ממש לא סגור, בעיקר למשל אני מוטרדת אני לא מכירה את יועץ התנועה שייתן לכם כניסה פה 20 מטר. לכן זה לא יקרה פשוט. עכשיו, יש כאן איזו שהיא אמירה שאומרת באמת, המצג הזה, איך אמרתם, עגלה לכל מקום? איך אמרת את המשפט הזה?

כשירדים מכאן אפשר להסתובב כאן בתוך,

דרור הלוי:

עם העגלה בתחום הזה, זה נפלא. אבל אני באמת מחפשת את הקשר עם הציבורי. עכשיו, אתם צודקים, התב"ע היתה כזאת שהשטחים החומים היו מסביב, אבל אני מחפשת עכשיו, היום את הפיתרון בין המגורים לבין שטחי ציבור כאלה שהילדים לא יצטרכו לחצות את הכביש הראשי הזה, כי זה כביש ראשי ממש ואין לי שום פיתרון בתוכנית הזאת. ממש לא. עכשיו, יש כאן, מדברים על הנושא של אשפה בתוכנית הפיתוח, מדברים על אשפה ועל המיקומים. התאמצתי, הסתכלתי, לקחתי זכוכית מגדלת ולא מצאתי.

פינוי אשפה הוא מה-

דרור הלוי:

משה סיני-יו"ר: רגע. דקה. אריה רוצה להעיר משהו.

זה לא כתוב בתוכנית פיתוח ולא בתקנון.

שרי סלע:

יש בתב"ע משפט שאומר תנאי להוצאת היתרי בנייה אישור תוכנית בינוי ופיתוח.

אריה גלבר:

על ידי מהנדס העירייה.

שרי סלע:

על ידי הוועדה.

אריה גלבר:

- שרי סלע:** על ידי מהנדס העירייה.
- אריה גלבר:** על ידי הוועדה.
- שרי סלע:** הוועדה?
- אריה גלבר:** לכן אנחנו לא הגענו לתחנה הזאת, אנחנו דנים בתב"ע לפי הפירוטים שיופיעו בתוכנית הבינוי והפיתוח להיתרי בנייה, כך שזה לא הפורום לבחון את זה.
- שרי סלע:** תראה, אני לא יודעת מי מטעה את מי. אבל עמוד 6 מתוך עמוד 16 של התוכנית שאני מתבקשת היום לאשר היא כוללת אמנם תוכניות מחייבות ותוכניות מנחות, אבל התוכניות המנחות הם אלה שהנחו את התוכנית המחייבת, ולכן זה פשוט הטעיה להגיד שיהיה איקס חניות ומחר יפתחו לך פה כי צריכים להיכנס לחניה תת קרקעית הרי לא יבנו כאן גשרים, סביר להניח שלא יהיו לנו גשרים ולא יהיו לנו כביש תת קרקעי לחניות ולכן יהיה לך פחות ופחות חניות. עכשיו, זה שיקול באישור התוכנית, אתה לא חושב?
- אריה גלבר:** אוקי. לכן בגלל זה ייערך פה דיון בפורום הפנימי,
- שרי סלע:** אבל היועצים נמצאים כאן.
- אריה גלבר:** סליחה רגע. סליחה.
- משה סיני-יו"ר:** יש גם תשובות.
- שרי סלע:** בסדר. אוקי. מותר לי לשאול שאלות. מותר לי להעיר.
- אריה גלבר:** את קיבלת פה מסמכים,
- שרי סלע:** הם אמורים להיות מאושרים עכשיו.
- משה סיני-יו"ר:** סליחה, אריה.
- שרי סלע:** לא. מה פתאום, הדין הוא עכשיו לאשר את התוכנית.
- משה סיני-יו"ר:** שרי אמרה קודם שיש כאן שאלות שלא מתאימות, גם השאלות שלה לא כולן מתאימות לפורום הזה. אבל היא שואלת ואם יש פה תשובות, אז בקשה. תשאלי את השאלות כל עוד הם פה.
- שרי סלע:** אתה יודע, היה נכון יותר וסליחה על ההערה, היה נכון יותר שמי שיפתח פה את הדין זה מהנדס העירייה ויציג את הסיכומים המוקדמים שכבר סוכמו כדי שלא נפתח את כל השאלות, יציגו את הדברים העקרוניים, היינו חוסכים

לפחות חצי שעה.

משה סיני-יו"ר: אבל זה בדיון.

שרי סלע: לא. זה לא נעשה. אנחנו הולכים בדרך הפוכה.

משה סיני-יו"ר: שרי, זה בסדר גמור. תשאלו את כל השאלות ומה שאפשר יענו לך.

שרי סלע: אני מבקשת תשובה למה אנחנו מוסיפים את היחידות דיור עוד לפני שאנחנו

מגיעים לשלב ההיתרים, כי בשלב ההיתרים אנחנו נגיע לחוק שבס ויהיה לנו

עוד אחוזים של יחידות דיור. אני מתקשה להבין למה אנחנו צריכים עוד. עוד

יחידות דיור.

רזיאל אחרק: הוא אמר קודם.

שרי סלע: אני לא יודעת. אני לא שמעתי תשובה למה מוסיפים.

רזיאל אחרק: הוא אמר הגודל גדול מדי.

שרי סלע: זה לא רלבנטי ששטחי ציבור הוגדרו בתב"ע איקס כי אנחנו רוצים להיות

לארגים בשטחי ציבור ומספר יחידות הדיור שהיו בתב"ע הן איקס, והיום הן

איקס פלוס. למה? עוד לפני היתרי הבנייה.

רזיאל אחרק: הוא אמר קודם, הוא ענה. הוא אמר דירות של 140,

שרי סלע: אתה רוצה לתת לי ציון על ההקשבה שלי?

משה סיני-יו"ר: אתה רוצה לחדד את הנושא?

משה צור: שרי,

שרי סלע: כן.

משה צור: תני לי לענות עד פה כי אני לא אזכור את כל השאלות.

שרי סלע: אוקי. בקשה.

משה צור: קודם כל שרי בתור מקצוענית עברה בצורה יסודית ויש גם שאלות ראויות.

שרי סלע: אני עוד לא התייחסתי לכניסות וליציאות.

משה צור: לא. לא.

שרי סלע: אבל אני משאירה את זה.

משה צור: אני אלך מהסוף להתחלה. כפי שאמרנו היו לנו שתי מטרות. אחת – לשפר

את האיכות האורבאנית של המתחם על ידי חתך מרכזי. הסברתי את זה.

השני – לשפר את התמהיל של הדירות באופן שהוא יפגוש יותר את צרכיה, זה היום כבר מצווה לאומית. זה כבר לא במקום הזה. להגיע לגודל דירות יותר סביר. הדרך היחידה בלי להוסיף אף מטר מרובע זכויות, אבל גם בלי להקטין אף מטר מרובע זכויות, אלה זכויות מוקנות על פי התב"ע להגיע לדירות בגודל יותר סביר הדרך היחידה לעשות את זה הוא להקטין את הדירה הממוצעת יותר קטנה, נותן כמות דירות יותר גדולה. עכשיו, אנחנו התלבטנו אם להגיש את זה כהקלה פלוס שבס. בעצה אחת עם מהנדס העיר וצוותו אחרי הרבה התלבטויות החלטנו ללכת בדרך המלך להגיש מ.ק. תב"ע בסמכות מקומית שמציגה את זה פה על השולחן בצורה ברורה, בצורה מסודרת, זה הליך סטאטוטורי יותר ראוי, יותר מקצועי, יותר מכובד והוועדה מתכנסת ומאשרת אותו. בסך הכל נדמה לי שאנחנו עושים את זה בדרך יותר טובה יותר נכונה, למרות שיש לנו חודשיים הפקדה והתנגדויות.

שרי סלע: אחר כך לא יהיה שבס.

משה צור: בוודאי יהיה אחר כך שבס.

שרי סלע: אנחנו נקדים את זה.

עופר בביוף: הוא אמר. הוא אמר את זה.

משה צור: לא יהיה אחר כך שבס.

שרי סלע: זה לא כתוב בתקנון.

משה צור: אפשר לכתוב את זה.

שרי סלע: בסדר.

משה צור: בהחלט אפשר לכתוב את זה, דרך אגב, נדמה לי שגם החוק לא מאפשר שבס

כי הכמות דירות המקורית של התב"ע היא המחייבת לגבי שבס. אבל זה לא משנה. אפשר לכתוב את זה, שלא יהיה שבס.

ארנון בן עמרם: אתה מוקלט. זה בסדר.

משה צור: כן. זה הנקודה. זה המספר הסופי, אני אומר עוד פעם, בחרנו בדרך היותר

ארוכה של הפקדה של חודשיים עם התנגדויות וכדומה, לא בדרך הקלה של שבועיים פרסום כדי באמת ללכת על דרך מלך בטוחה בצורה שהיא תיבדק,

בצורה שלאף אחד לא תהיה הרגשה של מחטף, כדי שכולנו נבין שאנחנו עושים את זה בצורה הכי מקצועית והכי מסודר. ומי שמשלם את העונש במרכאות של לוח זמנים יותר ארוך זה כולנו כאן. בסך הכל אני חושב שזה לטובת העניין. עכשיו, נכון שיועץ התנועה באמת אני חושב שבתוכנית שלו עוד לא פירט אותה כמו שצריך, הוא התייחס לזה כדיון עקרוני בסוגיות של מ.ק. ולא כמפרט לצורך בינוי וביצוע של היתרי בנייה, אנחנו ננחה אותו לתקן את זה, אם זה חשוב שזה יצטרף לזה, אנחנו ננחה אותו לתקן את זה. אין לנו ויכוח אם זה צריך להיות עכשיו או לא כיוון שבמילא מתי שהוא זה צריך להיות. אז אין בעיה שזה יהיה עכשיו.

עדיף עכשיו.

שרי סלע:

עכשיו, לצורך מספר החניות, אנחנו נכניס פה את כמות החניות שנכנסת לאורך הכביש, וסך החניות הכולל יהיה כמות החניות הנדרשת ממילא. כמה חניות שלא נעשה נתפוס תת קרקע ממילא, כך שאנחנו לא נוסיף עוד חניונים בקטע הזה. אז כך שסך כמות החניות הנדרשת לתושבים ולאורחים, מספר נתון על ידי יועץ התנועה, כמה שנצליח להכניס לאורחים כאן זכינו, כמה שלא, אז יהיו חניות תת קרקעיות אם ובכלל יהיה צורך נוספות לטובת האורחים. בנושא פיתוח – כנ"ל. יועץ הפיתוח לא התייחס לכניסות שיועץ התנועה לא הכניס, אז זה אותו דבר.

אבל זה משמעותי.

שרי סלע:

לא.

משה צור:

זה משמעותי כי בחלק מהמקומות זה פשוט מתנגש, השביל שלכם,

שרי סלע:

לא. הבנתי. הוא יתקן את זה. לטעמי היה אפשר להגיש את זה יותר מאוחר כי זה לא משנה, אבל אין לי בעיה כיוון שממילא צריך לעשות את זה אין לי בעיה לעשות את זה, הוא יכין ויגיש מסמכים.

משה צור:

לא. כי אם צריך לעשות זה הזמן.

שרי סלע:

אני אומר אין בעיה. אם אני צריך להוסיף דולר מהכיס, מה אכפת לי לתת לו את זה עכשיו במקום עוד שבועיים, זה לא משנה.

משה צור:

- עופר בביוף:** זה לגבי החיבור לציבורי שהיא דיברה.
- שרי סלע:** אני בכל אופן רוצה,
- עופר בביוף:** החיבור לשטחים הציבוריים.
- משה צור:** לגבי השטחים הציבוריים מה שהערת.
- שרי סלע:** נכון.
- משה צור:** אנחנו קודם כל כרגע ניסינו להגדיר את התחום, את הקו הכחול. את תחום הטיפול שאנחנו מבקשים בו כתוב שבו אנחנו רוצים לעשות את השינויים. מבני הציבור אנחנו לא משנים.
- שרי סלע:** את המיקום.
- משה צור:** לא משנים בכלל את מבני הציבור.
- שרי סלע:** כן. אוקי.
- משה צור:** לא את המיקום, לא מהתב"ע הזאת. עכשיו, יש גם היגיון בזה, כי מבני ציבור באים עוד דיירים מהשכונה הזו, מהשכונה הזו.
- שרי סלע:** נכון.
- משה צור:** באים מהכל יש גם היגיון לתת אותם במיקום שיהיה נגיש הרבה יותר לכולם בקטע הזה, כך שאנחנו מצאנו שבנושא הזה התב"ע הקיימת היא הגיונית ולכן לא מצאנו לשנות אותה.
- עופר בביוף:** היא דיברה על הנגישות.
- משה צור:** שרי,
- עופר בביוף:** על החיבור לשכונה.
- משה צור:** אחרי הכבישים אנחנו דוגלים בכלל ורואים את זה גם בתכנון לעדיפות להולך הרגל, עדיפות לרוכב אופניים, ואנחנו חושבים שבכלל אנחנו רוצים להוריד מסלול אחד ממסלולי התנועה כדי שזה לא יהיה כביש מהיר שהמכוניות יתפתו לטוס במהירות גבוהה.
- שרי סלע:** אז יצרתם את ה-,
- משה צור:** לא. אז אנחנו גם נותנים רצועה ירוקה בשבילי אופניים על אותו חתך כביש. אנחנו גם יוצרים עוד דבר, מיתון תנועה, לכן התנועה פה מכורח החתכים גם

בגלל העיגולים תהיה תנועה יותר איטית ויהיה יותר קל לחצות אותה, ומטבע הדברים החצייה תהיה במקומות תנועה. ליד עיגולי התנועה, וזה הכל מנותח עם יועץ התנועה ואם יהיה צורך,

עופר בביוף: דווקא בחלק הרחוק יותר של מבני ציבור, שם אין לך את מעגלי התנועה.

משה צור: יכול להיות שכדאי להוסיף. יכול להיות.

עופר בביוף: מעגלי התנועה זה חכם.

משה צור: לא. אבל יש משהו יותר טוב.

עופר בביוף: מה?

משה צור: אנחנו יצרנו את זה בכוונה כאן, זה הכל אמצעים לריסון מהירות.

עופר בביוף: מה זה?

משה צור: כדי שילד לוקח מפתחות בגיל 18, קיבל רישיון לפני שבוע, לוקח את האוטו

ומתחיל לבדוק מה המהירות המקסימאלית של האוטו של אבא שלו.

עופר בביוף: עדיין בהשתלבות של הדרכים עם הנחל, עם הטיילת עצמה.

אורי דור: כאן עוברים מתת קרקעי מתחת לגשר הזה ומתחברים אל נחל רבה. כי זה

חתך הכבישים שמתוכנן פה גם תוכנן קודם.

שרי סלע: לא. זה נכון.

אורי דור: יש שם גשר מעל הנחל. יש טיילת שעוברת מתחתיו.

עופר בביוף: ומעבר להולכי הרגל?

אורי דור: זה המעבר להולכי רגל. הכביש פה אתם רואים אותו כאן, הוא הולך כאן

וכאן. אתם רואים פה ברקע הדבר הזה זה הנחל. כמובן שהוא יותר נמוך

באופן טבעי.

עופר בביוף: כן. שם תעבור הטיילת שלנו?

אורי דור: בוודאי. לא. הטיילת שלכם הולכת כאן היום. ככה. אנחנו בעצם מפה

עוברים, כאן מתחת לדבר הזה יש מעבר להולכי רגל. אחד המעברים.

שרי סלע: כן. זה מצוין.

אורי דור: מעברים נוספים זה כאן.

שרי סלע: אבל זה כביש ראשי לאזור התעשייה, נכון?

- עופר בביוף:** כן.
- שרי סלע:** זה כביש ראשי אני לא רואה את האמא עם הילד.
- אורי דור:** לא. זה פה. זה לא פה.
- שרי סלע:** אבל אף אחד לא יגיע לכאן כדי להגיע לנחל. השאלה הנשאלת היא למה אין לנו מעבר מכאן.
- אורי דור:** גם יהיו, למה לא?
- שרי סלע:** איפה?
- משה צור:** יש מעבר חציה.
- אורי דור:** מה זאת אומרת?
- משה צור:** סליחה, זה כביש ראשי, זה לא כביש ראשי. זה כביש עם מיתון תנועה.
- שרי סלע:** זה כביש טבעת של השכונה. נפלא.
- משה צור:** לא צריך להגזים.
- אורי דור:** זה שני נתיבים.
- משה צור:** כל השכונה היא 1,200 יחידות דיור כאשר זה כבר כמות היחידות המוגדלת אין פה דרמה גדולה מבחינת תנועה.
- שרי סלע:** יש לנו שכונה דומה בעיר, רק להציג לכם, ה' באייר, פחות או יותר אותם מספר יחידות דיור, אפילו פחות. יש פה דרמה. יש פה הרבה יותר מדרמה. גם שם יש לנו כביש טבעת, אנחנו מכירים בדיוק את עומסי התנועה שיש שם.
- עופר בביוף:** ואת צווארי הבקבוק.
- שרי סלע:** בדיוק. את צווארי הבקבוק בכניסות וביציאות, בדיוק אותו מקרה.
- עופר בביוף:** כמות הבאמפרים שהוספו שם כדי שמישהו לא יפגע.
(מדברים ביחד).
- דוברת:** פה יש הרבה יותר יציאות מאשר אין באזור ה' באייר.
- משה צור:** זה לא טבעת שהיא מבוי סתום. יש חיבור אחד פה, חיבור אחד פה.
- שרי סלע:** הכל נכון.
- משה צור:** חיבור אחד פה, חיבור אחד פה, אחד פה ואחד פה.
- שרי סלע:** משה,

- משה צור:** יש לכל הכיוונים פה.
- שרי סלע:** זה בסדר.
- משה צור:** התנועה מתפזרת.
- שרי סלע:** משה זה נכון, רק אתה יודע,
- משה צור:** חוץ מזה יש לזה תקנים וקריטריונים 1,200 יחידות דיור, שש כניסות, זה כלום. זה 200 כלי רכב לכניסה. זה שום דבר. מה זה 200 כלי רכב? זה שכונת וילות קטנה.
- שרי סלע:** בוא נהיה, זה לא הוגן, זה ממש לא הוגן לספור את זה ואת זה, זה אזור תעשייה.
- משה צור:** לא. זה לא נכון.
(מדברים ביחד).
- משה סיני-יו"ר:** אני רוצה דקה. חברים.
- שרי סלע:** אנחנו מחדדים את הבעיות.
- משה צור:** זה לא שאני טוען את דעתי האישית, זה ניתוחים של יועץ תנועה על סמך קריטריונים מקצועיים.
- שרי סלע:** לכן הייתי שמחה לו היה נמצא כאן.
- משה צור:** נכון. באמת חבל שהוא לא בא.
- משה סיני-יו"ר:** אוקי. חברים.
- משה צור:** כל מקרה זה שיפור ביחס לתב"ע.
- שרי סלע:** אני לא רוצה, יש משהו במה שאתה אומר, אבל ידיי כבולות מלענות בנושא הזה, אבל אני בכל זאת רוצה להתייחס, זאת אומרת הלוואי ומה שהיה כתוב כאן באמת היה במציאות. אני רוצה להקריא לכם. יש כאן משפט מאוד יפה בהקדמה של התוכנית, יש כאן הפרויקט מציע שטחים ירוקים וגדולים ורציפים המאפשרים חיבור טבעי של הפרויקט לשמורת נחל רבה ויצירת פארק רציף לרווחת הציבור.
- משה צור:** אנחנו נותנים מעבר תת קרקעי.
- שרי סלע:** זה נפלא.

- משה צור:** כל השטח הירוק הזה מתחבר למעבר תת קרקעי.
- שרי סלע:** אני כנראה לא אטייל שם עם נכדי, אבל אולי אתה בקטע בכביש המהיר הזה, אוקי. אבל אני רוצה להתייחס,
- משה סיני-יו"ר:** אני רוצה להבין. מה את מציעה?
- שרי סלע:** מה אני מציעה?
- משה סיני-יו"ר:** כן.
- שרי סלע:** כרגע אני מציעה איזה שהוא קשר תת קרקעי על קרקעי. לא יודעת מה.
- משה צור:** סליחה. פה יש. ופה יש.
- שרי סלע:** אל תקרב אותנו לכביש הראשי.
- משה צור:** למה לא? אני בכלל לא נוגע בו.
- שרי סלע:** אני רוצה לראות,
- משה צור:** אני לא מגיע אליו.
- שרי סלע:** משה, זה לא טבעי,
- (מדברים ביחד).
- משה סיני-יו"ר:** שורה תחתונה. מעבר תת קרקעי פתוח לילדים להולכי רגל.
- משה צור:** כן, אבל אני רוצה להסביר את ההיגיון. מעבר תת קרקעי משתמשים כשהוא נוח לשימוש. אם הייתי עושה סתם באמצע צריכים ללכת ולעלות, אף אחד לא סובל ללכת ולעלות, כולם יחצו דרך הכביש. גם במקום הזה רק יורדים כי הנחל נמוך. לכן באופן טבעי המעבר הזה הוא המקום הנכון לעשות כי כאן אנחנו פוגשים את הערוץ של הנחל ופשוט יורדים אליו. אם זה היה כאן היו יורדים ועולים, אפילו אם היינו עושים אף אחד לא משתמש בזה.
- משה סיני-יו"ר:** שרי, תמשיכי.
- שרי סלע:** ברור לך שאני לא מסכימה עם הגישה הזאת ואני הייתי רוצה לראות באמת פיתרון שבאמת מזמין את השכונה כי הנחל הוא חלק מהשכונה.
- משה צור:** כל הנחל פה.
- שרי סלע:** אני יודעת. אני לא רוצה להטעות. אבל אפשר לפתור את זה. וזה אינטרס אפילו של המשווקים לפתור את זה.

משה סיני-יו"ר: טוב. תמשיכי.

שרי סלע: עכשיו אני מגיע קצת לכובע הירוק שלי. בכל זאת אני מחזיקה פה את התקנון של נספח הפיתוח הנופי, ואני לא יודעת אריה, כנראה שאתה לא קראת אותו כי מה שכתוב כאן זה לגבי האשפה לא תותר העמדת מכולת אשפה ברחוב, זה הגיוני. כל מתקני אשפה ימוקמו בתוך המגרשים, מתקנים לאיסוף אשפה למחזור ימוקמו במקומות נגישים ומסודרים בתוך המגרשים, מגרשים פרטיים או ציבוריים בתפוזרת או בתדירות המאפשרים נגישות לכל דיירי השכונה. אני מוטרדת,

משה צור: אני אומר לך,

שרי סלע: מעבר לנושא של האשפה שלא דיברנו כרגע על נושא של הפרדה ופינוי וכל מיני תקנות שממש בקנה, ואני יודעת שזה לא בתב"ע אצלכם. אני יודעת, אבל,

משה סיני-יו"ר: רק הערה לייעול הדיון.

שרי סלע: זה פשוט לא בא לידי ביטוי בתוכנית.

משה סיני-יו"ר: דקה, מה שאני מציע, מאחר וקשה לך לזכור את כל השאלות.

שרי סלע: לא. זה שאלה אחת קטנה.

משה סיני-יו"ר: עלינו זה מקשה. אני רוצה שהיא תשאל את כל השאלות. אתה תרשום את כל השאלות ותגיב בפעם אחת. בסדר?

שרי סלע: אתה לא אוהב דיונים, הנושא הזה שווה דיון,

משה צור: לא. אני אומר,

שרי סלע: יותר מהרבה נושאים אחרים.

משה צור: אין בעיה.

משה סיני-יו"ר: שהוא יענה על כל דבר, אבל שתעשי ברצף את כל השאלות.

שרי סלע: יש לכולנו חוויות קשות משכונת ה' באייר, וכל התקבלות ב-ה' באייר מן הראוי שנמנע אותן מראש פה.

משה סיני-יו"ר: שהדברים יהיו רשומים, כן.

שרי סלע: רגע. קודם כל אני רוצה, אנחנו לא מאשרים את התוכנית היום, נכון?

משה סיני-יו"ר: למה לא?

שרי סלע: כי היא צריכה לעבור תיקונים ושינויים.

ארנון בן עמרם: לא עניין שמאשרים, אנחנו דנים בה היום. אם יאשרו אותה או לא זה עניין אחר.

משה צור: לנושא הזה אני רוצה להגיד, זה יכול להיות תנאי להפקדה או תנאי לאישור אחרי הפקדה כשנחליף את התוכנית שרמת הפעילות שלה יותר גבוהה, למרות שלדעתי כשאתה פותר את זה,

שרי סלע: וועדה מקומית, אני לא רואה שום סיטואציה שזה מגיע לשולחן הזה פעם נוספת.

משה סיני-יו"ר: חברים, אנחנו לא מנהלים עכשיו דיון. חברים, הדיון הוא לא כרגע בנוכחות היזמים. יש כאן שאלות. אם יש לך עוד שאלות ענייניות לתוכנית אז בקשה.

שרי סלע: כן. אני באמת רוצה להדגיש. חלק מהתוכנית שאנחנו אמורים לאשר, אני מאוד מקווה שבסופו של דבר נגיע להחלטה,

משה סיני-יו"ר: את עושה דיון. אל תיכנסו לדיון. תשאלי שאלות. אם נגמרו לך השאלות,

שרי סלע: לא. לא נגמרו לי השאלות.

משה סיני-יו"ר: אז תשאלי. אבל לא, את לא יכולה לפתוח בדיון.

ארנון בן עמרם: השאלות אליו. אחר כך,

(מדברים ביחד).

ארנון בן עמרם: אחר כך צריך לשאול את אריה.

משה סיני-יו"ר: כל הדברים האחרים שכן קשורים לדיון, לא לדיון, כן מאשרים או לא מאשרים, זה לדיון עצמו.

שרי סלע: אני מנסה לומר פה מספר מילים מקדימות כי אני חושבת יש לי הרגשה,

משה סיני-יו"ר: אבל זה דיון. שרי,

שרי סלע: יש לי הרגשה שהיחידה שקראה פה את התוכנית זו אני, בזמן המועט שהיה לחברי המועצה להיערך.

משה סיני-יו"ר: קודם כל אל תדברי בשם כולם.

שרי סלע: לא. אז אני רוצה להאיר את עיניהם כי אני כמעט בטוחה שאני היחידה שקראה.

משה סיני-יו"ר: אבל זה לא קשור כרגע.

שרי סלע: זה קשור מכיוון ששוב, פה נמצאים המתכננים וחבל לי שלא נמצאים כל המתכננים. אין לי כאן תשובה,

משה סיני-יו"ר: אין לך יותר שאלות למתכננים?

שרי סלע: יש לי.

משה סיני-יו"ר: אז תשאל.

שרי סלע: אתה רוצה לאשר את התוכנית כמו שהיא, על אחריותך.

משה סיני-יו"ר: אז תשאל שאלות.

שרי סלע: על אחריותך.

אריה גלבר: הדיון עוד לא התחיל. אתם לא מבינים. הדיון עוד לא התחיל. הדיון יתחיל כשהם יצאו החוצה.

משה סיני-יו"ר: חברים, אם אין שאלות,

שרי סלע: לא. וודאי שיש שאלות.

משה סיני-יו"ר: אז תשאל.

שרי סלע: אז השאלה היא שאלה אחת גדולה, בסדר? למה תוכנית הפיתוח לא מתואמת לתשריט? תענו לי על התשובה.

משה צור: מה זאת אומרת?

שרי סלע: לא מרשים לי לשאול יותר שאלות. תוכנית הפיתוח לא תואמת את התשריט. תענו לי על השאלה הזאת. זו השאלה שלי. תענו.

דובר: זו לא שאלה.

שרי סלע: זו השאלה שלי. למה תוכנית הפיתוח לא תואמת את התשריט, נקודה. בקשה. צר לי, באמת צר לי.

אריה גלבר: אחד התנאים להפקדה היא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח כתוב בדריפט שמונח לפניך זה תנאי להפקדה, לכן חבל לשאול את השאלה כרגע.

משה סיני-יו"ר: טוב. חברים,

- שרי סלע:** חברי מעוצה יקרים, אם אתם מסתפקים בתשובה הזאת, אני, דרור, אני דווקא חושב שהשאלה מופנה אליך, אמנם זה תכנוני וחניות אבל תגיד לי חניות תת קרקעיות, אמורות להיות משווקות כחניות פרטיות לדיירים?
- דרור הלוי:** אני לא זוכר אם יש שיווק חניות, אבל בעיקרון, **מר יבגני:** האם החניות תת קרקעיות משווקות?
- דרור הלוי:** בגדול החניות, (מדברים ביחד).
- מר יבגני:** אין מספיק חניות תת קרקעיות בשביל כל הדיירים.
- ארנון בן עמרם:** זה משהו אחר, אנחנו נדון בזה.
- שרי סלע:** זה תקן.
- אריה גלבר:** חבר'ה.
- בן טובים:** למה צריך לעניין אותי הצד המסחרי הזה?
- מר יבגני:** כמה בסך הכל מתוכננות חניות תת קרקעיות?
- משה צור:** קודם כל השאלה למתכננים, אני יכול להגיד דבר אחד מבחינת ההנחיות שלנו, בשום אופן לא לרדת ממה שהיה בתב"ע קודמת אלא לעלות.
- שרי סלע:** אבל עליתם.
- משה צור:** ר.נ.9 שמתכננים אותו לפי 1.33. אנחנו מתכננים היום 1.6. כל החניות תת קרקעיות. יש אחוז בתוכם שצריך להיות חניות לאורחים, חלקם יהיו בפנים, אלה שיהיו בפנים לא יהיו מוצמדים לדירות. כל שאר החניות מוצמדות לדירות.
- מר יבגני:** השאלה שלי היא מאוד פרקטית ואני אנמק אותה. אם אנחנו מדברים על תקן 1.6 אנחנו מדברים על סך הכל כ-2000 חניות כולל מעטפת וכולל תת קרקעיות. אני מניח כי חניות תת קרקעיות שימוש לאורחים זה שימוש לא מעשי, כי אף אורח לא יודע ללכת ולהיכנס לחניות תת קרקעי, איפה יש מקום ואיפה אין מקום.
- משה צור:** 1,800 מקומות חניה כולם תת קרקעיות. להערכתי זה יספיק, ואני יודע שזה

יספיק בנושא של ההיקפים, אם יהיה חסר, אז בכניסה לחניון של הפרטי יהיה להם חניון.

שרי סלע: יש מקום?

עופר בביוף: זאת אומרת בפרטי חניון יהיה יותר מאחד לאחד לכל דייר?

משה צור: בפרטי 1.6.

עופר בביוף: לא. אתה אומר קודם הצמדתי חניה לדייר, לפי מה שאתה אומר יש 600 חניות עודפות בתכנון.

(מדברים ביחד).

מר יבגני: חברים שאלה, מבחינת היזם ואני מבין שלכל דבר יש שיקולים כלכליים ואני בעד רווח היזם, ואני אומר את זה כאן גלוי, אם יזם לא מרוויח הוא לא עושה דברים טובים. האם תוכנית הזאת יכולה לסבול תיקון של תקן ל-1 ל-2?

דרור הלוי: אני רוצה רגע לענות על זה, א' – יש פה איזה שהוא בסיס לתוכנית. אנחנו בכל הפרמטרים כולל בחניות משפרים לעומת התב"ע הקיימת. האם אנחנו משפרים מהמקסימום האפשרי? לא. כי יש פה איזון, כי גם אתם אנחנו מקבלים מכם את הפידבק, תראה, זה לא תל אביב, אני יכול לבנות חניה ולמכור אותה החוצה. אני בסוף צריך להעמיס על מחיר לדירות את החניות. אנחנו גם הוספנו, עשינו שני דברים שמאוד ייקרו את נושא החניה. פעם אחת הורדנו את כל החניות, אני רק לסבר את האוזן במילה, חניה תת קרקעית, לא עשיתי את החשבון הזה, בכלל האצבע זה נחשב באזור של 70-75 אלף שקל פלוס מע"מ. תיקח חניה וחצי פלוס על זה, אתה בסכום מאוד גבוה. אתה מגיע לדייר ב-120 – 130 אלף שקל.

ארנון בן עמרם: דרור, אבל זה לאו דווקא כשאתה מייקר חניה זה פותר חניה.

דרור הלוי: לא. אני רוצה, דקה,

ארנון בן עמרם: הייקור זה לא מה שקובע.

דרור הלוי: לא. שנייה, תנו לי. מה שאני אומר, אנחנו לקחנו על עצמנו שני דברים בחניה. א' – הבסיס צריך להיות התב"ע הקיימת. הרי אנחנו לא מוכנים, לעומת

התב"ע הקיימת פעם אחת הורדנו את החניות למטה, ופעם שנייה הגדלנו את תקן החניה מעבר למה שהיה בתב"ע קודמת. אז תמיד אפשר להגיד רוצים עוד אבל מצד שני רוצים לשמור על מחירים שפויים של היחידות דיור. אז יש פה איזה איזון, אני מודה שאני לא יכול לשים את האצבע 1.6 או 1.65 אבל אנחנו משמעותית מאוד השקענו בחניות גם בהורדה למטה וגם בהוספה העלאת תקן החניה, משמעותית הוספנו את זה לעומת מה שהיה בתב"ע הקודמת. כלומר, ככל שהדברים נוגעים לחניה יש שיפור עצום לעומת התב"ע הקיימת. האם היינו רוצים יותר, היינו רוצים יותר.

שרי סלע: בזה אתה צודק.

ליאור אמידור: תקן החניה שיכנס, הוא יהיה פחות. הרבה עיריות, אחת הסיבות, כולנו בוכים על מחירי הדירות, אחת הסיבות שמחירי הדירות קפצו משמעותית זה מחירי החניה התת קרקעית. ואני אומר לך מראש, כשיתנו לך מראש את האפשרות לחייב יזמים לעזוב שני מקומות חניה לדירה, אתה בתור עיריית ראש העין אתה תרד למינימום תגיד להם חניה אחת, כי זה מייקר את הדירות. נושא שונה שהאופוזיציה פה אני רואה,

שרי סלע: סליחה, שמי שרי.

ליאור אמידור: שרי.

שרי סלע: בשבילך שרי.

ליאור אמידור: שרי, נושא הזה שמייקר את הדירות. במקרה הזה זה שבראש העין לא עשו מגדלים של 16 קומות אנחנו עושים מחסנים לכל הבניינים, עושים הפרדה בין יבש לרטוב לכל הבניינים.

שרי סלע: כי זה בסדר, אני רק רוצה לראות איך מכניסים ומוציאים את זה. את זה תראו לי בתוכנית.

ליאור אמידור: זה מופיע בתוכנית.

שרי סלע: זה לא מופיע בתוכנית. לא. זה לא מופיע בתוכנית.

ליאור אמידור: כל זה נכנס לראש העין פעם ראשונה.

דרור הלוי: אבל זה לא היה בתב"ע הקודמת.

- מר יבגני:** חברים, קטונתי מלהתווכח עם אנשי מקצוע.
- שרי סלע:** אתה יודע מה הפיתרון לחניות? יש פיתרון לחניות.
- דרור הלוי:** אנחנו לוקחים פה המון דברים שהם עלויות נוספות ומוסיפים. אני אומר, ההערות הן נכונות אני רק אומר נושא של פינוי אשפה, הם המומחים האדריכלים, אבל צריך להבין שזה מגדיל את הגרעין. זה מגדיל את הגרעין, זה לא רק, גם עוד בחניונים הנגישות, זה גם מגדיל את הגרעין, כלומר שטחי הברוטו שמועמסים על הדירות הם מבוססים, שטחי השירות. שטחי השירות.
- פרי אטיאס:** בוא, יבגני שאל שאלה מאוד ממוקדת. אני חושב שהתשובה צריכה להיות ממוקדת. התשובה שלנו היא כזו, לפי חשבון פשוט נכון לעכשיו יש לנו כ-300 פלוס מקומות חניה על הכבישים.
- מר יבגני:** על המעטפת משני הצדדים?
- שרי סלע:** לפני שפתחת את הכניסות לחניונים.
- פרי אטיאס:** נכון שרי.
- דרור הלוי:** 1,500 למטה.
- פרי אטיאס:** כל יתר החניות 1.6 נמצא במרתפים.
- דרור הלוי:** לא. הכל 1.6.
- פרי אטיאס:** הבקשה של מר יבגני בעצם מדברת על 480 חניות. אנחנו מתוך ה-480 סוגרים כ-300 במעטפת. אז היא מציעה שהבקשה שלך תהיה משימה לנו ולראות איך אנחנו יכולים לשתול את ה-180 מקומות הנוספים אני מבין, מנכ"לית העירייה סיפרה לנו פה על איזו שהיא שכונה שרואים את המצוקה האדירה ואנחנו זו משימה עבורנו.
- שרי סלע:** אבל יש פיתרון נוסף לחניות. הפיתרון הנוסף לחניות מצוי בתוכנית תחבורה ציבורית מתאימה, וגם זה לא בא לידי ביטוי בזה, נכון שזה לא עניין שלכם, זה אמירה שנאמרה לחברי הוועדה. אתם צודקים.
- משה סיני-יו"ר:** טוב. חברים, אני קודם כל רוצה להודות לכם על ההגעה לפה. הגעתם עם צוות נכבד ומרשים, תודה רבה על ההצגה.

פרי אטיאס: תודה לכם.

שרי סלע: 4, 5 ו-6?

אריה גלבר: כן. איפה שכתוב בקשה להיתר.

שרי סלע: והתוכנית בניין עיר כן על סדר היום?

אריה גלבר: איזה תוכנית בניין עיר?

שרי סלע: יש סעיף 3.

אריה גלבר: זה תוכנית בינוי, לא תוכנית בניין. אולי זה טעות סופר.

שרי סלע: כתוב בניין.

אריה גלבר: זה טעות סופר.

שרי סלע: אז זה כן עולה עכשיו על סדר היום?

משה סיני-יו"ר: טוב חברים.

דובר: אני חייב לומר לראש העיר שאני שמח להיות ושרי תקנה אותי שזה פעם

שנייה של הוועדה הזאת. אני בזיכרון שלי זה פעם ראשונה.

משה סיני-יו"ר: לא. היה.

שרי סלע: היה כשאני העליתי נושאים, אבל לא כזה, לכן לא מתאמים את זה יומיים

לפני.

משה סיני-יו"ר: טוב חברים. אריה בקשה. המלצות לדרג המקצועי.

אריה גלבר: התוכנית המוצעת היא תוכנית בסמכות מקומית. התוכנית בעצם שואבת את

כל כוחה בעצם מתוכנית תקפה. היא תמונת ראי שלה ושינוי מיקומים של כל

מיני שימושים, עיקרון הגדול הוצג פה בצורה מסודרת, בינוי יפה, שצ"פ גדול

ומסודר, המודל הזה של הבינוי קיים בערים אחרות והוא בדרך כלל עובד

מאוד בהצלחה. מאוד מקובל על זוגות צעירים שרואים את הילדים שלהם

בחצר מוגנת והמכוניות בחוץ. אנחנו בעצם עברנו על המסמכים בצורה מאוד

יסודית. כתבנו פה את ההחלטות שלנו, הערות בדיקה, שבעצם צריכים לשפר

את ה... שלהם, ברגע שהם יעמדו בתנאים האלה.

משה סיני-יו"ר: אולי תגיד.

אריה גלבר: ... שינוי מערך התנועה מותנה באישור משרד התחבורה. זה מופיע בתב"ע

המקורית. כך שאני לא מחדש פה כלום.

שרי סלע: גם מסוף האוטובוסים אושר במשרד התחבורה.

אריה גלבר: כן, אבל לא ראיתי את זה בתקנון.

שרי סלע: אני כן, אני לא חושבת שזו תשובה ראויה לוועדה, לחברי הוועדה.

משה סיני-יו"ר: שרי, בואי נהיה עניינים.

אריה גלבר: הוראות התוכנית הראשית, זה בעצם אמירה כללית, 9א', תמשכנה ל...

לרבות ... המשך ... לרבות הוראות ש... היתרי בנייה תנאים לאכלוס ...

לרבות בינוי ושטחים ציבוריים ה... פיתוח תשתיות מבני ציבור וכיוצא בהם,

עם דגש על אישור מסמכים על פי הוראות התוכנית החלה. סעיפי התקנון

בהתאם, זה בעצם העבודה שלנו לבדוק שהכל מופיע, לכן הגדרת סעיפים

שבעצם עוד לא הוצאו בתקנון לפני הפקדה. ...

שרי סלע: יש היום דיון?

אריה גלבר: כן.

שרי סלע: יש תוכניות על השולחן?

אריה גלבר: הנה התוכנית.

שרי סלע: אלה התוכניות?

אריה גלבר: הנה התוכנית. על הקיר.

שרי סלע: אבל התוכנית הזאת היא אחת מתוך סט תוכניות.

אריה גלבר: לא. אז תקשיבי.

שרי סלע: וסט התוכניות הזה הוא מרכיב שלם של תוכנית.

אריה גלבר: אוקי, וכתוב פה דגש על אישור נספחים על פי הוראות התוכנית החלה. עוד

לא אושרו הנספחים. יש גרסה, ירית שליפה של היזמים הגישו תוכניות, הם

לא אושרו.

שרי סלע: אריה, אתה יודע זה לא לכבודך המקצועי לומר את המשפט שאמרת עכשיו.

אם אתה אומר לי שהתשריט הזה הוא בסדר למרות שלא מראים פה את

הכניסות לחניות וזה משפיע על מספר מקומות החניה ומשפיע על מיקום

הבניינים כי אחד מהם לפחות יצטרכו להזיז, אז האמירה מאוד חמורה שלך.

אריה גלבר: אוקי.

שרי סלע: זה סוג של הטעיה של חברי המועצה וחבל. חבל מאוד.

אריה גלבר: סעיף,

שרי סלע: מכיוון שאת אחד הבניינים בוודאות יצטרכו להזיז. כי את הכיכר לא יזיזו.

משה סיני-יו"ר: אריה, מה שאני מבקש אל תתייחס להערות המשניות. אני חושב שהן לא

במקום, ההערות האלה. יש פה דרג מקצועי, וגם אם לוחצים אותו אז תדברו

עניינית ולא,

שרי סלע: אני חושבת שמה שאמרת היה מאוד ענייני. וגם הראיתי את זה והמחשתי

את זה.

משה סיני-יו"ר: אוקי.

אריה גלבר: סעיף אכלוס מותנה בהקמת סלילת הכבישים כאמור בתוכנית התקפה.

בהיתרים מופיעים ... תוכנית בינוי ופיתוח בפני ... זה בעצם הדבר הכי מהותי

ששם יש כניסות לחניות, מיקום חדרי אשפה, גובה 00 של בניינים, פיתוח של

חצרות. הגבול גזרה בין הכביש הציבורי למגרש הפרטי, הכל יש שם, זה תנאי

להיתרים.

שרי סלע: אבל זה שלב ההיתרים.

משה סיני-יו"ר: שנייה.

שרי סלע: אבל ראוי להדגיש, זה שלב ההיתרים. זה כבר לא יגיע לדיון סביב השולחן

הזה וזה מאוחר מדי.

ארנון בן עמרם: לא, השאלה אריה,

דוברת: אריה, האישור מותנה בסעיפים האלה? בקיום הסעיפים האלה?

דובר: הוא מדבר על היתר, לא אישור.

אריה גלבר: הקראתי חד וחלק, תנאי להיתר בנייה, אישור לתוכנית בינוי ופיתוח, זה

מופיע בתב"ע המקורית. זה ממשיך ללוות אותנו. עכשיו יש פתרונות

ספיציפיים,

עופר בביוף: גם אם לא היית אומר את זה וזה לא כתוב פה ואנחנו לא מאשרים את זה, זה

קיים.

- אריה גלבר:** כן.
- עופר בביוף:** אבל היא שאלה שאלה אחרת.
- אריה גלבר:** אני מדגיש. כולל פינוי אשפה, כל ההסדרים, הכל, תוכנית בינוי ופיתוח, כמו שאנחנו מלווים את תוכניות הפיתוח.
- עופר בביוף:** טוב. זה היתרי בנייה. זה לא אישור תוכנית.
- אריה גלבר:** אנחנו יושבים ובודקים עם ליזי, בודקים הכל.
- עופר בביוף:** כן. זה תנאי להיתר.
- אריה גלבר:** כל עץ, כל ספסל.
- עופר בביוף:** אבל זה לא רלבנטי לתוכנית כרגע.
- דוברת: שלב היתרי הבנייה.
- רזיאל אחרק:** יש לי משהו לומר בנושא הזה. רגע. מעירים פה הערות השאלה היא אתה יכול לרכז את כל ההערות, הבקשות של כולם בשלב התכנון תביא את זה בחשבון ואז לא יהיה לנו את כל הסיפור הזה. כל אחד פה,
- אריה גלבר:** לא.
- רזיאל אחרק:** רגע, שנייה, כל אחד פה בא עם איזה הצעה, כניסה מפריעה, לא חניה, אי אפשר לענות על כל שאלה. מה שאני מציע,
- אריה גלבר:** הכל לוועדה,
- רזיאל אחרק:** לא. מעלים פה כל מיני סוגיות. אתה יכול לרשום אותם, ברמת התכנון קח את זה בחשבון, תיתן מענה. אתה יכול לתת מענה ברמה התכנונית, תיתן כן, לא. אז לא.
- (מדברים ביחד).
- אריה גלבר:** אני אכתוב.
- רזיאל אחרק:** בדיוק, תכתוב את ההערות שלו.
- משה סיני-יו"ר:** לכל מי שיש הערה.
- רזיאל אחרק:** בדיוק. הערות באות ממקום טוב, של לעשות טוב. אני מניח שכל ההערות פה של כולם רק בשביל לעשות טוב, ולא בשביל להקשות. אז אני חושב שכדאי לרשום אותם בשלב התכנון נכניס אותם.

ארנון בן עמרם: לא. השאלה היא אחרת.

רזיאל אחרק: אוקי.

ארנון בן עמרם: סליחה אריה, האם ישנה אפשרות טכנית להביא את האישור אלינו אחרי

שהם מבצעים את התיקונים?

עופר בביוף: ולפני ההיתר. לפני ההיתר.

ארנון בן עמרם: לפני ההיתר.

אריה גלבר: לא לפני ההיתר, לפני הפקדה.

ארנון בן עמרם: אז לפני ההפקדה.

עופר בביוף: כן. לפני הפקדה.

ארנון בן עמרם: כלומר תראה, אני אגיד לך למה. באמת, ואני אומר את זה לפורום הזה, יש

לי בעיה עם התוכנית כי היא גולמית. היא יותר מדי גולמית. היא לא

מפורטת. לא שאני לא סומך על הדרג המקצועי, אני סומך עליו בעיניים

עצומות, אבל אני הייתי רוצה שבועדה כזאת שיושבים חברי מועצת עיר

ובסופו של דבר לא הופכים פה לאיזה חותמות גומי, תגיע תוכנית לא

מושלמת. אני לא מבקש תוכנית מפורטת עד לרמת הבורג, אבל פה נראה לי

שכאילו, אתה יודע, זה גולמי. זה חסר הרבה.

רזיאל אחרק: מה הנוהל?

אריה גלבר: אני אגיד בקצרה.

רזיאל אחרק: מה הנוהל?

אריה גלבר: לא צריכה להיות פחות גולמית מהתוכנית התקפה כתוכנית. אותם נספחים

שאנחנו עדיין דורשים אותם היו מפורטים מאוד. הם עדיין היו כתנאי

להפקדה. לגבי הליברליזם שאתה יכול לבוא בכל עת ולבדוק,

ארנון בן עמרם: לא. ברור לך מאליו שאני לא מתכוון לעשות את זה.

אריה גלבר: אני לא חושב שיש סיבה להביא את זה לדיון חוזר.

ארנון בן עמרם: לא. לא הבנת אותי.

רזיאל אחרק: אנחנו לא נצא מזה, קבלנים ירוצו פה הלוך וחוזר. אנחנו פשוט נטריח אותם,

נכניס להם הרבה בירוקרטיה.

ארנון בן עמרם: אריה, לא הבנת אותי.

רזיאל אחרק: אי אפשר, היום אתה הולך, זה הפרויקט הראשון שלך, אתה אומר 14,000 יחידות דיור, אתה לא יכול להכניס תוכנית ולהוציא אותה. הוא צודק. יש שקיפות, תוכל לבוא. פשוט אם אנחנו נתחיל לעשות ישיבה כל פעם על כל השינויים על שינויים לא נמצא מזה. ניתן להם לעשות את העבודה.

ארנון בן עמרם: תראה, אני יושב בישיבה כזאת פעם ראשונה, ואני רוצה להבין. אני בנוהגים בישיבה כזאת אתה יכול להביא אותה אלינו עם מוצר יותר מפורט? אני שואל, בוא נשאל קודם כל כשאלה עקרונית. כשאלה עקרונית, אני שואל את השאלה הזאת בשני מובנים. א' – המובן האחד שלא נעשה מעצמנו צחוק ונתחיל לשאול שאלות כשיושבים פה אנשים אנחנו עירייה, אנחנו מייצגים אנחנו צריכים להיראות כאנשים שמבינים במה הם הנקודות הנכונות ומה הן הנקודות הלא נכונות להעלות סביב השולחן. עכשיו, השאלה זה בואו נרד קודם כל מהתוכנית הזאת. אני לא מדבר כמו שרזי אומר, אני יודע והמסלולים צריכים להיות מהירים, אנחנו צריכים לתת, לא להיות גורמים מעכבים, אבל לא עד כדי כך אור ירוק. לי יש קושי רב אני אומר לך, אני מהצד שלי, תבין אותי עכשיו אריה. יש לי קושי רב להתמודד,

משה סיני-יו"ר: אבל אני חושב שיש פה איזה שהוא פערי מידה. אני מסביר לך.

עופר בביוף: שאין תוכנית בפועל.

ארנון בן עמרם: הוא הבין אותי.

רזיאל אחרק: לא. הוא הסביר פשוט.

משה סיני-יו"ר: יש הבדל, תראו, אנחנו עכשיו עוסקים, בואו נגיד שאין את התוכנית הזאת על השולחן. יש 14,000 יחידות דיור שנמצאות היום בשלבי פיתוח, עוד מעט בינוי, עוד מעט דברים כאלה. אותם כשמשרד הבינוי והשיכון הציג את התוכניות האלה הוא לא הציג אותם ברמה פרטנית. תקנו אותי אם אני טועה.

אריה גלבר: תב"ע.

משה סיני-יו"ר: הוא הציג תב"ע.

אריה גלבר: כן.

משה סיני-יו"ר: הציג תב"עות כדי שאחר כך יתחיל להתגלגל כל התהליך של התכנון המפורט, מפרטי הבינוי וכל הדברים האלה. באחד על 500, זה 14,000 יחידות דיור. זה הנוהג, כך עובדים. כדי שהוא יוכל לשווק אותם, כדי שהוא יוכל לעשות את התכנון בינוי, הוא היה צריך לקבל אישורים. התהליך של האישורים שהוא קיבל לא ירדו באיזה מקום נכנס המשאית.

ארנון בן עמרם: לא. זה לא הרזולוציה שאני מבקש.

משה סיני-יו"ר: לא. אבל התהליך שהוא קיבל, וועדות תכנון סטאטוטוריות כולל פה ברמה הזאת, וכדי שאפשר יהיה לגלגל אחר כך את התוכניות על מה הם יעבדו, אם זה לא מאושר ברמה העקרונית על מה אפשר לעבוד בכלל? אתה חייב לאשר את התוכניות כמו שאושרו שם התוכניות ברמה הכללית אחרי שזה אושר ברמה הכללית, היום הם יושבים ומתכננים את כל הסיפור. הם יושבים כל יום חמישי, הם כל יום חמישי נוסעים לשם. אתה מתאר לעצמך שאת כל הדברים האלה זה חוזר עכשיו לוועדה? מישהו בכלל,

ארנון בן עמרם: לא. לא הכוונה. זה לא מה שאני אומר.

משה סיני-יו"ר: זה הדרג המקצועי.

ארנון בן עמרם: זה לא,

משה סיני-יו"ר: זה מה שאני אומר. אנחנו מאשרים פה את הכיוון הכולל של התוכנית בתנאים. הערות, תחבורה, הערות של זה, הערות של זה.

רזיאל אחרק: הערות שונות.

משה סיני-יו"ר: יש פה צוות שלם,

רזיאל אחרק: זה מה שאמרתי להכניס את הכל.

משה סיני-יו"ר: צוות שאמור לעבוד על 15-16 אלף יחידות דיור, הוא כותב את כל הדברים. הוא בודק את כל הדברים, הוא מאשר את כל הדברים האלה. על פי התכנון העקרוני כשראינו אותו פה, אי אפשר להיכנס לרמת הפרט. בסופו של דבר כל ההערות שלכם מיושמות כמו שעירית הולכת עם כל הצוות למשרד הבינוי והשיכון כל יום חמישי ויושבים על כל התוכניות ומיישמים את זה ובודקים

את זה, אותו דבר יהיה פה. זה כל הסיפור. אבל ככה עובדת הוועדה.

ארנון בן עמרם: לא. אז אני מסכים איתך, עד הקטע של התביעה אתה צודק במאה אחוז, כי

אנחנו בעניין של התביעה, אני שואל האם מרגע שבא יזם ומבקש שינוי תביעה

בסמכות של הוועדה שלנו, למה לא להביא לידי מוצר קצת יותר מפורט ממה

שקיבלנו כרגע? למשל חניות זה נושא קריטי. אני לא קיבלתי,

אריה גלבר: זה תביעה תקפה מבחינת המשקלים. איזונים כלפי התביעה הקיימת.

משה סיני-יו"ר: ברמה עקרונית אין שינוי.

אריה גלבר: כל מה שהיא דורשת היא תמשיך לדרוש.

רזיאל אחרק: לא בסמכות מקומית שינוי תביעה.

ארנון בן עמרם: לא. אני אומר.

אריה גלבר: כן בסמכות מקומית.

רזיאל אחרק: לא. בשינויים, כל מה שקשור בהיתרי בנייה, זה קשור באישור שלנו. שינוי

תביעה עשינו פעם שעברה, היה אישור תביעה מזמן.

ארנון בן עמרם: לא דיברתי על זה. לא דיברתי על זה.

(מדברים ביחד).

רזיאל אחרק: ארנון תקשיב, גם כשאתה בונה בית,

ארנון בן עמרם: תן לי לסיים.

מר יבגני: שלושה אנשים מדברים אז כולם יודעים.

רזיאל אחרק: למה לארנון?

מר יבגני: מה זה לארנון? בוא נקרא ל-,

משה סיני-יו"ר: חבר'ה.

רזיאל אחרק: יבגני,

מר יבגני: אבל הוא פונה לאריה.

רזיאל אחרק: תשאל.

מר יבגני: שאלה פרוצדוראלית בלבד. האם המשך של קידום התוכנית שינוי התוכנית

טעון אישורים של אינסטנציות אחרות? קרי וועדה מחוזית?

רזיאל אחרק: לא. לא.

- שרי סלע:** לא.
- אריה גלבר:** לא.
- שרי סלע:** הכל בסמכות מקומית.
- אריה גלבר:** בגמר הפקדה מפקידים סט לאישור בוועדה המחוזית.
- שרי סלע:** זה לא מובא לדיון.
- ארנון בן עמרם:** אבל זה יותר טכני, לא?
- שרי סלע:** כן. חד משמעי.
- אריה גלבר:** אמנם זה סמכות מקומית,
- שרי סלע:** חד משמעית.
- אריה גלבר:** נתנו פה איזה נקודה שזה בסמכות שלנו.
- שרי סלע:** עכשיו זה אחריות שלנו.
- ארנון בן עמרם:** אבל זה בדיוק כמו להעביר תוכנית למנהל והוא חותם לך טכנית. הוא לא בודק לך.
- שרי סלע:** לא. לא.
- רזיאל אחרק:** שם הם בודקים.
- שרי סלע:** ממש לא.
- משה סיני-יו"ר:** אבל זה בעיה שלהם.
- אריה גלבר:** הגישו תוכנית ... שינוי מיקום של דירות ממגרש למגרש. הם החליטו שזה לא בסמכותנו ומשכו את זה. עכשיו הכל מתחיל להתחלה. אבל בואו נקצר, יש פה תביעה תקפה, יש פה תביעה עם שינויים, הן שקולות אחת לשנייה. כל הדרישות שהיו פה נשארות כאן.
- ארנון בן עמרם:** ברור לי.
- אריה גלבר:** כל הנספחים, כל האישורים, הכל. כל התנאים, הכל בתוקף.
- ארנון בן עמרם:** לא. למעט נושא חניה.
- אריה גלבר:** עזוב.
- רזיאל אחרק:** לפי אחוזים. 1.6.
- אריה גלבר:** עזוב, מה שהתקן קבע, התקן יישאר. אנחנו רק נחמיר. לא נקל.

- רזיאל אחרק:** תקן של התב"ע. בסדר.
- אריה גלבר:** אנחנו לא משנים כלום מבחינת הוראות התוכנית.
- רזיאל אחרק:** זה לא בסמכות שלנו.
- שיינמן סיגל:** אנחנו יכולים להוסיף.
- רזיאל אחרק:** סיגל, זה מה שאני אמרתי. שכולם יבואו, כל אחד וההערות שלו וזה בסדר וזה נכון, יביא את זה להנדסה. שיגישו את זה.
- ארנון בן עמרם:** זה לא עובד ככה.
- רזיאל אחרק:** אנחנו ננסה לשלב, אבל יש מקומות שאי אפשר.
- משה סיני-יו"ר:** אפשר להביע בוועדה.
- רזיאל אחרק:** בדיוק. זה חשוב.
- משה סיני-יו"ר:** אתה משקף גם את הלך הוועדה.
- אריה גלבר:** מלכתחילה התוכנית הזאת משפרת את התוכנית הקודמת. אנחנו שומרים שכל ההתניות יהיו תקפות.
- משה סיני-יו"ר:** טוב. בקשה.
- מר יבגני:** אני אשתדל לקצר. אני קצת אסיט את מה שאני אומר מהדיון של אישור התוכנית המסוימת. אותי הדאיג דבר אחר. אני רואה את הפרויקט הזה בכללותו כולל המסחר ועלו כאן שאלות. ומה שנותן לי תקווה זה זה שהובטח שתוך שלושה חודשים אנחנו נראה כאן תוכניות של יתרת הפרויקט, שזה לא היתרה, אלא העיקר בעיניי.
- עופר בביוף:** צריך להפוך את זה למחויבות. לא לתקווה.
- מר יבגני:** מבחינה טקטית לא הייתי רוצה היום את היזם בתקווה שאנחנו באמת בעוד שלושה חודשים נראה את הפירות של התעשייה שם. מסחר ותעשייה.
- משה סיני-יו"ר:** לא הבנתי. מבחינה טקטית לא הייתי רוצה?
- מר יבגני:** לא הייתי עוצר היום את היזם והייתי נותן לו את מבוקשו.
- עופר בביוף:** אבל?
- מר יבגני:** אבל ראיתי שני דברים שהם עיקריים. נאמר כאן על ידי פרי שכל החניות ואני לא יודע אם שמתם לב, 1.6 זה תת קרקעי, יתרת המעטפת זה הבנוס.

על זה הייתי עומד. אם זה אפשרי.

רזיאל אחרק: הוא אמר, הוא נתן 300.

שיינמן סיגל: אבל הוא אמר לך שהוא,

שרי סלע: לא. אנחנו רוצים מעבר לתקן.

שיינמן סיגל: יש דברים שאי אפשר לחייב.

שרי סלע: אבל אפשר לבקש.

מר יבגני: קיבלנו כאן תשובה,

משה סיני-יו"ר: הוא אמר את זה כבר.

מר יבגני: אוקי. זה נאמר, הוצאנו את זה ממנו, שמענו שאת ה-300 של מעטפת זה

הבונוס. בעיקרון.

ארנון בן עמרם: תמשיך.

מר יבגני: זה מאוד, מאוד חשוב וכדאי לשים את זה על השולחן.

עופר בביוף: הוא אמר שהוא מוכן לחשוב להגיע ל-480.

מר יבגני: נכון. בדיוק.

עופר בביוף: כלומר היתה נכונות שמוקלטת בישיבה עצמה.

מר יבגני: בדיוק.

ארנון בן עמרם: ואתה תמשיך את העניין הזה גם בשבס. אתה תגיד לו שלמה הגשת,

מר יבגני: אבל זה בלתי אפשרי.

רזיאל אחרק: הוא אומר שאין.

ארנון בן עמרם: לא. אני אומר,

שרי סלע: אבל הוא הסכים שזה יהיה בתקנון.

ארנון בן עמרם: צריך לרשום את זה.

שרי סלע: לכן זה צריך להיות כתנאי.

ארנון בן עמרם: חברה, צריך לרשום את זה בתקנון.

שרי סלע: הוא הסכים שיהיה רשום בתקנון שלא יהיה שבס בשלב היתר הבנייה.

ארנון בן עמרם: נכון. הוא הצהיר את זה פה, תכניס לתקנון.

מר יבגני: דבר נוסף וזה לא קשור לאישור אבל הייתי היום ממליץ לצורך המקצועי

לבחון גם אם השינוי הזה שמראה יופי בתמונות וכנראה יראה יופי אחר כך בשטח, כמה יעלה התחזוקה שלו.

עופר בביוף: שאלתי את זה שמונה פעמים ולא קיבלתי תשובה.

מר יבגני: האם השינוי הזה יעזור להם לשווק את הדירות, כמה זה יעלה לנו אחרי מסירת הדירות. כי כשאני רואה את הבריחות האלה, צריך לעשות גם חישוב האם סך הכל ההוצאות לתחזוקת השכונה לא יעלו על סך כל הארנונה שאנחנו נגבה מהשכונה.

רזיאל אחרק: זה שטח שלנו או שלהם?

שרי סלע: שלנו.

עופר בביוף: שלא נגיע למצב שבסוף יהיה לנו שם איזה זבל וזה שאף אחד לא יתחזק.

מר יבגני: בדיוק. נכון.

עופר בביוף: וכל השכונה הזאת יורדת לטמיון.

מר יבגני: נכון, כי אני רואה בשכונה הזאת, עם כל היופי הזה שכונה עירונית מבחינת העירייה, אלא מה, אם זה בא כמקשה אחד עם אזור התעשייה וארנונה מאזור התעשייה מכסה את זה, אני מקבל את הגירעון הזה.

עופר בביוף: לא. כי זה לא יכול לכסות את השכונה. הארנונה צריכה לעזור לכל העיר.

מר יבגני: זה לא באינסטנציה אחרונה, בסך הכל,

רזיאל אחרק: זה לא רק להסתכל על הגרוש.

עופר בביוף: חבר'ה, אזור המסחר והתעסוקה אמור לספק ארנונה לכל ראש העין ולא לשכונה אחת זו היתה המטרה הבסיסית.

מר יבגני: אני מסכים, בסך הכל אני אומר, אם זה נותן לראש העין ציוון בעלות יחסית נמוכה, אני מקבל את זה. אבל כדאי לבחון את זה. בתוכנית הפרטנית כשהם יגישו אותה צריך אולי להקטין את אותן ציפיות ליופי שמסביב.

אריה גלבר: ...

עופר בביוף: לא, אריה, אבל חשוב להבין את העלות.

מר יבגני: לבדוק את זה.

עופר בביוף: בסוף זה ייפול על העירייה האחזקה נוספת, של הגינון שם.

מר יבגני: אני משווה את זה בצורה יחסית פשוטה. יש לך קוטג' פרטי באפק, בנית בריכה בבית אתה יודע כמה אנשים אני מכיר שעשו בריכה בבית ואחר כך סגרו את זה בגלל עלויות התחזוקה? זה בדיוק אותו סיפור.

אריה גלבר: אתה רוצה שנשפוך שם חצץ לבן וזהו?

עופר בביוף: לא.

מר יבגני: לא.

רזיאל אחרק: צריך עצים שם.

מר יבגני: אני רוצה לשמוע מעיריית ומהגזבר שיגידו לי. התחזוקה הזאת עולה לנו 500,000 שקל בשנה, יותר מארנונה שאנחנו מתכוונים ל-,

רזיאל אחרק: הערה חשובה.

שיינמן סיגל: הערה מאוד חשובה.

מר יבגני: לעומת הכל, אני אומר לכם, אתמול הייתי בדעה אחרת לגמרי. היום הם שכנעו אותי, אני מקווה שהם לא מורחים אותנו. אבל אם תוך שלושה חודשים נראה כאן תוכניות של תעשייה. אם החניות זה 1.6 תת קרקעי פלוס מה שיש במעטפת, אני בעד האישור.

עופר בביוף: אני רוצה משפט אחד.

ארנון בן עמרם: אני הייתי. סליחה. אני ויתרתי לו.

עופר בביוף: סליחה.

ארנון בן עמרם: אני ויתרתי לו, אני רוצה לתת פידבק למה שהוא אומר, לכן אני מתעקש.

עופר בביוף: לא קרה כלום. בסדר.

ארנון בן עמרם: אני הפוך מהדעה שלך בעניין של השילוב. אני חושב ששלושה חודשים זה לא יקרה.

עופר בביוף: כי זה לא קרה שנתיים?

ארנון בן עמרם: אנחנו כבר מבקשים מהם שנתיים את התוכניות של המסחר, ולא מקבלים אותם. תוכניות המגורים, אני רוצה להגיד לכם, כבר היו מוכנות מזמן ואפילו הוצגו ברעיונות כאלה ואחרים, בכל מיני מקומות.

משה סיני-יו"ר: עזוב, גם המסחר הוצג באופן כללי.

ארנון בן עמרם: כן, אבל אנחנו עד היום, אני אומר, עד היום אנחנו אפילו לא קיבלנו את התוכניות הגולמיות שלו. שום דבר לא קיבלנו בנושא המסחר.

מר יבגני: טוב. הוא אמר תוך שלושה חודשים.

ארנון בן עמרם: שנתיים לא קיבלנו.

רזיאל אחרק: אסור לאשר לו את התוכנית בלי שיהיה צמוד עם המסחר.

ארנון בן עמרם: שנתיים לא קיבלנו. חבר'ה, הם מנסים לפצח אותנו בצורה מתוחכמת.

משה סיני-יו"ר: אתה מרשה לי להעיר איזו הערה לפני שנמשיך?

ארנון בן עמרם: וודאי.

משה סיני-יו"ר: זה גם אני חושב שפרומה, אם את רוצה להעיר פה, אני חושב שאנחנו כאן בדיון אנחנו דנים, זו וועדה שדנה ספציפית בתוכנית וכדאי שלא נעשה, לא

נקשור את זה. תקן אותי אם אני טועה.

ארנון בן עמרם: אבל זה קשור בכל המתחם.

משה סיני-יו"ר: לא.

ארנון בן עמרם: משה, זה קשור לכל המתחם.

שרי סלע: זה דיון שאתה יכול לנהל בישיבת מועצה, ולא בוועדה לתכנון ובנייה.

משה סיני-יו"ר: זה לא נימוק. אסטרטגיה, טקטיקה, הקשר עם היזם, זה לא יעמוד בשום, זה לא נימוק.

רזיאל אחרק: זה אותו מתחם.

שיינמן סיגל: משה, זה לא התניה אבל.

משה סיני-יו"ר: אני רוצה,

(מדברים ביחד).

רזיאל אחרק: וועדה לתכנון ובנייה, מי אמר שאסור?

שרי סלע: זה לא דיון פה.

משה סיני-יו"ר: אני לא יודע.

רזיאל אחרק: אני מביע דעה, אני אומר לך אסור שהמתחם הזה יהיה בלי תוכנית משולבת עם המסחר.

משה סיני-יו"ר: אני לא רוצה,

רזיאל אחרק: זה בכייה לדורות. לא תמצא את כל הממשקים לא במסחר ולא במגורים. יש לנו פה ניסיון.

משה סיני-יו"ר: אני לא יכול לקשור את זה עם משהו אחר.

עופר בביוף: אריה, אחרי שמאשרים את זה, מתי התאריך הבא שהוועדה אמורה לאשר משהו?

משה סיני-יו"ר: אני אומר את זה כדי לא להכביד.

אריה גלבר: תוכנית בינוי ופיתוח,

משה סיני-יו"ר: זה הובן. מי שרוצה להבין הבין.

עופר בביוף: כמה זמן?

אריה גלבר: אחרי הפקדה עוד ארבעה חמישה חודשים.

עופר בביוף: זאת אומרת נקודת האבן דרך הבאה של וועדת תכנון ובנייה שלנו היא בעוד ארבעה חמישה חודשים כדי לאשר את השלב הבא?

רזיאל אחרק: לא לאשר את השלב הבא. עכשיו שלב המגורים עדיין לא הושלם. אנחנו רוצים לטפל ביחד, גם את המגורים וגם את המסחר איך הם משולבים.

אריה גלבר: לא. כל אחת לגופה.

רזיאל אחרק: מה זה משנה? זה באותו מתחם.

אריה גלבר: ...

רזיאל אחרק: בסדר. אבל יש ממשקים ביניהם.

שרי סלע: אבל זה לא קשור.

(מדברים ביחד).

רזיאל אחרק: לנו מתאים שיהיה מתאים.

ארנון בן עמרם: הוא חייב להגיש על פי התב"ע את כל המתחם או שהוא יכול בעוד חמש שנים את המסחר?

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: פורמה,

ארנון בן עמרם: זו השאלה. זו השאלה האמיתית.

רזיאל אחרק: יש פה שני תב"עות של מגורים שעכשיו דנים בה, תב"ע נפרדת של מסחר,

בישיבת המועצה הבאה צריך לדון בכל הדברים בקישורים ובכל הדברים, וועדה סטטוטורית דנה בתב"ע נקודתית עכשיו על מה אנחנו מדברים.

מתי יצחק: תגיד לי, השכנים של המסחר יגישו התנגדות?

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: חברים, אבינועם.

אבינועם טובים: הבנתי מה אתה אומר וגם הבנתי מה שמשה אומר.

רזיאל אחרק: משה רוצה רק לדון היום על הבינוי. זה לא נכון, אתה לא יכול להתעלם מזה.

ארנון בן עמרם: מה היכולת שלנו בכלל להכריח אותו לשים את המסחר? יש לך יכולת?

משה סיני-יו"ר: זה רוצה להגיד וזה רוצה להגיד,

מתי יצחק: בוא אני אקשה.

משה סיני-יו"ר: מתי, אתה יושב בוועדות כאלה כבר שנים.

מתי יצחק: מה זה קשור?

משה סיני-יו"ר: אתה מכיר, אתה יודע,

מתי יצחק: ההפך, אני רוצה להגן על הנושא של המגורים. אם אני מעביר לנושא של

המגורים ואני אתעלם מהמסחר,

משה סיני-יו"ר: מבחינת גורמים אחרים יגידו שזה מניע זר. אתה רוצה לאמץ אותו ככה

וזה, אתה מבין את הדברים האלה.

אבינועם טובים: אני חושב שההתרשמות האישית שלי אולי בגלל שאני חדש פה, אבל

הסוללה שהיתה פה הם יותר חזקים מאיתנו בידע.

רזיאל אחרק: מה זה קשור?

ארנון בן עמרם: לא חברים.

משה סיני-יו"ר: הוא יגיד את דעתו. מה זה משנה?

רזיאל אחרק: זה עמדה ציבורית.

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: דקה, שנייה אחת.

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: דקה. דקה חברים, אני לא רוצה להביא את הפטיש. לא צריך פטיש. אני

רק אומר דבר פשוט. דיון ולא דיאלוג שמישהו אומר משהו ומיד מגיבים לו. אנחנו לא משחקים פה פינג פונג משני צדדים של השולחן. יש דעה, אתם יכולים להסכים איתה או לא להסכים איתה, זה לא דיאלוג. זו דעתו ומותר לו להביע אותה גם אם היא לא צודקת לדעתכם.

אבינועם טובים: אני חושב שהם הציגו תדמית מאוד יפה ומאוד טובה ואני חושב שיש להם עניין לעשות את זה יותר יפה מה שאנחנו רוצים לראות כי הם רוצים למכור את זה. אני חושב שהיום אנחנו כבר מאז שהם זכו במכרז, ראש העין כבר 20 שהולכים לבנות איזה שכונה חדשה. ואנחנו צריכים מהר מאוד לעשות מה שיותר מהר שהאנשים האלה יעשו את הדבר הראשון לבנות בראש העין. אני חושב שזה שכונת דגל ראשונה שלנו, שאם היא תהיה שכונה מאוד יפה זה ייתן לנו גם למכור עוד 14,000 יחידות. אסור לנו כאן להתעסק, יש לנו אנשים מקצועיים שיריצו את הדברים. החברה הזאת שבאה לבנות תאמינו לי, התרשמתי מהאנשים שהם כל אחד ... אבל צריך להתחיל לרוץ, הגורמים המקצועיים ישפרו את מה שיש בדרך, אבל שיתחילו כבר בקידוח הראשון שאנחנו נראה שמתחיל נפט לצאת בראש העין, זה הבנייה הזאת הראשונה.

שרי סלע: אבינועם, באיזה מן השכונות שהם תכננו,

משה סיני-יו"ר: מרגי אחר כך סיגל. ואחר כך רז. כן.

מרגי: טוב, אני רוצה להגיד כמה דברים. התוספת הזאת של יחידות הדיור שמבורכת וכו' בהיבט הלאומי, מבחינתנו, מבחינתי רציתי להעיר כמה הערות. אחד – לגבי מה שיבגני אמר זה מאוד, מאוד חשוב, כי בסוף אנחנו צריכים לתמוך את כל האזור הירוק עם המשאבים שלנו ואנחנו יודעים מה הם המשאבים שלנו ומה הן היכולות שלנו וצריך לקחת את זה מאוד בחשבון. זה דבר אחד. הדבר השני, תוספת של יחידות דיור ואני הקשבתי ככה למה שהוא אמר על מבנה הציבור, חלק מהתקציב הקצנו שם מספיק למרכז, כל מיני אמירות מפותלות כאלה, אני לא יודעת שוב מה המנדט שלנו וכמה אנחנו יכולים לדרוש ולוודא שבסוף בתוספת הזאת של יחידות גם זה יבוא לידי ביטוי בתוספת של התקצוב, של ההשתתפות של לא יודעת מה

במבני הציבור, כי בסוף צריך עוד גנים ועוד מועדון נוער ועוד ועוד, זה דבר שני. והדבר השלישי זה כל הנושא גם של האשפה והגנים הציבוריים. גני שעשועים וכו'. אז זה נכון ואני יודעת שליזי ודפנה ממש הולכות איתך יד ביד. יחד עם זאת גם לנושא של האשפה של פיזור האשפה, וגם לנושא של כל גני השעשועים שאנחנו יודעים מה המשמעות של הסטנדרט, זה לא מספיק גני שעשועים, אלא הסטנדרט של ההצללות, של הסטנדרט של לוחות מודעות, כל הדברים האלה רגע לפני לקחת את זה בחשבון ולשים אותם על השולחן שלא אחרי זה.

משה סיני-יו"ר: סיגל. רזי אחר כך.

שיינמן סיגל: אני רציתי בדיוק להתייחס לנושא הזה שמרגי העלתה את הנושא של מבני הציבור, אריה, היה לי איתך היום בבוקר שיחה שאתה אמרת לי שאם נתקל באיזו שהיא בעיה של מבני הציבור, שינוי במבני הציבור אז אנחנו נראה אותם בעוד 15 שנה, כי כל הבינוי של מבני הציבור בשכונה הזו זה לא משהו שהוא במייד, זה לא משהו ששמענו פה עכשיו, מה ששמענו עכשיו זה הולך לבנות שכונה כמקשה אחת, וזה נפלא. זה משהו שכולנו חלמנו, גם אנחנו חלמנו להגיע לשכונה שנכנס לשכונה מושלמת ולא של בניית בית ספר,

משה סיני-יו"ר: לקח שבע שנים.

שיינמן סיגל: בדיוק. אז אני מברכת על זה. אבל הוא אמר שהוא רוצה להיכנס לשכונה כמקשה אחת כאשר הדיירים נכנסים למקום שיש שם את מבני הציבור, שיש שם את בית הספר. לכן אני אומרת,

ארנון בן עמרם: אבל הוא לא אמר לך מי יממן את מבני הציבור.

שרי סלע: נכון.

שיינמן סיגל: לכן אני אומרת,

ארנון בן עמרם: אבל הוא לא אמר לך מי יממן את זה.

שרי סלע: תן לה לסיים, זה מה שהיא רוצה להגיד.

שיינמן סיגל: ארנון, זה בדיוק מה שאני שואלת.

עופר בביוף: נכון. זה חלק מהבעיה.

שיינמן סיגל: זה מה שאני שואלת ומדגישה. אני חושבת, תראו, אנחנו יודעים שיש לנו קושי ככל הנושא של מבני הציבור אנחנו צריכים לעשות חשיבה וצריכים לראות מה עושים עם זה, ופה לא קיבלנו תשובות. לא קיבלנו תשובות. הוא אמר דברים מאוד יפים על הקאנטרי, על מתחם למועדון נוער, זה לא היה ברור. זה היה משהו שהוא ערטילאי.

דוברת: אבל הוא לא חייב.

שיינמן סיגל: הוא לא חייב. לחלוטין שהוא לא חייב.

דוברת: הוא לא חייב, אבל הוא מוסיף יחידות.

שיינמן סיגל: לחלוטין הוא לא חייב, הוא אמר את זה מיזמתו פה, שזה משהו שהוא רוצה לעשות ולקדם למען השכונה כדי שהשכונה תהיה ייחודית ואני מברכת על זה.

רזיאל אחרק: על מה את מסתמכת שהוא אומר?

עופר בביוף: על פי חוק הוא לא חייב.

שיינמן סיגל: כל הכבוד להם, זה כל הכבוד להם, אבל אני אומרת אנחנו צריכים לבוא ולראות בסופו של דבר בשורה התחתונה. מה שהוא יוכל לשים זה נפלא, השאר אנחנו נצטרך לשים ואני אומרת שאם זה באמת כך, אנחנו נצטרך לשים את הכסף בטווח המאוד קצר, והשאלה שלי היא אם יש לנו ומאיפה. ואם אין אז להיות ערוכים לדבר הזה שלא נבוא, ואני לא רוצה להיות מופתעת. ממש לא. זה אחד ואני רוצה להדגיש את הנושא של החניות שאני ממש לא שקטה, גם עם זה במעטפת, ואם אתם יכולים לבדוק את זה ולראות ומצד שני באמת לא לייקר את מחירי הדיור, כי אז לא עשינו שום דבר. צריכים למצוא את האיזון.

משה סיני-יו"ר: תודה. רזי.

רזיאל אחרק: קודם כל לגבי התכנון, אני מקדים את הבנייה של הכספים למבני ציבור. קודם כל אני חושב שברמה של שכונה כזאת של 1,200 יחידות דיור הוא כן אמר שהוא מוכן לתכנן על חשבונות את סוג מבני הציבור לפי הדרישה שלנו ואת המיקום שלהם ושווה להכניס את זה עכשיו שאנחנו נדע לא צריך פה

תנועות נוער וצופים, פה צריך מגרש כדורגל, בוא נקבע עכשיו והוא מוכן על חשבוננו בתוכנית לתכנן לנו מה מבני הציבור שיקיפו את השכונה הזאת. להחליט עכשיו בית כנסת, מגרש כדורגל, איפה יהיה קאנטרי,

ארנון בן עמרם: הוא אמר הוא מוכן לתכנן גם.

רזיאל אחרק: הוא אמר הוא מוכן לממן את התכנון. זו אמירה שלו.

ארנון בן עמרם: לא. אולי הוא מוכן לממן יותר.

רזיאל אחרק: שנייה, בוא, רגע. אחר כך נעלה קומה. אחר כך תרצה לעלות קומה נשב איתו אחר כך. זה כבר בינינו, אבל את התכנון להוציא ממנו כבר עכשיו בהמשך לזה. עכשיו, לגבי הנושא שאמרת את המסחר. יש לו אינטרס יותר טוב משלנו לגמור. הוא קנה את המגרש ב-130 מיליון. כל יום שהוא מעכב את הבנייה שם הוא מוסיף כסף. שתיים, זה גם חכם אני חושב, ברגע שאתה מכניס כוח קנייה של 1,200 יחידות דיור שם המסחר אוטומטית יתמלא. כמו שאמר מתי בפעם שעברה בדיון הקודם להעמיד פיל לבן של 300,000 מטר, יעמוד פיל לבן עד שיאכלסו אותו ייקח זמן. אז אני בעד,

מר יבגני: 1,200 יחידות דיור לא מקימים מרכז,

ארנון בן עמרם: 100,000 מטר מרכז זה טיפה בים.

רזיאל אחרק: לא אמרתי שכן. חבר'ה, לא אמרתי. תקשיבו, גם 10% זה המון. 10% של להפסיד או להרוויח. זה בסדר גמור. שתיים. שלוש, לגבי זוגות צעירים, אני עוד פעם מעלה את זה. אני לא יודע אם אנחנו יכולים להביא לו תקנון, הוא כתב את זה במצגת שלו. עדיפות לזוגות צעירים של ראש העין, הוא כתב את זה הוא, ואחרי שיחה בשיחות שהיו לו כאן.

מרגי: הוא לא כתב עדיפות, הוא כתב שילוב צעירי ראש העין.

רזיאל אחרק: השאלה אם אנחנו יכולים לבנות איזה שהם קריטריונים ולהביא לו אותם. פרומה, אם זה בא ממנו. אנחנו נבקש ממנו.

ארנון בן עמרם: אתה יכול לעשות איתו הסכם.

מתי יצחק: אין סמכות גם לראש העיר לעשות את זה.

דובר: לא. אין לאף אחד סמכות לעשות את זה.

רזיאל אחרק: סליחה, הוא אמר לפרוטוקול. הוא אמר.

שרי סלע: הוא אמר מה שרצית לשמוע.

משה סיני-יו"ר: הוא לא מדבר על זה שזוגות צעירים, למשל אנחנו רוצים שזוגות צעירים בני המקום,

רזיאל אחרק: ניתן להם עדיפות הוא אמר.

משה סיני-יו"ר: השאלה אם אנחנו יכולים להציב קריטריונים שמוצעת העיר באה ואומרת זה זוג צעיר בראש העין.

רזיאל אחרק: לא מולו. אני אסביר את זה. אני אסביר מה שהוא אמר.

(מדברים ביחד).

רזיאל אחרק: קבוצת רכישה כפי גם השיחה שהיתה לי איתו, הוא אומר ככה, קבוצת

רכישה אצלם זה הולך הראשון נכנס בקבוצת רכישה, יש אנשים שמשלמים

המתנה בשביל להיכנס לרכוש אצלו, זה ככה אצלו בקבוצת רכישה. אז הוא

אמר במקרה של ראש העין הוא יקצה איקס דירות, הוא אמר את זה כאן,

איקס דירות בעדיפות בלי לעמוד בטור לבני ראש העין. זה מה שהוא אמר.

משה סיני-יו"ר: דילגנו כבר על השאלה, נניח שהוא בא מיוזמתו ואומר, אני נותן 100

דירות. איך ה-100 דירות האלה עכשיו איך אנחנו קובעים.

רזיאל אחרק: לבנות קריטריונים.

עופר בביוף: אני רוצה להתייחס לכמה דברים וגם לנקודה וגם לנקודה הזאת.

רזיאל אחרק: שנייה. תן לענות רגע. פורמה, השאלה אם אנחנו יכולים,

ארנון בן עמרם: זה גם לא לדיון. זה לדיון הבא.

רזיאל אחרק: אנחנו כמועצה, לא במסגרת התוכנית, אנחנו יכולים להביא לו תשמע, זה

הקריטריונים,

עופר בביוף: ממש לא.

ארנון בן עמרם: לא. זה גם לא שייך לדיון הזה.

עופר בביוף: שנייה, אני אתחיל דווקא מהנקודה שרזי סיני כי חוקית אנחנו הרי לא

יכולים לבוא ולהכתיב לו. אם יהיה לו רצון טוב כמו שהוא אמר פה בסוגריים

שיקצה איקס דירות לתושבי ראש העין, מה שהוא הצליח לעשות כמו שהוא

עושה את הרשימה של קבוצת הרוכשים שלו, ראשון שנכנס הוא גם זה שנכנס לתוך הרשימה, הוא יפתח כנראה את הרשימה לתושבי ראש העין. המאה הראשונים שירשמו אצלו.

משה סיני-יו"ר: בסדר.

עופר בביוף: הם יהיו בעדיפות בלי שום קריטריונים. אנחנו צריכים פה לחשוב,

מר יבגני: עדיפות של מה?

עופר בביוף: עדיפות של רכישה.

מר יבגני: ישלמו פחות שקל?

עופר בביוף: לא.

מר יבגני: יקבלו,

עופר בביוף: לא. שנייה, זה נקודה ראשונה. אני רק אומר שאותו צוות שמנהל את דו

השיח איתו צריך לבוא ולסכם על כמות הדירות שתוקצה לתושבי ראש העין, במידת היכולת בדו שיח, זה אחד. נקודה אחת אני חושב שצריך לשים על השולחן לטעמי סדר גודל של 10% מהפרויקט זה דבר יפה כרגע בנסיבות של המצב הנוכחי. שאלה אחת שאני רוצה לשאול את פרומה, נאמרו פה היום דברים שהוקלטו כישיבה רשמית והצוות של העיר החדשה ונצבא אמרו דברים מסוימים. האם יש תוקף משפטי לדברים שהוקלטו ונאמרו על ידם היום?

עו"ד פרומה פורת: מה זאת אומרת?

עופר בביוף: אני שואל.

עו"ד פרומה פורת: הדברים שהם הפריחו פה לאוויר?

עופר בביוף: אני לא יודע הפריחו.

עו"ד פרומה פורת: ממש לא.

עופר בביוף: אמרו דברים יש לזה השפעה?

רזיאל אחרק: הם אמרו.

עו"ד פרומה פורת: אמרו.

עופר בביוף: סליחה, האם ניתן, סליחה רגע, האם ניתן משפטית, אני שואל בתמימות

אמיתית, האם ניתן משפטית לקחת את הפרוטוקול. לא לתבוע חברים, תקשיבו לי רגע. האם ניתן לקחת את הפרוטוקול והתמליל שנעשה פה היום ולצרף אותו לאישור התוכנית?

רזאל אחרק: לא.

עופר בביוף: אני שואל. כי עכשיו אני מבין שכל מה שהיה פה זה היה בלבול ביצים, תסלחו לי, כי מרחו אותנו ואנחנו, (מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: אבל אנחנו נדמה לי גם אמרנו את זה, (מדברים ביחד).

רזאל אחרק: אין לזה תוקף.

עופר בביוף: הבנתי.

ארנון בן עמרם: יש לי שאלה לאריה.

עופר בביוף: אוקי. רגע. לא גמרת. בנושא של מבני ציבור, לא גמרת. מבני הציבור, אנחנו דיברנו על כך שיש לנו בעיה אמיתית, מה שמטריד אותי וסיגל אמרה את זה, זה שבלי שום קשר אנחנו לא יודעים מה הוא מתחייב, לא מתחייב, יכול להיות שהוא לא חייב להתחייב, הכל טוב ויפה. סליחה רגע, אנחנו עשויים להגיע לנקודת שבר אמיתית, כי אם בעצם הוא מרצונו הטוב לא יסייע במשהו או יסייע במעט, אנחנו נהיה בפער מסוים של השקעה, ואנחנו הולכים פה על שכונה אחת שזה בלוק אחד, כלומר, ביום מסוים השכונה עולה לאוויר ואנחנו אין לנו את התקציב לממן באותו רגע, אין לנו את התקציב לממן באותו רגע את השלמת התשתיות של מבני הציבור, אנחנו א' – גורמים לנזק לשכונה. היא תתחיל כמו שכונות ישנות שפעם היו בעיר שלא היו תשתיות ציבוריות ומה אנחנו עושים אם זה אני שואל.

משה סיני-יו"ר: מה אתה מציע?

עופר בביוף: מה זה מה אני מציע? אני אומר,

משה סיני-יו"ר: בית ספר יסודי,

שיינמן סיגל: בית ספר אין בעיה.

רזיאל אחרק: בית ספר וגנים זה משרד החינוך.

(מדברים ביחד).

שיינמן סיגל: בית ספר הוגשו כבר בקשה למשרד החינוך.

אירית נתן: גנים ובתי ספר זה כבר נמצא במשרד החינוך.

רזיאל אחרק: אגב, הוא אמר שמבני הציבור מתאימים ל-1,800 יחידות.

שיינמן סיגל: לא. השטח. עופר, מה שאתמול דיברנו שהוא אמור לשלם גם את היטל שצ"פ

לשטחי ציבור.

עופר בביוף: לא. השאלה אנחנו צריכים להבחין האם במבני הציבור המתוכננים יש משהו

שאנחנו שהם קריטי ולא קריטי. זאת אומרת יש פה חלוקה.

שיינמן סיגל: עופר, יש מבני ציבור חינוך.

עופר בביוף: נכון.

שיינמן סיגל: ויש את היתר.

רזיאל אחרק: חינוך יש.

שיינמן סיגל: החינוך אני לא צופה לבעיה, כי זה כבר נמצא במשרד החינוך לפני שנה.

עופר בביוף: גם בלוחות הזמנים הצפויים.

שיינמן סיגל: כן.

עופר בביוף: אנחנו נעמוד בזמן?

שיינמן סיגל: כן. הולכים לדון בזה. אתה מדבר על עניין שמי שצריך את היתר לבנות זה

העירייה. אם זה בית כנסת, מועדון.

רזיאל אחרק: זה מקווה גם כן.

אריה גלבר: יש מפעל הפיס.

דוברת: תראה, יש להניח שהוא יבנה הוא ירצה להרוויח מזה כסף כי הוא ישכיר את

זה. זאת לא תהיה בעיה.

עופר בביוף: אוקי, אני מבקש,

(מדברים ביחד).

עופר בביוף: שנייה, סליחה רגע. משפט אחד לסיום, זה עלה קודם מהחברים ואמרו

שבעצם בישיבת מועצה נדבר על יתר הדברים. מה שאני מבקש שבישיבת

מועצה הקרובה נדבר על יתר הדברים ולא נדחה את הדברים מדי. זה הכל.

משה סיני-יו"ר: כן. בקשה.

בן טובים: טוב, יש לי שאלה.

משה סיני-יו"ר: בקשה.

בן טובים: אריה, אם יש שטחים ציבוריים ברזרבה, כל התב"ע הזאת, לדוגמא אם

במידה וסתם תשריט שיבוא לפרויקט הזה מהחוג הדתי, האם יהיה מקום

ברזרבה לא לקיים, אלא ברזרבה עוד בית כנסת, לדוגמא או מועדון כלשהו

או איזה מרכז קהילתי. ברזרבה שלא רשום בתב"ע. זו השאלה.

אריה גלבר: פרי אמר, התוכנית הזאת נותנת גיבוי לעיר הותיקה.

בן טובים: לא לותיקה אני מדבר על השכונה הזאת. אם יש דרישה לאיזה מרכז.

אריה גלבר: אין בעיה.

בן טובים: שטחים שהם לא על פי תוכנית בכלל?

שיינמן סיגל: יש.

אריה גלבר: שטח רזרבי.

בן טובים: בסדר.

משה סיני-יו"ר: מתני.

מתני יצחק: תמיד משאירים אותי לסוף.

משה סיני-יו"ר: כן.

מתני יצחק: אריה, אני פונה אליך בשימת לב לדברים שאני הולך להגיד לכן קישרתי את

הנושא המסחרי ותכף אני אגיד לך מה הראש שלי. היות ואנחנו לא יכולים

להתעלם מהצד המסחרי שקרוב למתחם של המגורים, צריך להתייחס קודם

כל לתחבורה ציבורית, לאזור המסחרי ולמגורים, לעשות מזה תחנה

מסוימת ורכבת פרברית שהיא הולכת ומתוכננת לאזור הזה גם, וגם

מסחרית. זאת אומרת ישנו פה מצב שצריך להתייחס על כרגע בשלב הזה, כי

אם אתה לא מעמיד להם תחנה מסוימת או מתחם מסוים להקמת שני

התחנות המרכזיות האלה, אתה מאבד את כל הערכים שמה. בכדי להעלות

את הערכים אתה חייב נגישות ותנועה ציבורית. זה אחד.

אריה גלבר: בסדר.

משה סיני-יו"ר: תרשום את זה כהערה.

מר יבגני: זה תלוי בך ובמשרד התחבורה.

מתי יצחק: לא. זה לא תלוי בי. מבני ציבור – שלא נחזור לבכייה שהיתה לנו בגבעת טל,

מי שזוכר אכלנו מרורים רק להציב את הנושא הזה כמבני ציבור בדרך כזו או

אחרת, יש גם מצב שהעירייה היא סוברנית לתת אחוזי בנייה לקבלן שמבצע

בתמורה לכך הוא יכול לתרום את בנייני הציבור. אני יודע למה אתה מתכוון.

ישנם דרכים אולי זה לא לפה לפרוטוקול שהוא מוקלט, אבל ישנם דרכים

שרוב הרשויות המקומיות ועיריות מתנהגות.

עופר בביוף: מתי, למה לא תצטרף למשא ומתן? באמת.

מתי יצחק: לדעתי ראש העיר צריך לצאת בהצהרה תקשורתית שמליאת העירייה

מבקשת מאותם קבלנים, יזמים, אלף, בית לזוגות צעירים. לצאת באיזה

קמפיין מסוים שזה יחדור להם חזק שגם להם יהיה לחץ. זאת אומרת לחץ

ואז זה יחזור אלינו גם מאצלם, לדעתי זה יהיה הפיתרון הכי טוב בקטע

שכולנו פה רוצים, לא רק זוגות צעירים, אלא גם ממשיכים אגב.

עופר בביוף: הכל. לתושבי העיר.

מתי יצחק: לקבוע קריטריונים מסוימים שפה יישב איזה צוות ש-

משה סיני-יו"ר: אגב, אני בכלל מציע מאחר וזוגות צעירים זה נושא שבכלל עומד על הפרק

לעשות ישיבת מועצה מיוחדת שבו אנחנו נדון בנושא הזה, ולא שיש לנו את

הפיתרונות הממשלתיים אבל לפחות ניתן את הרוח של המועצה,

מתי יצחק: שלא נשב על שמרנו.

משה סיני-יו"ר: מכל קבלן שנכנס פה אנחנו נשמה, באופן כללי, הצהרת כוונות כזאת.

מתי יצחק: זה יחזור אליהם.

עופר בביוף: וגם מעבר לבנייה בכלל. הזדמנות טובה לעשות על זה דיון ולראות את הכיוון

קדימה.

ארנון בן עמרם: ישיבת מועצה. בסדר.

עופר בביוף: זה הצעירים, ואני מוכן לשים על השולחן.

נתי: כן. לא דיברתי בכלל.

משה סיני-יו"ר: כן נתי, בקשה.

נתי: רציתי לומר משהו בקשר לתביע. תביע זה תוכנית בינוי עיר ששם כל השאיפות וכל המהווים של נציגי ציבור באים לידי ביטוי. היום התביע הסתיימה, המנהל הוציא מכרז, הוא לא היה בא לדיון אם היה רוצה לבנות את מה שיש לו בתביע, הוא לא בא לדיון בכלל. הוא הולך, בונה, שם בלוקים סוגר עניין. הוא לא צריך אף אחד. היום הוא בא,

רזיאל אחרק: זו הזדמנות.

נתי: היום הוא בא אומר רבותיי בואו, עכשיו, אם זה עושה לנו שכל אם זה עושה לנו טוב לעיר, אם זה נכון, אם החניות נכונות, אם איכות הסביבה עונה על הדרישות, אם הדברים האלמנטאריים שדרושים בשביל תושבי השכונה הם נמצאים וכנראה הם נמצאים, בוא נלך עם היזם. לא ניתן לו הרגשה שאנחנו מחפשים אותו איך לעכב לו כל דבר שהוא מתכנן לעשות משהו אחר.

ארנון בן עמרם: אגב, נתי,

נתי: חכה שנייה. ברשותך.

ארנון בן עמרם: לא. לא הזכרתי שעון מים אלקטרוני.

נתי: גם את זה אנחנו עושים.

ארנון בן עמרם: לא.

נתי: אני אומר הרוח שלנו כמועצה, כוועדה סטטוטורית או כוועדת משנה או לא משנה, הרוח צריכה להיות שאנחנו באים ליזמים ואומרים אנחנו רוצים לשמור על ציוון של עיר מתוקנת ברמה הגבוהה ביותר. תנו לנו את האפשרות לשמור ואנחנו נגבה אתכם. מבחינתי הנושא של השאיפות שלנו במבנה ציבור, אם אנחנו מקיימים את הסטנדרט של בתי ספר, גנים ויש איזה שהוא תקציב מסוים שהוא יעשה מועדון נוער, בית כנסת כזה או אחר.

רזיאל אחרק: בית כנסת אחד לא יספיק.

נתי: מבחינתנו יש בראש העין בתי כנסת לרוב.

ארנון בן עמרם: אתה יכול ללכת למתחם של בית הכנסת.

נתי: ברשותכם, לא סיימת.

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: בקשה.

נתי: אמרתי שבעניין הזה אם הם עונים על הדרישות שאנחנו רוצים כעיר מתוקנת

אנחנו צריכים לגבות, דבר שלישי אחרון, זה זוגות צעירים, אל לנו לצאת

בהצהרות הבעיה היא לא שלנו. לא נדביק אותה אלינו בכוח, ראש העיר, לא

צריך להדביק כל בעיה לנבחרים. הבעיה היא לא שלנו הבעיה היא ממשלתית

מדינית. הבעיה היא שם. שיסמיכו אותנו, היום אנחנו לא יכולים לעשות

כלום. קבעו לנו במכרז האחרון 350,000 שקל שהעלה את המחירים למיליון

שקל, אנחנו קבענו אותם? שיורידו ב-50% יהיה לזוגות צעירים פחות

200,000 שקל. דיור בר השגה אין לך סמכות לקבוע. דיור להשכרה אין לך

סמכות לקבוע. שיתנו לנו סמכויות כלים ובל נדביק על עצמנו דברים שאנחנו

לא יכולים להתמודד איתם היום. הבעיה היא ברמה הממשלתית. ניתן

לראש הממשלה לקבל החלטות להוריד אותנו אלינו. נקבל החלטות בהתאם.

רזיאל אחרק: נעשה פיצול, גם בותיקה אפשר לעשות פיצולים בראש העין.

משה סיני-יו"ר: טוב. בקשה. אחרון.

ארנון בן עמרם: אני רוצה להתחיל מהסוף של דבריו של ידידי ורעי נתי. יושב ראש

הדירקטוריון של תאגיד המים. חבריה, תושבי ראש העין בואו לא נעבוד על

עצמנו. תושבי ראש העין יכולים להיכנס לשם ולקנות, זה שהוא אומר שיש לו

בקנה 1,200, 1,800,

עופר בביוף: יש לו 5,000.

ארנון בן עמרם: מה נפקא מינא אם אנחנו מחר נגיד יש עדיפות לתושבי ראש העין, מישהו

מראש העין יבוא לקנות שם והוא יגיד לו לא, אתה מראש העין אני לא קונה?

משפרי דיור יהיו שם, ותושבי ראש העין יקנו שם וחבל לשים כותרות

שיתמססו בשמש.

עופר בביוף: סליחה ארנון.

(מדברים ביחד).

ארנון בן עמרם: לא אכפת לי לאף אחד.

עופר בביוף: משפט אחד, הם עובדים בקבוצות רכישה. יש להם רכישה סגורה. גמרנו.

ארנון בן עמרם: אני אומר מה אתם צריכים, תמכור לי לתושבי ראש העין הוא עושה טובה הוא ימכור לתושבי ראש העין ומשפרי דיור בראש העין יקנו כמו שהם קונים בכל מקום אחר, כשאנחנו צריכים לבוא אליו זה למצוא איזה עניין אתה נותן over לתושבי ראש העין ואז אתה,

רזיאל אחרק: אבל זה בהסכמה.

ארנון בן עמרם: לא. בהסכמה. לכן אני אומר.

משה סיני-יו"ר: זו דעתו.

(מדברים ביחד).

ארנון בן עמרם: חברה, אי אפשר להגיד מילה?

משה סיני-יו"ר: אתם מושכים את זמן הדיון עם כל התגובות האלה. תנו לו לסיים.

ארנון בן עמרם: לכן אני אומר זה לא נושא שצריך להיות בדיון הזה. אבל אל תיתלו בדברים שלא יהיו לנו טובים. זה לאריה. הוא דיבר על שש יציאות מהמתחם, האם שש היציאות האלה יוגמרו עד לשלבים הסופיים או שהם יתקעו בסוף המתחם? יהיה לי רק יציאות?

אריה גלבר: בשלב זה שלוש יציאות.

ארנון בן עמרם: זה מה שהוא צייר לנו פה, לא?

אריה גלבר: לא. יש חלק שהם עתידיות בהקשר של פיתוח יתר המתחמים.

ארנון בן עמרם: האם אני יכול לבקש ממנו בשלב הזה כבר לפתוח את הכבישים האלה כי אז אני,

אריה גלבר: התב"ע קבעה שרירות תחבורתית שאנחנו דבקים בה עד הסוף.

ארנון בן עמרם: זאת אומרת שיכול להיות מצב שבשלב הראשון,

אריה גלבר: לא יהיה שש.

ארנון בן עמרם: אנשים יתקעו.

אריה גלבר: לא יהיה שש.

ארנון בן עמרם: לא. אז אנשים יתקעו, יהיה להם יציאה אחת.

אריה גלבר: שלוש.

ארנון בן עמרם: בוא תראה לי.

אריה גלבר: שלוש.

ארנון בן עמרם: על יהושוע בן נון.

אריה גלבר: הנה, מיקי ניגש לתוכנית, הוא מראה לך. תראה.

ארנון בן עמרם: מיקי, בוא נשמע אותך. דבר על הכניסות ויציאות.

אריה גלבר: התב"ע החדשה, שתיים ושלוש.

(מדברים ביחד).

אריה גלבר: אבל הוא לא יהיה בשלב ה...

משה סיני-יו"ר: סליחה, לא שומעים.

ארנון בן עמרם: השאלה השלישית זה פה שאלה שאני מעלה אותה באוויר, עשיתי חשבון של

הדירות הקטנות של שלושה חדרים, זה יוצא אפילו לא 5% מכל הפרויקט.

עופר בביוף: 5% בדיוק.

ארנון בן עמרם: משהו, בסביבות 5% מכל הפרויקט.

עופר בביוף: בדיוק.

ארנון בן עמרם: השאלה אם לנו יש say בתמהיל הדירות בנושא הזה משום שזה אחוז מאוד

קטן וזה פיתרון לזוגות צעירים לא ייתן.

רזיאל אחרק: היום הדרישה של ארבעה חדרים רובם.

ארנון בן עמרם: 5% זה מספיק?

שיינמן סיגל: זה מספיק.

משה סיני-יו"ר: יש עוד מישהו? אדמוני אחרון.

יעקב אדמוני: כל מה שהחברים דיברו כאן, כל אחד מה שדיבר וודאי שהוא צודק, זה

לטובת הציבור שיגיע לשם. אבל יש ארנון דיבר על דבר אחרון של זוגות

צעירים. לדעתי אם כל אחד, לא כל אחד יש לו המון כסף כדי לקנות ארבעה

חדרים אפילו במחיר, בשטח של 113 מטר מה שהוא אמר. לא כל אחד. כשיש

שלושה חדרים יותר גם צריך לעמוד בזה. כשאין שלושה חדרים, זה בקושי

60 דירות מתוך קרוב ל-1,200 זה מעט, והיום דיברנו ברדיו,

שיינמן סיגל: אבל הוא דיבר גם על,

יעקב אדמוני: היום דיברנו ברדיו,

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: חברים.

יעקב אדמוני: היום דיברו ברדיו על זה אחרי שתוכנית של ראש ממשלה מה שהוא דיבר

היום, שכביכול כל עיר רוצה שתהיה לה אוכלוסייה חזקה ולכן לא בונים פה

דירות של שלושה חדרים. לכן אני אומר עוד דבר, החוק אומר לפחות 20%

צריך שיהיה לדירות צעירים. שלושה חדרים. זה צריך להיות.

(מדברים ביחד).

יעקב אדמוני: דבר אחרון, מה שהוא דיבר לגבי, אני רוצה שתהיה קריאה כל הדירות שיבנו

כאן, החוק מרשה לעשות את זה, בקושי יש חמש סוכות בתוך בניין, זה לא

יתכן. אני רוצה שתהיה פה קריאה.

(מדברים ביחד).

יעקב אדמוני: לא רק המתחם הזה, כל המתחמים. אנחנו יהודים פה. אנחנו לא יהודים?

איפה אנחנו נמצאים? שיהיו סוכות.

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: חברים, אי אפשר ככה. בקשה.

שרי סלע: אני מתנצלת שהערתי קודם לחברי המועצה את ההערות שהערתי והדיון

עכשיו בחצי שעה אחרונה חזר על עצמו. נוגעים פה בנקודות רבות וחשובות

אבל כולם היו צריכים לצוף ולדון בהם ערב הכנת תב"ע, מה שלא נעשה לפני

כך וכך שנים או לתקן את זה אפשר היה לפני מספר שנים, וערב יציאה

למכרז, Once יצאנו למכרז וזכה אז כל ההערות האלה כאן רלבנטיות אבל

לא ישפיעו על שום דבר, כמו שנאמר כאן הצגה שלהם היא הצגה, המילים

שלנו הן מילים, אבל הדברים לא מתחברים כי מה שאנחנו מאשרים כאן

עופר בוועדה לתכנון ובנייה זה תקנון ותוכנית. אתה לא מאשר את המלל

שנאמר מסביב.

עופר בביוף: זה ברור לי.

שרי סלע: לא. זה לא היה כל כך ברור ביחס לכל השאלות, ולכן יש חשיבות,

עופר בביוף: לצערי ברור לי.

שרי סלע: לכן יש חשיבות רבה ביותר לכל מילה שנאמרת, סליחה, בתקנון ולכל מילה

שנכתבת בתוכנית ולכל מפלס גובה ולכל כניסה לבניין או במקרה שלנו חוסר

כניסות לבניינים, זאת אומרת התמונה הזאת שהוצגה היא תמונה קצת

מעוותת. עכשיו, סליחה. זה מפריע לי.

משה סיני-יו"ר: בקשה.

שרי סלע: התוכנית באופן עקרוני שהציגו כאן היזמים היא בהחלט שיפור רב בנושא של

סידור הבניינים ביחס לשטחי הציבור לעומת מה שהיה קודם, באמת אני

אמרתי ואני חוזרת ואומרת גם עכשיו, זה באמת חשיבה טובה יותר. יחד עם

זאת, מפריעה לי הערה בגיליון הדרישות שכתב כאן המהנדס, סעיף 11, כתוב

שהתוכנית מבקשת להקטין שטחי ציבור.

עופר בביוף: בדיוק. במקום להגדיל.

שרי סלע: במקום להגדיל. אז האם זה נמדד במספרים כי אני הסתכלתי בטבלאות

שלהם, זה לא בא לידי ביטוי.

ארנון בן עמרם: לא. הוא טעה.

שרי סלע: אם הוא טעה זה סיפור אחר.

עופר בביוף: מה פירוש?

שרי סלע: זו הערה טכנית שוטפת שלא נבדקה ספציפית?

עו"ד משה כהן: לא. לא. ההערה הזאת היתה חלק מהבדיקה אם התוכנית בכלל בסמכות

הוועדה המקומית.

שרי סלע: אוקי.

עו"ד משה כהן: אחת הגרסאות הקודמות שלה היתה הגדלה של שטח ציבורי פתוח. בגרסה

היותר עדכנית שלה יש הגדלת דרכים על חשבון השטח הציבורי הפתוח,

בפועל המצב הקודם לעומת המצב החדש, יש הקטנה מאוד,

שרי סלע: מינורית.

עו"ד משה כהן: מאוד, מאוד קטנה בשצ"פ לטובת הגדלת שטח הדרכים.

שרי סלע: שלא שווה על זה להתעכב או לעצור?

עו"ד משה כהן: לא.

שרי סלע: בסדר. עכשיו, הערות שאני אמרתי כאן מסביב שניסיתי לקבל תשובות ומבחינתי היה יותר נחמד לו היו יושבים כאן באמת סוללת היועצים כמו יועץ פיתוח, יועץ תנועה, יועץ ניקוז כי בגלל הנחל שלנו ועוד כמה יועצים, היה חשוב פי כמה מכל הגלריה של המשפטנים שישבו כאן וישבו לחינם. וזה היה אולי היינו צריכים גם להקפיד מי מגיע, מי שהיה צריך לטפל כאן בסידור הישיבה. בנוסף הערה אחת אלינו, הדיון שאנחנו צריכים לקיים היום זה מה הדרישות שלנו להיתרים כדי להתאים את התב"ע שהוכנה לפני עשר שנים למציאות של היום. קרי, כל הנושאים שהיום יבואו לשולחן ועליהם נשלם מחיר יקר של הפרדת פסולת, נושא של אשפה, נושא של מחזורים למיניהם ושמירת מקום, זה נכון שזה לא מוגדר בתב"ע, אבל עדיין בסמכותנו להתנות תנאים בהיתרי הבנייה. אנחנו היינו צריכים לקיים דיון מקדים מה אנחנו רוצים מהם לפני שהם מגיעים אלינו וזה מום גדול שלא נעשה כאן בוועדה לתכנון ובנייה, גם אם בפגישות הסגורות המקצועיות זה עולה חברי המועצה לא יודעים מזה, חמור יותר מזה לטעמי זה הנושא של הדיונים המקדימים שיש מי שמקדם דיונים מקדימים תחת איזה כובע אני לא יודעת, ויוצר איזה שהוא סוג של אולי אפילו מה שנקרא הבטחה שלטונית כלפי המזמינים שזה לא שותפים לזה שאר היושבים לשולחן, שזה סוג מאוד בעייתי ואני מקווה שאין דברים מעבר שלא נאמרו פה על השולחן.

ארנון בן עמרם: על מה את מדברת?

שרי סלע: לא יודעת על מה אני מדברת. אני כנראה אדע בעתיד, אבל נאמרו כאן כל מיני דברים שיש הסכמות ויש הבנות והם היו צריכים להיות פשוט חלק מהתקנון. זה הכל. פשוט מאוד.

משה סיני-יו"ר: אני לא מבין את ה-

שרי סלע: אתה לא מבין? אוקי. חבל. על כל פנים, אני רוצה להתכנס ולסיים את מה שאני אומרת. האחד, בניגוד אולי למה שמתמע או נראה או מובן, אני

מתכוונת לאשר את התוכנית. כיוון שמה שהם הגישו כתוכנית תב"עית לעומת תוכנית תב"עית קודמת אני הדבר היחיד שלא נמצא בתקנון אבל הובטח שיכנס ואני סמוכה ובטוחה שנקפיד על כך, זה נושא שלא יהיו מעבר תוספת של יחידות דיור ובזה הנושא סגור. לגבי הנושא העסקי, מה צריך לעשות עם התוספת הדיור הוא באמת צריך להתקיים במקום אחר, בזמן אחר. יחד עם זאת, אני אומרת וחוזרת על מה שאמרתי קודם, התוכניות כל הנספחים לא מתואמים לתשריט והם היו צריכים להיות מתואמים כבר בשלב המקדמי הזה. ואת זה אני משאירה לך באמת מהנדס העירייה להגיש לנו בסוף את המוצר המוגמר ובעיקר כששמתי את הדברים על השולחן.

משה סיני-יו"ר: אני קודם רוצה להודות לך על ההתייחסות העניינית. בקשה משה ונסיים.

עו"ד משה כהן: כמה הערות. קודם כל קר לי.

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר: בקשה משה.

עו"ד משה כהן: התוכנית הזאת יש גידול של 198 יחידות דיור. 1,190 לעומת 992.

שרי סלע: שזה מעבר לשבס.

עו"ד משה כהן: כתוכנית שהיא בסמכות הוועדה המקומית אתה לא מוגבל לשבס, אפשר גם

להוסיף 80% יחידות דיור, וגם 10%.

שרי סלע: לא. אבל צריך להגיד את זה.

עו"ד משה כהן: הוער כאן, היזם כבר אמר פה שהכוונה היא לעצור כאן למרות שמהבחינה

התיאורטית בשלב ההיתרים אפשר יהיה לקבל את ה-20% הנוספים בשבס,

צריך להכניס תנאי בתקנון התוכנית לפי כל תוספת של יחידות דיור תהווה

סטייה ניכרת וזה סוגר עניין. זה דבר ראשון. שתיים, בתב"ע הזאת זה לא

מופיע, זה צריך להופיע. לפחות בגיליון דרישות כמו שמופיע בכל תב"ע,

לעשות כל מאמץ להבטיח תשלום היטל השבחה על ידי היזם. כי על פי המצב,

עופר בביוף: מה זה?

עו"ד משה כהן: לעשות כל מאמץ להבטיח תשלום היטל השבחה.

עופר בביוף: מה זה המילה כל מאמץ לא הבנתי.

עו"ד פרומה פורת: אז תקשיבו, הוא מסביר.

עו"ד משה כהן: להבטיח את תשלום היטל השבחה על ידי היזם. מה שאנחנו עושים בדרך כלל בסוג כזה של תוכניות ואני גם אסביר את המורכבות, אנחנו, הם חותמים מולנו על הסכמים מראש שבו מתחייבים לשלם היטל השבחה. זה קורה לפעמים במצב שבו היזם כמו במקרה הזה הזכויות שלו בנכס הם מכוח חוזה פיתוח מול המנהל וכל מי שמוגדר כבעלים של חוזה פיתוח מול המנהל על פניו לא אמור לשלם או לא חייב לשלם היטל השבחה, למרות שהוא המרוויח היחיד מהפרויקט ולמרות שהוא לא חוזר למנהל ומשלם הפרשים, ולמרות שהעירייה לא מרוויחה חלף היטל השבחה. נכון הוא שכל הסכם בעניין היטל השבחה הוא היום בעייתי יותר מתמיד, אבל גם יתכן שההלכה המשפטית הזאת תשתנה, לפחות המינימום שבמינימום יהיה להחתיים אותו על הסכם ולהילחם על זה בבוא היום אם יהיה צורך, כי בהיעדר הסכם ובדרך המלך הוא לא ישלם שקל היטל השבחה. חשוב מאוד לזכור את העניין הזה.

עופר בביוף: יש כלים?

ארנון בן עמרם: לא היום. אין כלים היום.

עופר בביוף: לא חותם לך על הסכם אין כלים?

משה סיני-יו"ר: היום אין שום דבר.

עו"ד משה כהן: הדרך היחידה היא לא לאשר לו את התוכנית.

ארנון בן עמרם: אתה לא יכול.

משה סיני-יו"ר: אתה לא יכול, מה גם שיש,

רזיאל אחרק: אתה יכול להיתבע בעיכוב.

משה סיני-יו"ר: זה בלתי אפשרי, זה בעייתי.

עו"ד משה כהן: דבר נוסף, היו פה המון אמירות,

אירית נתן: אבל יש בקשה לדיון נוסף.

משה סיני-יו"ר: אבל אני אומר, הוא ישלם כל מה שהחוק יחייב אותו.

אירית נתן: זה חשוב שזה ייכתב. כי זה הכסף הגדול שאמור לממן בין היתר את מבני

הציבור שלא מממומנים על ידי המדינה.

משה סיני-יו"ר: אני אומר לפרוטוקול, כל דבר חוקי,

אירית נתן: זה המון כסף. יותר מהיטלי פיתוח.

משה סיני-יו"ר: אין בעיה, אנחנו אף אחד לא רוצה לעכב יזמים, כל אחד שמחויב על פי

החוק ישלם, אני רק אומר לחברי מועצת העיר שאני קיבלתי חוות דעת

מעורך דין משה כהן, חשוב לשים אותה פה על השולחן כדי שאנשים ידעו

שכיום אין יכולת משפטית לחייב את היזם.

עופר בביוף: הוא אמר משפט אחר.

רזיאל אחרק: הצהרתי. פסק דין הצהרתי.

ארנון בן עמרם: הוא אמר מה שהוא אמר. יש פסק דין במחוזי.

(מדברים ביחד).

משה סיני-יו"ר: יש הרבה פסקי דין שהלוואי שבית המשפט העליון יהפוך אותם ונקבל

הרבה כסף. אני אומר לכם. בהרבה מאוד תחומים אבל זה המצב הקיים.

עו"ד משה כהן: דבר נוסף, היו פה כמה וכמה אמירות של היזם, בעניין אני אבנה, נבנה בתי

כנסת או כל מיני דברי כאלה בשטחים הציבוריים,

רזיאל אחרק: הוא גמגם שם.

עו"ד משה כהן: הוא גמגם. ובצדק, כי כל בנייה שלו תהיה על תקן תרומה בלבד והוא יהיה

זכאי גם לקבל את התרומה הזאת בכסף בחזרה אם הוא יבנה. צריכים כמובן

לקחת את זה בחשבון. הוא לא אמור לבנות מבני ציבור על השטחים.

שרי סלע: אז איך הוא אמר שהוא יבנה את המרכז פה? כי יש לו אינטרס.

עו"ד משה כהן: אם בטעות הוא יבנה הוא צריך לקבל את הכסף הזה בחזרה.

אריה גלבר: חייב.

רזיאל אחרק: הוא לא חייב.

עו"ד משה כהן: דבר נוסף.

רזיאל אחרק: הוא יקבל 33%.

עו"ד משה כהן: דבר נוסף מאוד, מאוד חשוב.

דובר: גם תרומה הוא לא יכול לתרום?

רזיאל אחרק: יכול. יכול.

משה סיני-יו"ר: כל דבר שהוא יכול במסגרת החוק אמר עו"ד משה כהן ימצאו את המנגנון המשפטי כדי לוודא שלא נצטרך להחזיר לו את זה בעתיד.

עו"ד משה כהן: הערה אחרונה, והיא נוגעת גם להמון הערות שנשמעו פה, חשוב להדגיש, התוכנית הזאת כתוכנית שהיא בסמכות הוועדה המקומית כדי להבטיח את הקידום המהיר שלה צריכה להכיל רק את השינויים שבסמכות הוועדה המקומית ביחס לתוכנית הקיימת או התקפה, לכן כל מה שקשור לנספחי בינוי ופיתוח ונספח ניקוז, נספח ביוב וכל הדרישות הכל כך כבדות והגדולות שהתוכנית הראשית קובעת, שזה מותנה בהגשת תוכניות טרם מתן היתרים או לקראת מתן היתרים נשמרות. היתה לו כוונה אחרת ליזם הוא רצה שכבר היום זה יאושר כחלק מהתב"ע במסגרת הערות הבדיקה וזה כבר מופיע, ככל שהחלטה תקדם את התוכנית הזאת בכפוף לגיליון הדרישות, המשמעות היא ששלב הביצוע הוא שלב הביצוע ושלב התכנון הוא שלב התכנון, זה צריך לעבור לוועדה המחוזית.

מתי יצחק: מה בעצם אנחנו הולכים להצביע?

עו"ד משה כהן: עבור השינוי התב"עי. לעומת המצב הקיים שבעיקרו,

אירית נתן: תראה את זה.

עו"ד משה כהן: בעיקרו גידול של 198 יחידות דיור ושינוי הבינוי באופן שנוצרת איזו שהיא שכונה, שהיא שצ"פ מרכזי. זה העיקר. זה השינוי המרכזי המהותי לעומת המצב המשפטי.

משה סיני-יו"ר: אריה. בקשה.

אריה גלבר: מי בעד?

אירית נתן: מי בעד. רגע, אבינועם, ואת סיגל.

שיינמן סיגל: בעד.

אירית נתן: סיני?

משה סיני-יו"ר: בעד.

אירית נתן: יבגני?

מר יבגני: בעד.

אירית נתן: רזי?

רזיאל אחרק: בעד.

אירית נתן: בעד. אדמוני?

יעקב אדמוני: בעד.

אירית נתן: מרגי?

מרגי: בעד.

אירית נתן: בן טובים?

בן טובים: בעד.

אירית נתן: בעד. עופר?

עופר בביוף: בעד.

אירית נתן: מתי?

מתי יצחק: בעד.

אירית נתן: בעד. אמיר?

אמיר: בעד.

אירית נתן: שרי?

שרי סלע: בעד.

אירית נתן: נתי?

נתי: בעד.

אירית נתן: ארנון?

ארנון בן עמרם: בעד.

משה סיני-יו"ר: תודה רבה לכם.

עופר בביוף: יש שלושה נושאים.

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר: מי שנשאר פה נשאר.

שרי סלע: זה לא הולך ככה, או שנשאר, או שיש דיון או שאין דיון.

משה סיני-יו"ר: יש דיון, הבעיה רק שמרגי צריכה לצאת.

- שרי סלע:** גם אני צריכה לצאת, אני מזכירה לך שזה לא ימי שני בשבוע.
- משה סיני-יו"ר:** אריה, כמה זמן?
- שרי סלע:** לא. את צודקת, לכן אני לא רוצה שיתקיים דיון.
- משה סיני-יו"ר:** עשר דקות.
- שרי סלע:** אתה יכול לדון על פסגת על בעשר דקות?
- משה סיני-יו"ר:** זה משהו מינורי.
- שרי סלע:** אין מינורי. פסגת על זה מינורי?
- משה סיני-יו"ר:** זה כמה דברים.
- שרי סלע:** לא. תוכנית בינוי פסגת על זה מינורי?
- אריה גלבר:** זה סוג של בנייה רוויה.
- שרי סלע:** זה מינורי?
- אריה גלבר:** כן. תראי מאחוריך.
- שרי סלע:** אני ראיתי.
- אריה גלבר:** אנחנו מדברים על אולי 40 יחידות דיר.
- שרי סלע:** אני ראיתי. משה, זה דיון, זה דיון. השאלה אם אנחנו מקיימים אותו עכשיו או לא זה דיון. זה לא חמש דקות.
- משה סיני-יו"ר:** אריה,
- שרי סלע:** מה פתאום.
- רזיאל אחרק:** בואו נדחה את הדיון.
- שרי סלע:** בוודאי.
- אריה גלבר:** אפשר להעביר את זה לוועדת משנה בעוד שבוע.
- שיינמן סיגל:** בסדר. אי אפשר ככה.
- עופר בביוף:** רגע, אבל היה לך עוד כמה נושאים?
- אריה גלבר:** יש פה בלי שקף החלטה על תוספת שטחי שירות,
- שרי סלע:** לא. זה לא לעניין. זה לא רציני.
- משה סיני-יו"ר:** דקה חברים, אנחנו נעתיק את זה ברשותכם, את כל זה לוועדת המשנה.
- אני כבר אומר,

- אריה גלבר:** משהו שחייב מליאה. אני כן רוצה להעלות את זה לדיון.
- שרי סלע:** אז לא.
- אריה גלבר:** תוספת שטחי שירות.
- שרי סלע:** בסדר. אבל אתה לא יכול, יום שני הוא היום שלנו, לא יום שלישי. אנשים קבעו דברים.
- אריה גלבר:** זה בנייה רוויה.
- משה סיני-יו"ר:** אוקי.
- אריה גלבר:** זה מליאה רשאית לאשר את זה.
- משה סיני-יו"ר:** למה שלא נעשה שבוע הבא מליאה?
- שיינמן סיגל:** בדיוק.
- אריה גלבר:** אם תרצו.
- שרי סלע:** שבוע הבא מליאה. לחלוטין.
- משה סיני-יו"ר:** מקובל עליכם?
- שרי סלע:** לחלוטין.
- משה סיני-יו"ר:** תודה רבה.

הישיבה נעולה