



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

ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2016009

ביום 15/12/2016, ט"ו בכסלו, תשע"ז

## השתתפו:

### חברים:

- |            |   |             |
|------------|---|-------------|
| רה"ע       | - | שלום בן משה |
| יו"ר וועדה | - | חנוך עוז:   |
| חבר וועדה  | - | רזיאל אחרק  |
| חבר וועדה  | - | יעקב אדמוני |
| חבר וועדה  | - | עומר רצון   |

### סגל:

- |                          |   |              |
|--------------------------|---|--------------|
| יועץ משפטי לוועדה        | - | עו"ד משה כהן |
| מהנדס הועדה              | - | אריה גלברג   |
| מנהל הוועדה לתכנון ובניה | - | אמיר רוטברט  |
|                          | - | משה אלטרמן   |

## פרוטוקול

### אישור פרוטוקול

אריה גלברג : אנחנו פותחים את ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2016009, התאריך 15/12/2016, נוכחים ראש העיר מר שלום בן משה, יו"ר ועדת המשנה חנוך עוז, רזיאל אחרק, מר אדמוני, והם חברים בוועדה, עוזי אשוואל הוא לא חבר בפורום הוא מאזין.

### סעיף 1

אריה גלברג : אישור פרוטוקול ועדת משנה 2016007 מתאריך 27/10/16. יש לנו היום לא הרבה נושאים, כל הנושאים הם של תב"עות או תכניות בינוי ומה שהייתי מבקש ראש העיר לקצוב זמן לכל סעיף ולא, יש לנו סעיף ראשון שהוא הכי כבד תכנית תב"עית של חברת נצב"א בהקשר של חברת אמדוקס מוצגת פה, אפשר לבקש הצגה של 5 דקות ודיון של רבע שעה, ולהמשיך הלאה, כי אין סוף לזה אנחנו רוצים להספיק את הכל. נשתדל להיות בקצב.

חנוך עוז : אולי לפני כן תיתן קצת רקע על הסיפור שהיה לנו השבוע עם נצב"א ומה ההחלטה של הבית משפט.

אריה גלברג : זה לא קשור.

חנוך עוז : אני ביקשתי למה זה צריך להיות קשור זה בפני הוועדה לא צריך כל דבר לשלול מה שאני מבקש.

אריה גלברג : בסדר היתה פניה לבית משפט בהקשר לצו הפסקה עבודה שיפוטי. היו 2 עמדות, היתה עמדה שהצו חל על כל הבניה בבניינים או רק על אותו חלק שהוא לכאורה בהפרה, השופט החליט שזה חל רק על אותו חלק שזה בהפרה, וחברת נצב"א יכולה להמשיך לעבוד. זאת החלטה מהיום. מעכשיו כן. ישנו פה אדריכל התב"ע ויש מצגת שעל הקיר.

שלום בן משה, רה"ע : אז אנחנו לאור הפסיקה של השופט למעשה בכל זאת אני רוצה לומר שהעניין הזה הוא אנחנו רואים אותו בחומרה, הפסיקה של השופט היא בסדר גמור, אנחנו רואים במנותק כרגע ממה שהולכים להציג לעניין של החלק המסחרי, שיש לנו עניין כמובן לקדם אותו כי הוא חלק מההתפתחות

של העיר מבחינת ארנונה וכדומה, וכל מה שקשור בזה, אבל במנותק מזה אני אומר שמה שנעשה בבניה הפרטית זה דבר חמור, אנחנו מתייחסים אליו בחומרה אבל יש פסיקה של השופט ובהתאם לזה צריך להמשיך.

עו"ד משה כהן: הפסיקה לא הכשירה את החריגות הבניה.

שלום בן משה, רה"ע: וודאי שלא הפסיקה הזאת היא מאפשרת כרגע את הביצוע של השינויים ואת ההריסות ואת כל מה שקשור בזה.

משה צור: אני אגיד בשתי מילים קודם ברשותכם אדוני ראש העיר וחברי הועדה הנכבדים אנחנו פה בהזדמנות אמדוקס אחת מחברת ההיטק הגדולות והנחשבות, הם יושבים בריכוז שטחים בעיקר ברעננה לא רק, הם מחפשים בית כמו שכמעט כל החברות עכשיו עושות. לא מזמן קראנו בעיתונים שמייקרוסופט החליטו להתמקם בהרצליה, ואני חושב שיש לנו פה זהות אינטרסים של מ.. ואנחנו כאדריכלים שלהם, ושל ראש העין שהבית של אדרוקס יעבור לראש העין. עשינו הרבה מאוד מאמצים לקרב אותם כרגע יש שתי חברות, חברה אחרת במיקום אחר בכפר סבא, והם מאוד מעריכים את התכנון שלנו, הם אוהבים אותנו השם של המשרד שלנו עובר, היבטים של נצב"א זה חברה עם יכולות מדהימות ועם רקורד גם עוזר ואנחנו כולנו צופים אם זה יצליח להתממש לצורך זה צריך לאשר את התב"ע ולצורך זה לסיים את ההליך לשכנע אותם לבוא לפה כי זה עוד לא בכיס מאה אחוז, אם הצלחנו בשני הדברים האלה אז כולנו זכינו במשהו גדול מאוד להרבה שנים. את התכנון ... הוא זכה להערכה מאוד גדולה מאמדוקס הם מאוד אוהבים את התוצאה, ואורי גם שותף במשרד והוא אחראי על זה ומכאן הוא ימשיך.

אורי גת: התכנון קודם כל המיקום זה רנ / 150 מסופו את כולו, כאן רואים את הרקע הסטטוטורי הקיים, שבתוכו מתוכו אתם רואים את המגרשים שניידנו לטובת אמדוקס המגרשים שנמצאים כאן והמגרשים בצד הכי מערבי של כל התב"ע גובלים בכביש 444, וצומת של 5 וצומת של 6, ואני חושב שזה אחד היתרונות הגדולים של האתר, והיתרון השני של האתר זה היתרון של הגודל שלו זה מגרש גדול מורכב היום משלושה מגרשים, והאורך שלו מגיע כמעט ל

– 450 מטר, והיתרון של קמפוס במיקום הזה זה שנותן הרבה שטחים פתוחים, מאוד איכותיים שהם מאוד חיפשו את זה בתחרות של אמדוקס. הבינוי כולל בינוי של מבנה משרדים שעוטפים איזה שהוא חלל פנימי שכל הקמפוס מגובש סביבו עם ציר שתופר את כל הבניינים ומגיע לאיזה שהוא אזור פתוח שהוא לרווחת העובדים, שכל אזור הכניסה הוא בעצם סדרה של בניינים קטנים שעושים את הפנים של הקמפוס אל הרחוב ומאפשרים את הכניסה פנימה והחוצה בלי לעשות גדר למעשה ליצירת מתחם אורבני קטן. כאן רואים את התכנית כולה עם הפיתוח הנופי, רואים את הבניינים כאן, כביש 44 נמצא פה בעצם, כאן יש רצועה של שצ"פ וזה מערכת הכבישים הקיימים שאנחנו מתייחסים אליה ונמצאים בתוכה. זה מבט מכיוון מזרח לכיוון מערב, רואים כאן את הכיכר המרכזית ואת הקומפלקס של אזור הכניסה כולו ואת הפארק שמשרת את אמדוקס. כאן רואים את הפיתוח שחולק את המימדים שכל הכיכר הפנימית הזאת חולקו לשני מתחמים עקרוניים, אחד מתחם שמאפשר גם שהייה אבל גם מקומות מפגש לאנשים שעובדים שהם יכולים לצאת החוצה ולהיפגש וגם אזור יותר עם אופי אחר קצת, עם ספסלים יותר לאכילה וישיבה, עם אודיטוריום שהחברה ביקשה שנמצא באזור הזה, וזה מבט שמסתכל מכיוון צפון לכיוון דרום עם הבניינים שעוטפים אותו, בניינים לא גבוהים, בניינים של 4, 5 קומות ברובם, מקומת קרקע שהדופן שלה זה דופן פעילה, של מסעדות שמשרתות את העובדים, זה חלק מהפרוגרמה שלה רואים אותם כאן מתחת לאיזה פרגולה העובדים יכולים לצאת ולאכול, יש פיתוח נופי שכולל גם בריכות שיקוף, כולל גם מדשאות, כולל גם צמחייה. רואים כאן את הציר שמוליך מהקצה הדרומי של הקומפלקס צפונה לתוך הקמפוס יש גשרים בין כמה מפלסים שקושרים בין הקומות, זה חשוב לאמדוקס גם בהיבט של גודל הקומה, וגם בהיבט של גמישות והתרחבות ותנועה לקבל כמה שטחים שהם רוצים לקבל למחלקות השונות. קומפלקס הכניסה כולל כמה מבנים שבתוכם חוץ מהלובי עצמו יש מבנים שהם משתמשים בהם כדי לתת ללקוחות שלהם שבאים את

הטכנולוגיות החדשות שלהם ובנינו אותו בצורה כזאת שמי שנמצא בתוך הדבר הזה עדיין יכול לא להיכנס למתחם המאובטח יותר של אמדוקס, פעם אחת גם לשבת בפנים לחוות גם את התנועה שיש בעיר בחוץ, וגם את הפארק שיש בפנים וגם את האופן שבו הדבר הזה יוצר איזה שהיא מתחם כניסה בלי גדר לכיוון העיר. קומת הקרקע, כוללת כמה נדבכים כמו שאמרתי, שיכולים לשבת ולצאת החוצה, כולל את הלוביים של המשרדים, כולל גם את האודיטוריום. כאן רואים את החתכים כל החניה היא תת קרקעית בערך זאת אומרת בשני מפלסים תת קרקעיים לאורך כל השטח כולו, יש לנו לוביים, יש לנו את המתחם של הפיתוח, אני עובר מאוד מהר את הצבע הירוק והקומפלקס שמאפשר פה אפילו כינוסים גדולים הם דיברו על מקומות של אפילו 4,000 איש שהם רוצים להיכנס עם כל המשפחות שלהם, שהם באים הם רוצים שיהיה להם את המקום הזה לפעילויות. הם אמרו שיש להם למשל הופעה.

אריה גלברג: רק שניה הפסקה מתודית אני מודיע לפרוטוקול שעומר רצון הצטרף. אני מבקש לצמצם את הזמן.

אורי גת: זה הדמיה שמראה גם את האיכויות של הפרויקט, פתרנו את מערך התנועה ככה שיש כניסה היקפית שמשרתת במפלס תחתון את הפריקה והטעינה של הקמפוס ככה שמאפשר עדיין מתחם עילי פנוי כמעט לגמרי מתנועה, והצד הסטטוטורי שמאפשר את הדבר הזה זה בעצם התכנית זה מה שאתם רואים עכשיו כדי לאפשר את הבינוי, זה התב"ע שקיימת היום אנחנו מדברים על המגרש הזה, המגרש הזה והמגרש הזה, שלושת המגרשים האלה, על הרקע של כל 150 מתוך זה הקו הכחול שבו אנו פועלים זה הקו הכחול הזה, ואנחנו מדברים עוד פעם על שלושת אלה. אנחנו בעצם לקחנו את המגרשים האלה ואת שני המגרשים האלה ועשינו ביניהם בעצם רואים את זה כאן חילוף, כאן המגרשים של אמדוקס מקבלים באופן הזה זכויות, מקבלים את השפ"פ שנשאר ללא שינוי, הזכויות שהיו כאן עברו לכאן בעצם ואז אנחנו מקבלים פה זכויות של מטרים בסדר גודל של 61,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה של

אמדוקס שזה מה שהם צריכים כי הם מדברים בסך הכל על פרויקט מעל הקרקע של בערך עד 77,000 מ"ר סדר גודל מעל הקרקע זה המקסימום שהם שואפים אליו וה – 61,000 מ"ר אמורים לתת את זה, עוד 10,000 מ"ר של מסחר שבעצם בשלב הבא ינוידו לדבר הזה כדי לייצר את הפרויקט המסחרי שעליו אנחנו לא דנים היום אל אם כן תרצו שנציג לכם אותו, וכל הדבר הזה מתאפשר בסמכות מקומית וזה התב"ע שאנחנו מציגים אותה כאן, רואים אותה כאן הנה זה המגרש הזה של אמדוקס וזה הניוד זכויות שמאפשר בעצם את המעבר בעצם מכאן לכאן ואת ההצרכה בין שני הצדדים. שמרנו כמובן על הייעודים, על הגודל של המגרשים, על כל הדברים הכל היה בתאום עם הצוות המקצועי בעירייה.

אריה גלברג : צריך לציין שהכוונה היא לתב"ע בסמכות מקומית.

משה צור : אריה רק עוד מילה אחת, אנחנו כולנו כבר צמאים שכל הפרויקט הזה ימומש, אנחנו צופים שאם אמדוקס החליט להגיע לכאן זו תהיה סנונית ראשונה, יש עוד חברות שמחפשות קמפוסים, שאני יודע עליהם ויהיה קל מאוד ותמיד הראשון תמיד יותר קשה לשכנע אותו וברגע שאמדוקס אם אכן באמת זה יקרה ותיכנס לפה אני מאמין שמיד אחרי זה תבוא עוד אחת אולי עוד אחת וכל הפרויקט הזה יקום לתחייה שזה הכי חשוב לכולנו פה.

חנוך עוז : אתה יכול להראות עוד פעם את החלק הפנימי שאמרת שיש למטה מסעדות וזה.

אורי גת : כן. דרך אגב, זה ההדמיה,

חנוך עוז : החלק הזה למעשה הוא יכול לעמוד לשירות הציבור בערב, זה יהיה פתוח, זה יהיה סגור?

אורי גת : עד כמה שאני יודע לא יהיה פתוח.

פרי טוטיאס : יהיה חלק פי אלף יותר מזה בצד החיצוני בצד הדרומי. זה קומפלקס סגור. זה בעצם סגור היחידה הזאת סוגרת את כל הכניסה.

שולם בן משה, רה"ע : אבל כל החלק הדרומי. כל השטח עצמו כמה זה יושב?

פרי טוטיאס : 60 דונם כולל השפ"פ, השפ"פ הוא 18, זה 40.

רזיאל אחרק : איזה סוג של שימושים יהיו שם מסחר ומה עוד?

פרי טוטיאס : לא זה לא מסחר.

רזיאל אחרק : מסעדות סליחה.

פרי טוטיאס : מסעדות שלהם, משרדי הייטק שלהם.

חנוך עוז : גם השפ"פ יהיה סגור.

פרי טוטיאס : גם השפ"פ למעשה כל היחידה הזאת היא תהיה סגורה. עכשיו בעקבות הערה

שלך והערה של הצוות המקצועי אנחנו הבאנו לפה שצ"פ גדול, זה יהיה

בישיבה עם ראש העיר הבאנו את זה לפה אתם תראו את זה בתכנית השניה.

שלום בן משה, רה"ע : שפ"פ גדול מאוד זה שצ"פ לטובת כל הציבור.

עומר רצון : שלום אם אפשר להתייחס לנושא שמעסיק את כולנו מן הסתם פה בועדה

לדעתי ואני שמח שיש פה נציגים שחלקם הופיעו פה בעבר ואין ספק שהעיר

ראש העין צריכה לייצר כמה שיותר שטחים על מנת גם לייצר את האיזונים

עם כל הבניה מגורים המסיבית שקיימת בעיר, והיינו באמת שמחים גם חנוך

וגם רזי במקום מסוים אומרים את זה ככה איפה מוקדי הבילוי או איפה הפן

המסחרי שקיים פה בעיר ואיך אפשר לייצר פה גם אורח חיים אני קורא לזה

נוסף מה שבעצם היום תושבי העיר צורכים את זה מחוץ לעיר. אז אני מבין

את הקומפלקס הזה ואמדוקס ובכלל כל פעילות שאתה מייצר בעיר היא

מייצרת גם ערכים נוספים. אנחנו נשמח לדעת באמת מתי קורה החלקים

הנוספים.

שלום בן משה, רה"ע : יש תכנית.

עומר רצון : לא אבל מתי מה צפי מתי זה קורה. יש כמיהה ברמת תושב לפחות ופה אנחנו

מייצגים את התושבים לאיזה פינה של קולנוע, פינה של בית קפה, פינה של

כל הדברים היפים האלו שאני זוכר שדובר אז.

אורי גת : למעשה יש תב"ע משלימה שהיא התב"ע הדרומית, שמשלימה את כל

הקומפלקס המסחרי, זה תב"ע שתובא לשולחנכם בדיון הבא בעזרת השם.

פרי טוטיאס : אני רק אראה לכם אנחנו דיברנו היום בעצם על זה, על הפס הזה זה אמדוקס

זה שלושת המגרשים.

- חנוך עוז : תראה רגע את הפס של התב"ע.
- פרי טוטיאס : אני יודע מה אתה רוצה אני אלך לשם רואים את זה יותר טוב. אנחנו דיברנו בעצם על זה, על כל זה.
- רזיאל אחרק : השאלה שלי.
- חנוך עוז : הבעיה שיש לנו פה עם כל המתחם הזה זה לא רק הרווח של אמדוקס, והרווח של נצב"א זה גם הרווח של ראש העין, ואנחנו לא מוציאים לפועל כלום כל פעם יש עוד תב"ע ועוד תב"ע, ועוד תב"ע. עכשיו יש לנו פה היתרים שהם בשלב א' למה לא מוציאים אותם ועכשיו אני שומע שיש עוד תב"ע חדשה. אתה מתכוון לבנות בחודשיים שלושה הקרובים להגיש איזה שהיא בקשה להיתר, או שזה עוד פעם תב"עות.
- שלום בן משה, רה"ע : שנאשר לו את התב"ע בועדה.
- חנוך עוז : מה זה קשור זה תב"ע מאושרת.
- שלום בן משה, רה"ע : שנאשר לו את התב"ע. זה כבר מוכן.
- פרי טוטיאס : חנוך זה כבר הוגש לצוות המקצועי.
- שלום בן משה, רה"ע : זה כבר הוגש פעם אחת.
- עומר רצון : אין ספק שזה אינטרס שלנו, לקדם מסחר ומשרדים.
- רזיאל אחרק : שאלה שאני רוצה לשאול ביחס של המסחר מקומות בילוי נקרא לזה מוקדי בילוי אני לא מדבר על התעסוקה, אני לא מדבר על התעסוקה כמו אמדוקס וכל הזה, השאלה היא הרעש שזה ייצר, הפעילות שזה ייצר אני מדבר על שבת אני מדבר על כל מיני כאלה, של מסחר כן, לא היה נכון שהמסחר יהיה יותר קרוב לכביש 444 וכביש 55, והתעסוקה והמשרדים יהיו קרובים יותר למשרדים כי מה שיקרה הפעילות שם גם בערב תיצור רעשים.
- פרי טוטיאס : אני אסביר מה שקורה זה ככה המרכז המסחרי פה הוא מרכז של 100 דונם אין דבר כזה בארץ, המגרש הצפוני הוא מגרש שיועד להחיל. אין לי תונה יותר רחבה. השטח עצום, זה שטח, זה מגורים, המסחר יהיה בכל הדבר הזה, כאשר כאן דרך אגב, אמדוקס זה פה, בחזית יותר קרובה לכביש.
- רזיאל אחרק : יותר קרובה לכביש, האם לא היה נכון בכלל לעשות הפוך כאילו שהמסחר



והכל פונה לכביש זאת השאלה, כי זה שתי קומות אתה יודע אז אתה מתחיל  
נמוך ועולה גבוה.

פרי טוטיאס : אבל באופן עקרוני,

שלום בן משה, רה"ע:א' זה לא כל כך קרוב, ב'.

פרי טוטיאס : כאן יש מבנה ציבור, פה עושים כאן יש מבנה ציבור.שאלת שאלה והיא  
חשובה, למעשה הקומפלקס הוא קומפלקס מסחרי, קומפלקס מסחרי בגדול  
זה לא קומפלקס שמייצר רעשים. היחידה הזאת זה יחידת בילוי, זה יחידת  
בילוי עם האולמות ועם ייעוד של הבילוי כך שהיא רחוקה באופן יחסי מאזור  
המגורים, אבל המרחקים האלה אתה מדבר על 300, 400 מטר זה מרחקים  
עצומים.

משה צור : אני רוצה להגיד עוד משהו. כל הפרויקט הזה הוא מרכז של מסחר ובילוי  
ומבנה ציבור שאנחנו מסתכלים על זה כעל מרקם עירוני שנותן איכויות של  
הליכה ברגל, של שהייה של כיכרות, של פיאות קטנות, של בתי קפה, של  
סמטאות הליכה שהם בעצם נותנים את התוכן חיים לכל מי שגר בראש העין  
בכלל ובמיוחד השכונות הקרובות, גם השכונה החדשה וגם השכונות  
הקרובות האחרות אנחנו רוצים שהם יתחברו באופן טבעי למרקם העירוני  
של ראש עין ויהוו את המוקד שלה, ואנחנו רוצים שבן אדם יוכל ללכת ברגל  
ולעשות שופינג, ולשבת בבית קפה, ולקנות משהו וזה כל העניין.

חנוך עוז : אבל זה לא הדיון אתה מדבר על המתחם הסגור, אתם אמרתם שזה מתחם  
סגור.

משה צור : לא היתה שאלה למה לא להרחיק את המסחר.

שלום בן משה, רה"ע:ברור, ברור, ברור.

אורי גת : זה הקיים.

חנוך עוז : פרי תקשיב אתם לוקחים, שיבינו שאנחנו מדברים על ... הזאת לוקחים  
זכויות מכאן ומצריחים מכאן. אני ביקשתי שיעשו שצ"פ פה שיקטינו את זה,  
אני לא יודע, אני שומע שעושים תב"ע נוספת ויביאו לנו שצ"פ שם, למה  
דיללנו פה בסופו של דבר ירד פה איזה 20 אלף בסופו של תהליך ירד 20 אלף

מ"ר זכויות בניה.

פרי טויטאס : נכון הם עברו לשם.

חנוך עוז : אז למה לא להגדיל פה את השצ"פ למה לעשות פארק רחוק מהדיירים.

פרי טויטאס : אתם ביקשתם הכניסה הגישה מראש העין היא מפה, בדיון הקודם מה שאתה אמרת, אתה אמרת שאתה רוצה שבגישה מראש העין יהיה רוחב של שצ"פ אז מה שלקחנו, לקחנו דווקא את השצ"פ שהיה במרכז, ששירת את המסחר הבאנו אותו לפה.

חנוך עוז : אבל זה לא בתב"ע.

פרי גת : זה בתב"ע השניה, יש עוד תב"ע זה בדיון הבא.

שלום בן משה, רה"ע : פרי אני מציע שתשב בוא נתקדם.

אריה גלברג : אנחנו רוצים להקריא את הערות הבדיקה והמלצות לפרוטוקול.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לומר לכם דבר כזה תראו כל העניין הזה של השטח של התעסוקה והמסחר וכו' וכו', בשנתיים האחרונות בלחץ מתמיד שלנו כדי שאתם תציגו, הצגתם כל מיני מתארים כאלה ואחרים אנחנו דחינו אותם מסיבות שונות, מסיבות של אדריכלות, מסיבות שהתמהיל לא מתאים וכו' וכו', והיה ברור לגמרי שאתם באופן די טבעי מחפשים איזה גוף כזה גדול שהוא יהיה, נקרא לו מוביל כדי שיוכל להביא אחרים. אני זוכר בזמנו שהיה לכם איזה שהוא משא ומתן עם חברת טבע אם אני לא טועה, היא ביקשה לרכוש מכם איזה 70, 80 דונם אתם לא הסכמתם רציתם להשכיר לה בסוף היא מצאה בהרצליה, זה לא סודי שאמדוקס היא תעסוקה יוצאת מן הכלל לתושבים, וזה כמובן, וזה לא סוד שאנחנו בתוך התכנית של הבניה של אלפי יחידות הדיור צריכים למצוא דרך שהתמהיל של התעסוקה ושל המסחר יגשר על הפערים שנעשים בעקבות הבניה הגדולה. אני מאוד מקווה שאמדוקס יבואו לכאן, אני מאוד מקווה זה לא סודי, גם אתם מקווים ולכן מבחינתנו אחרי כל הגלגולים השונים זה צריך למצוא חן בעיניהם, אנחנו צריכים להקפיד על כל הכללים של התכנון ושל כל התניות וכו' וכו', אבל מבחינת הארכיטקטורה זה צריך מה שנקרא טיילורמר, אתם בעצם תופרים

סוג של כפר כזה אני לא .. שהם רוצים כי אתם נותנים להם סוג של כפר כזה שבמקומות יש להם מגדלים ארוכים, אני גם כן בעד דבר כזה ולא 30, 40 קומות כמו שיש במקומות אחרים, כך שהמבחינה הזאת אם אין לאף אחד מה להוסיף אנחנו מודים לכם, ואנחנו נישאר כאן.

רזיאל אחרק: שבילי אופניים לא ראיתי כאן.

פרי טוטיאס: יש שבילי אופניים בכל התכנית.

עומר רצון: יש את הנושא של כביש יציאה שדובר כל העומסים לכביש 5.

שלום בן משה, רה"ע: יש תב"ע. תודה רבה לכם שלום לכם

(קהל יוצא)

אריה גלברג: אני בעד שאמיר יקרא את ההחלטות על סמך הערות הבדיקה לפרוטוקול. אמיר רוטברט: הערות הבדיקה זה לגבי שטחי השירות, בעמודת שטחי השירות העל קרקעיים במסחר והתעסוקה מופיע ציון 30 אחוז בצמוד לכל שורה לא בצמוד לכל מגרש, בתכנית הראשית לעומת זאת נקבעו שטחי השירות במספרים מוחלטים ביחס לכל מגרש בנפרד, יש להעתיקם לכן כמו שהם ללא כל שינוי. בטבלת הזכויות תחת עמודת השימוש במגרשים 4112 עד 4111 תוארו שטחי הבילוי ונופש בסך של 10,000 מ"ר כשטח לתכנון בעתיד יש לתקן בעמודת שימוש בטבלת זכויות בניה משטח לתכנון בעתיד לבילוי ונופש כמו שהיה בתכנית המקורית. יש לצרף כנספח מורחב של מסמכי התכנית טבלת זכויות של תכנית רנ / 150, סעיף 6.7 איכות הסביבה יש להתאים את הקבוע בתכנית המאושרת בסעיף 17.2.2 המחייבת התקנת קווי ביוב בתוך התכנית בתוך שרולים וכו' כקבוע בתכנית המאושרת. המלצות להפקיד בתנאים. שינוי השימוש המוצע שטח לתכנון בעתיד לבילוי בהתאם לתכנית המאושרת, התאמת הוראות השונות שאינן משנות את התכנית המאושרת להוראות התכנית המאושרת. תיקון מסמכי התכנית בתאום עם מחלקת תכנון לפי הערות הבדיקה. יש לתקן את סעיף 6.9 ר ישום שטחים ציבוריים להסדיר את הפקעת השטחים הציבוריים ורישומם על שם הרשות המקומית כחוק הוראה זו היא .. סמכות לועדה המקומית לפי סעיף 61 א, א 19 לחוק.

עומר רצון: שלום אני רוצה התייחסות לפני כן. כמו אני מבין פה אני בגדול במקרו חושב שצריך לקדם כמה שיותר תכניות, למסחר ותעשייה על מנת שיעשו את האיזונים, ליצור את האיזונים בעיר בין המגורים לבין התעשייה. אני יודע שאנחנו מקדמים גם את F לנסות לייצר מצב של גם לעשות שינויים שם גם ב C, היתה כתבה הבנתי השבוע או אתמול או היום, בנוגע לפעילות שלך על C שאתה מתעקש ובאמת יישר כוח על זה. העניין שלי פה באמת עם הפרויקט זה כמו שחנך אומר גם רזי במקום מסוים איך מקדמים תכלס ויוצרים מציאות חיה ונושמת בשביל שיהיו הכנסות. אחד הדברים והאתגרים אני חושב שמה כהן היה פה אולי בטח אריה בדיונים קודמים על פרויקט לב ישראל שדובר רבות על ההכנסות והדיווידנדים שאמורים לקבל מפרויקט לב ישראל, מה שקורה כרגע לפחות מהתחזיות של אז אנחנו רחוקים במימוש שלהם של היום ואז אמרנו על כל שנה של ארנונה סדר גודל 40, 50 מיליון ₪ בשנה, אמור להניב פרויקט כזה בוא נצא לדרך מהר אז היתה אמירה כזאת נכון זה עדיין לא קורה ובאמת אני חושב שזה חשוב לעיר פעם אחת לקדם את הפרויקטים האלה כמה שיותר מהר, ופעם שניה באמת איך לייצר את נתיבי התחבורה שזה גם חתיכת סיפור לא פשוט התעסקתי עם זה קצת בעבר את החיבור לכביש 5 מתוך הפרויקט, כי כרגע אם אני רואה את הדבר הזה אני בעצם יוצר מציאות שהיא פוגעת היום בתושבים הקיימים, והיא גם מסכנת את ההזדמנויות שיש לנו, בגלל נושא התחבורתי, כי זה שמישהו אישר בעבר יכול להיות שבעבר זה היה מתאים היום דרך אגב ראש העין עוברת מהפך, אני לא רואה את נתיבי התחבורה או תכנית תחבורתית שאנחנו מקדמים במקביל. זאת אומרת אני גם בדילמה עם עצמי מצד אחד אני אומר צריך לקדם את זה כמה שיותר מהר, ומצד שני אין את כל הפתרונות או לפחות צריך לעבוד על הפתרונות של המחר, כי יש לך מחר פה, אם זה אמדוקס שמגיעה עם שטחים כאלה גדולים וזה דבר מבורך והלוואי והם יגיעו וזה אמירה רק, אני לא יודע מי מגיע, זה פעם אחד אולי אריה ישיב לנו לפחות על הקטע של נושא של התשתיות, של התחבורה איפה

אנחנו עומדים ומה לוחות הזמנים על מנת שנוכל שאני לפחות אוכל לקבל החלטה או להיות שותף להחלטה. דבר שני זה כל הנושא של השטח הלא מתוכנן, תקן אותי אם אני טועה, עמידי אמיר אתה אמרת שהשטח הלא מתוכנן הולך להיות בו פנאי. מה אמרת?

אמיר רוטברט: לא יש ייעוד שנקרא בילוי, שימוש שטח שנקרא בילוי בתכנית המאושרת ברנ / 150, הוקצו 10,000 מ"ר לשימוש של בילו.

חנוך עוז: הם לוקחים את זה ומעבירים את זה למקום אחר.

אמיר רוטברט: לא, לא הם לא הגדירו את זה כבילוי הם הגדירו את זה כשטח לתכנון בעתיד. אנחנו מבקשים מהם שישאירו, לא מבקשים דורשים שהשימוש יישאר בשימוש בילוי.

עומר רצון: ליד רנ / 150, 150 זה המגורים אם אני לא טועה.

אריה גלברג: לא 150 זה כל התביעה הזאת של התעסוקה, חלק ממנה זה בילוי.

עומר רצון: רק תראה לי את זה בעין זה מה שמדאיג אותי.

חנוך עוז: אריה יש לי שאלה לפני זה היה לנו בתביעה, בתביעה התניה שלא מוציאים היתרים אם לא עושים פה נתיב האצה ופתיחה לכביש 444. התגברנו על זה?

אריה גלברג: זה מוגדר היטב יש שלב א', ושלב ב'. אנחנו הגשנו תכניות.

חנוך עוז: אני אגיד לך מה אני שואל, אני שואל אנחנו עכשיו הולכים לשיטה שלהם, וכולנו פה, יהיה פה היתרים?

אריה גלברג: כן בשלב א'.

חנוך עוז: אז ירדה המגבלה?

אריה גלברג: לשלב א' תחבורתי יהיה ולשלב ב' יש לנו פגישה עם משרד התחבורה.

חנוך עוז: אז ירדה המגבלה להוצאת היתרים?

אריה גלברג: לא היא קיימת ואנחנו עובדים על זה על שלב ב'.

חנוך עוז: אז זה לא משנה אם נחליט היום או לא.

אריה גלברג: על שלב ב' שלב א' אפשר להוציא היתרים.

חנוך עוז: אם אפשר להוציא היתרים, אז אני רוצה ששלוש ידע וכולם ידעו ומי שיודע יודע ומי שלא יודע אנחנו נודיע לו. אז היום אפשר להוציא היתרים פה והם

לא מוציאים אני רוצה שהם יוציאו מיד פה, אני רוצה שבתבי"ע הזאת נקצוב להם זמן מתי להוציא היתרים, זה אפשרי להגיד תוך X חודשים יוציאו היתרים.

עו"ד משה כהן: אתה יכול להכניס הוראה שאומרת קוראים לזה הוראת פקיעה.

חנוך עוז: מה אני רוצה להימנע, שגם אם אמדוקס לא נשאר שם הבנת. זה נבנה זה לא מעניין א ותי כבר אתה מבין.

שלום בן משה, רה"ע: חנוך נכון מאוד הלאה.

חנוך עוז: עכשיו לגבי השאלה של הבילוי כי היום יש לנו פה 10,000 שאפשר להוציא עליהם היתרים לבילוי עכשיו אנחנו מעבירים אותם לפה.

עו"ד משה כהן: נכון, אתה צודק.

חנוך עוז: אז אני צריך לראות שאני לא דפקתי את הביצוע של עצמי. ממה שיש לי ביד.

שלום בן משה, רה"ע: חנוך דנו בזה בפעם הקודמת אתה צודק.

חנוך עוז: אני רוצה שיגדילו לנו פה את השצ"פ, למה שלא יגדילו פה הם מדללים פה גם ככה. אתה עושה פה עיגול יפה ענקי שאם יש לך נוער או אם יש לך פארק אקסטרים או משהו שזה רחוק מהישוב, למה לעשות שם, גם ככה שלום הוא גם ככה לא יצטרך את כל האפור הזה כי הוא מוריד 20,000, הוא מוריד 20,000.

שלום בן משה, רה"ע: זה מימלא בסמכות מקומית.

אריה גלברג: בסמכות מקומית אתה צריך לאזן את השטחים אבל אתה יכול להזיז אותם. אין בעיה. בדיון הבא לא בתבי"ע הזאת.

שלום בן משה, רה"ע: הם צריכים להציג את התבי"ע, הם צריכים להציג את זה.

חנוך עוז: הוא מגיש את התבי"ע הזאת.

שלום בן משה, רה"ע: הוא מציג הוא בא להציג את העמדת כולל מה שאמרת, הוא צריך להציג את זה.

חנוך עוז: אז למה הם לא מראים את זה, מה שתי תביעות?

שלום בן משה, רה"ע: כן, כן.

עו"ד משה כהן: קודם כל התכנית הזאת ואני זה לא תפקידי לומר זה אינטרס עליון בשביל

זה מה שנקרא בשפת עם לא צריך יום לימודים ארוך, התכנית הזאת נועדה לפתור או להסדיר רק את הקמת קריית אמדוקס, עכשיו היא מתייחסת לקטע, או לתא שטח שהוא מאוד, מאוד ספציפי מתוך רנ / 150, היא לא מתייחסת לכל רנ / 150, היא מתייחסת לאיזה שהוא תא שטח מאוד, מאוד מסוים ומבצעת בגדול החלפה של שטחים עם זכויות הבניה שלהם. בין שטחי תעסוקה שעוברים למגרש 300 שהוא לטובת מגרש אמדוקס שהוא מכיל בעיקר משרדים, והועברו דרומה שטחי המסחר והמשרדים הרגילים. זאת לא תמונה שלמה של כל הסיפור כי על הדרך קרו עוד כמה דברים אחד מהם עמד עליהם יו"ר. למשל 10000 מ"ר בילוי ונופש שהיו בשלב א' לפי תכנית תכנית 150, זזים היום לשלב ב', מה שיש לי היום בשלב א' על פי התכנית המוצעת זה 70 אלף מ"ר שמורכבים בעיקרם מ – 61,500 מ"ר משרדים ועוד 8500 מ"ר מסחר, אגב לדעתי הם לא צריכים שם 8,500 מסחר אין להם איפה לשים אותם אוקיי. זאת המהות של התכנית.

שלום בן משה, רה"ע: לכן מה שאמר חנוך כדי להבטיח שיש לוח זמנים ברור לגמרי שאתה – 10,000 או 8,000 מ"ר שטחי מסחר יוצגו בלוח זמנים קצר וריאלי, שאם יהיה אמדוקס מצוין אבל אם לא יהיה אמדוקס אז אנחנו כרגע, אין אמדוקס אין גם את זה, זה כל העניין.

עו"ד משה כהן: אבל מה שאתה יכול לעשות לא מקובל אבל בפירוש אפשרי לקבוע הוראת פקיעה אוטומטית של התכנית, א תה יכול לקבוע בתכנית עצמה הוראה שאומרת היה ולא יוצאו היתרי בניה מכוחה תוך שנתיים, שלוש לא משנה מה התאריך שיקבע התכנית פוקעת מאליה. יש דבר כזה, זה קיים ואז אין תכנית חזרנו לרנ / 150 המקורית זה מה שיש, אם זאת ההוראה שאליה הוא מכוון אני לא יודע אבל זאת אפשרות. זה לא נפוץ בוא נאמר ככה.

עומר רצון: אבל זה חוקי? וזה ישים?

עו"ד משה כהן: כן בטח, כן.

חנוך עוז: מה אנחנו מקבלים מה.

רזיאל אחרק: אני יכול להגיד לכם שזה טוב למה כי זה יכניס את אמדוקס למצב שהם

צריכים לקבל החלטה ואז אם אתה קוצב להם את הזמן אבל דבר אחד אני רוצה להוסיף.

עו"ד משה כהן: הרעיון אגב להכניס הוראת פקיעה אוטומטית שלה תכנית הזאת היה שלי ואני אגיד לכם גם למה.

חנוך עוז: הוראה להוציא היתר גם.

עו"ד משה כהן: לא הוראה אתה יכול לומר והיה לא יוצאו היתרים עד לתאריך מסוים, אתה לא יכול לתת הוראה לא להוציא היתרים, אתה יכול לומר היה ולא יוצא היתר עד התכנית פוגעת.

רזיאל אחרק: כמה זה זמן סביר? מה זה מבחינתך זמן סביר אם אמדוקס אומרת כן, כמה זמן זה זמן סביר להוצאת היתר שנה?

אריה גלברג: מאישור התכנית 6 חודשים, שנה מקסימום.

רזיאל אחרק: אז בואו ניתן שנה לא יותר מזה שיתארגנו כולם תוך שנה. אבל עוד דבר אחד נוסף.

חנוך עוז: מה עם שאר השטחים משה בוא.

עו"ד משה כהן: רגע אני רציתי להגיע לזה, למה רציתי אני חשבתי שצריך להכניס הוראת פקיעה לתכנית הזאת? כיוון שאנחנו למודי ניסיון אנחנו נמצאים כבר 7,8 שנים אחרי המכרז עוד לא הרימו שם בלוק רק במגורים, ובמגורים הרימו יותר מבלוק, גם בלוקים שלא צריך. רק את המגורים עשו.

עומר רצון: אין לנו בעיה לדון בזה בכלל?

שלום בן משה, רה"ע: אין שום בעיה, אין שום בעיה, שהתחלנו דרך אגב התייחסנו לסוגיה הזאת יש החלטה של שופט.

עו"ד משה כהן: לא בגלל החלטה של שופט, ה מגורים זה איזה שהוא נתח שהוא כלכלי וניתן למימוש וזה מהיר וזה בסדר וכבר אישרנו להם תב"ע וכבר הוספנו להם 200 יחידות דיור בסדר. במסגרת רנ / 150. רנ / 150 עצמה היא נמצאת במצב של 0 מימוש. עכשיו מה שחנוך עוז אומר בעצם תקשיב יש פה חלק של אמדוקס מה עם שאר השטחים בתכנית.

חנוך עוז: הוא נמצא בשלב א' אין מניעה עכשיו להוציא אותו.



עו"ד משה כהן: אלמלא תכנית אמדוקס. אלמלא תכנית אמדוקס, אחרי תכנית אמדוקס לא תוכל.

חנוך עוז: לא גם עם תכנית אמדוקס. אתה רוצה להגיד לי שעצרת את הביצוע של אלה?  
עו"ד משה כהן: כן, כן. אני אגיד לך באיזה מבון.

חנוך עוז: אם תכנית אמדוקס עכשיו גם פה שינתה את השלבי ביצוע של 30 אלף פה, 30 אלף, 30 אלף יש לנו בעיה קשה. רגע, רגע שלום תקשיב עכשיו אפשר לבנות פה, פה, ופה והם לא נוגעים בנו. הוא אומר שהתב"ע הזאת. הוא אומר שהתב"ע הזאת שמעתי מה שמשה כהן אמר אני רוצה שיבינו גם, הוא אומר שהתב"ע הזאת לא רק שהיא עושה הצרחה בין אלה, לא רק שעושה הצרחה בין אלה לאלה ודוחה את ה – 10,000 של הבילוי היא גם דוחה את הביצוע של שלושת אלה.

שלום בן משה, רה"ע: רוצים לקדם את אמדוקס לשלב ב' מה קרה.

חנוך עוז: מה זה לקדם את אמדוקס, שלום היום צריכים להוציא היתרים פה. הם תוך 7 שנים צריכים להוציא היתרים פה.

שלום בן משה, רה"ע: גם אני מחכה 7 שנים ו – 20 שנה, כרגע יש את אמדוקס שצריך לתת פתרון.

חנוך עוז: אבל בסדר למה לא בשלבויות של זה.

שלום בן משה, רה"ע: אי אפשר במקביל תסביר לו אדוני המהנדס.

אריה גלברג: שלב ב' התחבורתי זו תכנית של הצומת הזאת אישור בלבד יש לנו פגישה עם משרד התחבורה לחתום על זה, זה יהיה במקביל זה לא יהיה בנפרד. שני השלבים יהיו ביחד, ההיבט התחבורתי מותנה באישור התכנית של ... זה הכל. נקבעה פגישה.

עומר רצון: ואז אתה תוכל לבנות שם?

אריה גלברג: כן.

עומר רצון: הוא מציג את זה כבעיה טכנית. משה כהן הציג את זה כבעיה טכנית.

חנוך עוז: שלום אתה לא מבין מה שהם עשו בשלב ב' אני לא מדבר על מה שהם רוצים ממך פה, בשביל אמדוקס זה לא מעניין אין לנו בעיה עם זה, זה לא מעניין

אותי פה, למה אבל פוגעים בשלביות הביצוע במקום אחר.

עומר רצון: הוא אומר בגלל התניה של הצומת.

חנוך עוז: לא, לא. אתה אמרת שפה.

אריה גלברג: אפילו לא ביצוע הצומת רק אישור התכנית שלו.

חנוך עוז: אפשר להוציא פה היתרים בלי המגבלה אמרתם כן לשלב א'?

עו"ד משה כהן: לאמדוקס כן.

אריה גלברג: אבל שלב ב' הוא במקביל הוא לא בנפרד.

עומר רצון: שלום תעשה לנו סדר קטן.

רזיאל אחרק: כמה מילים נכון שהמגרש הזה כבר הרבה זמן כל התכנית 150 עומדת כבר

שנים ולא זזה, עכשיו יש פה בראיה קודם כל עירונית ברמה של עיר שבאה

חברה כמו אמדוקס אז נכון לפעמים צריך לשנות תכנית, צריך לבוא לקראת

זה לא סוד, מדברים על 7,000, 10,000 עובדים שיבואו לעבוד כאן שזה כוח

לא קטן מבחינת גם מקומות תעסוקה, גם ארנונה וזה גם הסנונית הראשונה

אנחנו מתנהגים כאילו יבואו או לא יבואו זה לא משנה, יש לנו אינטרס לנו

כמו שלהם בדיוק שהם יבואו לכאן ואם צריך לעשות שינויים נעשה אותם.

רק דבר אחד אני רוצה להתנות בתכנית ברשותכם. תראו ההנאה של 7,000

עובדים שיהיו כאן מדברים על 60,000 מ"ר ההנאה שלהם תיצור

אנדרלמוסיה. אני חושב שהתנאי צריך להיות הרכבת נמצאת מרחק יריקה

משם, עכשיו צריך ליצור איזה שהוא מסלול אופניים כמו שדיברנו עליו

דיברנו עליו עם פרי התנאי לפני טופס 4 יהיה מסלול אופניים נגיש מהמתחם

עד לרכבת כמו שסיכמנו מתחת לכביש 44 ו- 6.

עו"ד משה כהן: זה אומר שלא ינתן טופס 4 לעולם.

רזיאל אחרק: לא, לא בטוח, לא נכון, לא נכון, לא נכון בכלל. רגע לא נכון שניה חברה אם

אני, אני יכול להניע, הנגישות מהרכבת אם אתה עושה עם אופניים למתחם

יהיה בדיוק 2 דקות אם פתרת את זה בקשה.

אריה גלברג: יש יום ראשון סיור עם נציג הרכבת לאורך המסילה בשביל להסדיר את

הדבר הזה אני מזמין אותך לסיור ביום ראשון באחת עשרה.

שלום בן משה, רה"ע: יש לנו תכנית לשביל אופניים, יש לנו תקציב, יש לנו תקציב, יש לנו תקציב.

אריה גלברג: יצא כבר מכרז בתוך המתחם.

רזיאל אחרק: הוא אמר שהוא יעשה גם את החיבור.

יעקב אדמוני: בכל אופן כל דבר שמבורך יש לי 2 בעיות בתכנית הזאת, בעיה אחת שמקריבים את התכנית של הבילוי לכיוון העיר שלנו, חששני שיהיה קצת איזה מלחמה שזה נמצא בצד הצפוני יאלה אבל בכל אופן שזה קרוב זה, אני מרגיש שיש לי פה איזה בעיה מצפונית להצביע על התכנית הזאת. דבר שני אם בכל זאת יקום שווה שיהיה כמו שחבריי דיברו כאן, על הבסיס של התחבורה. אמרתי חבריי, שכחתי את השמות שלכם. בכל אופן התחבורה הזאת חייבת להיות, גם כן כדי להכניס את הרכבת גם כן השבילים שדיברו, גם כן לפתוח את הציר לחיבור עם כביש 6 ישיר, גם כביש 5, פה בכל אופן העיר שלנו הולכת להיות עיר גדולה מאוד, ובסוף אנחנו גם כן כולם נהייה באותו צוואר גדול וזה באמת יהיה טוב.

משה אלטרמן: אני חייב להגיד משהו קטן בבקשה הנושא הזה שדיברתם קצת על הרעש הבעיה דווקא של שכונות חדשות, זה השקט, זה השקט שיש שם בחמש, בשש, ובשבע זה מאוד הרבה יותר מפריע מאשר קצת רעש, עזוב את הרעש חיים הם חיים, חיים, חיים נוראיים, בתל אביב לא סתם הדירות עולות פי שלוש.

עומר רצון: תראה אם זה 300 מטר רחוק זה בסדר.

חנוך עוז: כמה יש לנו מטרים לבניה בשלב א'?

אריה גלברג: בסביבות 63,000 שלב א' וכל השאר שלב ב' והם יתחברו ביחד.

חנוך עוז: יש לנו עכשיו 70 אלף שהם הולכים לבנות ואנחנו עכשיו הולכים לדות את ה-70 אלף האלה עד שיאושר התב"ע והם יוציאו היתרים.

עומר רצון: אני רוצה להתייחס רגע.

חנוך עוז: יש לנו עכשיו 70 אלף, 70 אלף לבנות בשלב א' ומה שאנחנו עושים עכשיו אנחנו בעצם דוחים את הבניה שלהם עד לקבלת התב"ע הזאת נכון? היום

מותר בשלב א' לבנות 70 אלף מ"ר נכון,

עו"ד משה כהן: בהסתייגות קלה מותר לנו היום בשלב א' 92.500 מ"ר שמתוך זה יש נלו מבנה ציבור 10,500, תערוכות ותצוגות 12,000 מ"ר שזה מחוץ לקו הכחול של התכנית ו – 70,000 מ"ר נוספים שמורכבים מ – 30,000 מ"ר משרדים, 30,000 מ"ר מסחר ו – 10,000 מ"ר בילוי ונופש, היום אחרי אמדוקס כל ה – 70,000 האלה יהיו אמדוקס בשלב מלא.

חנוך עוז: מה נוצר מצב שלקחנו 70,000 עכשיו ודחינו אותם עד לאישור התב"ע הזאת? עו"ד משה כהן: לא לקחנו 70,000 ודחינו לקחנו הרבה פחות. 10,000 מ"ר של בילוי ונופש וקצת מסחר. השאר משרדים היו גם קודם, מ – 30,000 משרדים עלה ל – 60,000 משרדים בשלב א'.

(מדבר ביחד)

רזיאל אחרק: ברגע שהוא אומר שמאשרים את הצומת זה יקרה תוך שבוע, שבועיים.

עומר רצון: חנוך דאגתך היא דאגתי.

חנוך עוז: נגיד שהם בנו עכשיו אין לנו את השאלה של אמדוקס לא אמדוקס אנחנו לא נכנסים לשיקולים של היזם אנחנו יכולים עכשיו לבנות 92,000 מ"ר.

עו"ד משה כהן: אתה יכול תיאורטית מישהו צריך לבנות.

חנוך עוז: לא להוציא היתרים ל – 92,000. קודם כל הוא לא הכליל את התיאטראות שם בתוך התב"ע בתוך הקו הכחול, למה הוא לא עשה הצרחה של הבילוי לתיאטראות, למה הוא צריך הצרחה לפה? זה בעיה?

עו"ד משה כהן: כי שם הוא רצה את אמדוקס.

חנוך עוז: את הבילוי למה הוא לא לקח לשם.

אמיר רוטברט: יש שם אזור שהוא אנחנו להיפך אנחנו רצינו לקבע אותו.

עו"ד משה כהן: יש ייעוד ספציפי לתערוכות ותצוגות ובוזה לא נגענו.

חנוך עוז: נכון ואי אפשר לייחס אותו לשם?

שלום בן משה, רה"ע: לא כי הוא מיוחד.

עו"ד משה כהן: לאן לתערוכה ולתצוגות?

חנוך עוז: כן מה זה רחוק?

שלום בן משה, רה"ע: לא קשור לרחוק יש לך 300 מטר ההיפך לא רצינו לפגוע במקום שהוא מיועד לתערוכה.

עו"ד משה כהן: הבחירה היא לא בין 70,000 מ"ר אמדוקס בשלב א' לבין 70,000 מ"ר אחרים לא.

עומר רצון: ואתם מציגים את זה ככה.

עו"ד משה כהן: ה – 70,000 מ"ר האחרים הם לא קיימים, אמדוקס יש להם היתכנות.

חנוך עוז: מה זה לא קיימים הוא צריך להוציא היתרים מה איכפת לי.

עו"ד משה כהן: אבל אם אין לו צרכנים הוא לא יבנה, זה בעיה גם שלנו, זה גם בעיה שלנו.

חנוך עוז: הבעיה שלנו שאנחנו מקבלים ארנונה הם הבעיה שלהם שהם מחפשים למכור רק למיש קנה, אבל יש להם חוזה הם היו צריכים לעמוד בחוזה, הם היו צריכים להוציא היתרים אנחנו לא נשב כל החיים לחכות עד שהם ימצאו צרכנים לכל מקום.

עו"ד משה כהן: אמדוקס היא לא רק 70,000 מ"ר זמינים, חנוך.

רזיאל אחרק: זה מעלה גם את הרמה של השוכרים שם, אתה מכיר רמה אחרת חברה.

עו"ד משה כהן: זה לא 70,000 מ"ר זמינים זה איזה שהוא בומבה שתיתן לכל מתחם רנ / 150 הם יביאו איתם את כל שאר השוכרים.

עומר רצון: רזי אני רוצה 2 הערות. אני אומר דבר מאוד פשוט אין לי ספק שזה אינטרס שלנו לקדם בניה במתחם הזה בניגוד אם כבר למגורים אם ישנה איזה שהיא סוג של ביקורת שאני גם עד אליה לגבי המגורים אז מגורים לא חסר בעיר, אין ספק שמגורים יש בעיר הזה, ונבנים אלפי יחידות דיור מבחינת מגורים. אין ספק שמשרד התעשייה זה העוגן שבסוף לדעתי ירים את העיר, ואנחנו צריכים לשקוד ולחשוב איך מקדמים את זה. אני רוצה שני דברים מהדרג המקצועי בדגש על אריה לתת לזה מענה, אחד איך אנחנו מוציאים מענה ופתרון אריה אמיתי מה לוחות הזמנים לפתרון כזה, אחד תחבורתי אם אני רוצה להרחיב על מה שרזיאל אמר לגבי הרכבת אני בכלל הייתי רוצה לראות את החיבור של הגשר לרכבת אני לא יודע איך הכניסות והיציאות של ראש העין יראו. שמע זה לא עוד בן אדם שתיים נכנסים יש היום כבר עומס

ביציאות, יהיה עומס בכניסות, תקשיב זה מטרה שלקחו אותה בתכנון שלקחו את העיר הזאת והגדילו אותה, הרי קידמו תב"ע ציפינו להגיע ליום הזה, אנחנו מתחילים להגיע ליום הזה, איך אנחנו נותנים מבחינה תחבורתית. ודבר שני איך באמת הדאגה שלנו שאני אומר לך בכנות זה ירים את קרנה של העיר שיבואו חברות עם חוסן ועוגן וכמו שעו"ד משה כהן ציין שזה גם אינטרס עירוני באמת שיכנסו וישלמו ארנונה וייצרו חיים פה אבל גם איך המסחר והבילוי שנותן מענה לכלל התושבים בעיר, איך אני, אני לא יכול לאכוף אותה, לדעתי אין אכיפה כזאת נכון משה כהן, אבל שיתחילו לבנות גם את המתחם בילוי איך אני יוצר מציאות כזאת.

חנוך עוז : אי אפשר להילחם בהם פה לא שואלים מה הרווח רק אם זה היה בניין, לא שואלים מה הרווח של התושבים, פה לא שואלים מה הרווח של התושבים מזה שדוחים. יש פה על הנייר 8 שנים.

עומר רצון : אני יכול לקבל תשובה על זה, אני שואל, אחד זה הבילוי. שני דברים מאוד פשוטים אחד תחבורתי הבנתם, דבר שני אחד איך אנחנו יכולים לקדם את הבילוי שזה באמת בשורה לעיר הזאת, אפילו חלק מהבילוי לא יודע בדיוק כמה, ואם הטענה שחברי חנוך מעלה אני לא מצליח להבין את הטענה שלו, סליחה שאני אומר לך את זה, אבל הם ישיבו לי כרגע אם באמת עקב האישור התכנית או העברת זכויות או כל דבר אחר ששינו פה וזה שאני ארים את האצבע לטובת אולי אמדוקס או כל תכנון כזה או אחר, הרי זה זכויות שקיימות ליזם אם אני מבין, איך זה פוגע לי במסחר ובבילוי למה זה אמור לפגוע.

חנוך עוז : כי יש שלביות ביצוע.

עומר רצון : שישבירו לי, אני יכול לקחת אחריות ולהגיד כן אני תקעתי את זה אם זה חודש חודשיים, אם תקעתי את זה לארבע שנים אני לא יכול, אין לי מצפון להיות בהחלטה כזאת.

אריה גלברג : שהניחו את התכנית על שולחן משרד התחבורה והוזמנו לדיון כדי לאשר את התכנית, שלב ב' משתחרר וזה יכול להיות במקביל, זה יכול להקדים את מתן

התוקף של התביעה הזאת.

עומר רצון : למה זה הופך להיות שלב ב' בכלל זה שלב א' היום?  
 אריה גלברג : זה היה שלב ב' האזור הזה ובמסגרת התביעה הוא נהפך לשלב א'. עשו  
 הצרחות. ב' הוגשו תכניות לחתימה ברגע שמשרד התחבורה חתם שלב ב'  
 פתוח.

עומר רצון : מה הצפי של דבר כזה.  
 אריה גלברג : יש לנו פגישה במשרד התחבורה, התכנית היא ריאלית היא תואמת תביעה.  
 עומר רצון : אתה טוען שתוך רבעון תגיד אם זה סביר או מידתי תוך רבעון גם שלב ב'  
 יוצא?

אריה גלברג : בטח.  
 עומר רצון : בנינו היזם אומר אין לי קונים אני לא מקדם הוא יכול להגיד לך.  
 יעקב אדמוני : המינהל יקח ממנו את המגרשים. המינהל יכול להחזיר את זה.  
 עומר רצון : אני רוצה להבהיר את זה, חנוך שלא יובהר ואני מעריך את ניסיוןך שלא  
 יובהר פה ויש פה איזה אמירה, איזה תחושה שאם עוד חודש, חודשיים או  
 שנה מישהו לוקח ליזם את השטח. משה כהן אני מבקש אמירה שלך.

יעקב אדמוני : למה לא אם הוא לא עומד בתנאים לוקחים לו את השטח.  
 עומר רצון : אני רוצה לצחוק איתך.  
 רזיאל אחרק : דבר אחד אני יכול להגיד פה. חברה אם לא נאשר את זה פה נלך למחוזית,  
 חברה בואו תקשיבו אם לא נאשר את זה פה הוא ילך למחוזית ולהערכת  
 המחוזית תאשר לו. עומר עומר אם לא נאשר לו.

עומר רצון : חלק א' קיבלתי פתרון מה עם חלק ב'.  
 אריה גלברג : חלק א' כבר זמין. באופן כללי כל הפתרונות התחבורתיים כולל הגשר  
 שמדברים עליו מעל הכבישים הוא כבר בתכנון, ותחנת הרכבת הדרומית  
 תופעל.

עומר רצון : לא, לא חיבור לכביש 5 מהפרויקט.  
 אריה גלברג : כביש 5 עוד אין לנו כרגע פתרון זה במסלול תביעה מקביל. אנחנו לא נגד אבל  
 אם נפעיל את ה - תחנת דלק הדרומית נהייה פחות תלויים בתחנת רכבת

- הצפונית, למה לנסוע לעבור את כל ערי החושך. ברגע שיש לך גשר אתה חונה בחניון מול יד יצחק, אתה עולה על המסוע ויורד לתחנת רכבת.
- רזיאל אחרק: חברה אם היינו בונים את .. לא היתה לנו בעיה תחבורתית. מה האלטרנטיבות. עומר מה האלטרנטיבה היינו בונים עכשיו 70,000 מ"ר בשלב א' גם היה לנו בעיה תחבורתית, אז אנחנו מדברים לקדם את אמדוקס לקדם את ההנעה של התהליך אנחנו מניעים את התהליך פה.
- עומר רצון: רזי בוא, בוא אתה גם תהיה שותף מלא לדעתי בנושא הזה. אני אומר בוא נפעל כבר חיבור לכביש 5 בוא נעשה כבר.
- אריה גלברג: עומר יש לי עוד תשובה שהיא קצת טריקית כי אנחנו עשינו מגבלות להיתרים במתחמים באמצעות פתרונות תחבורה אנחנו כופים על המדינה לעשות את כל מה שאנחנו מבקשים תוך דיכוי היתרים במתחמים דרך דיכוי, זאת אומרת שם יהיה פחות ופה יהיה יותר.
- עומר רצון: אני שמח על הדבר הזה ואני מעריך את ראש העיר. אריה לגבי הבילוי מה התשובה מתי שלב ב'.
- אריה גלברג: זה יבנה במקביל הם הגישו בקשה.
- עומר רצון: לא, לא אתה לא קבלן ולא יזם סליחה.
- אריה גלברג: לא הם הגישו בקשה למרתפים, בקשה להיתר.
- עומר רצון: אני שואל שאלה פשוטה מתי להערכתך שלב ב' יפתח מבחינת משרד התחבורה, רבעון זה יקח ויפתח ויאושר?
- אריה גלברג: פחות מרבעון, פחות מרבעון.
- עו"ד משה כהן: זו תכנית טובה, חשובה היא קריטית לדעתי לעיר הזאת בכפוף לתיקונים כמו שעלו בהערות בדיקה ובחוות הדעת שהכנו, צריך להפקיד לדעתי את התכנית הזאת.
- עומר רצון: זה לא נוגע בשטחים, בשטח הירוק והחום זה לא נוגע נכון אריה? זאת אומרת זה לא מפריע למגרש כדורגל.
- אריה גלברג: לא, זה לא בתכנית.
- חנוך עוז: אריה המתחם הזה הוא מתחם גדול והוגשו פה הרבה פעמים תכניות בינוי,



והוגשו פה תב"עות והוגשו כל מיני דברים כמו שמגישים בכל הארץ רק כל פעם השאלה הבהילות משתנה ומתחלפת והתובנה והצורך לקבל את התב"ע משתנים, בסופו של יום אנחנו יכולים להגיע למצב שאנחנו עוד פעם דוחים, עוד פעם עוזרים להם לדחות, עוד פעם לא דורשים מהם ביצוע. אנחנו צריכים היום לדרוש ביצוע. אנחנו יכולים לדרוש ויכולים ללכת למאבקים זה לא פרויקט של בן אדם שיש לו 10 יחידות דיור ברן / 10 זה פרויקט כלכלי לעיר אז מה, אז שניה אנחנו, זה לא כזה פשוט להגיד לא לוקחים ליזם או כן לוקחים ליזם, זה לא פשוט, עובדה שראש העיר הצליח שבמנהל יגידו לו שלוש שנים ולא יותר זה לא פשוט, לכל המתחם הזה, האריכו לו פעם אחרונה סופית כי ראש העיר דרש. מה אני אומר לא אנחנו לא יכולים רק להגיד לא אף אחד לא יגע בהם, לא יכולים עליהם הם מראש תמנון גדול וסיפורים ולהחליש את עצמנו אנחנו צריכים לדרוש מהם. אני לא רוצה שרק אתה אריה תתחייב פה או משה כהן או ראש העיר או אני או ההוא על דברים שהוא מבין, אני רוצה לדעת איך אני מעגן את הדברים בתוך התב"ע, קודם כל שאני הולך עכשיו לפנטזיה של עוד שנתיים שעזרתי להם לצאת מההיתרים, אני רוצה לדרוש היתרים, אני רוצה לדרוש היתרים אני מכון ללכת על זה לבג"צ סתם בא לי, אתה תגיד לא, אני מהניסיון שלי חנוך אני לא מפנטז סתם, היתרים למסחר ולמשרדים. מה הוא עושה לי היום הוא לוקח את מה שאנחנו יכולים לדרוש ממנו שלום והוא מבקש תב"ע אז נכון שהוא יגיד אמדוקס, עכשיו הוא נתלה על אילן גבוה, והלוואי וזה יצא. אני לא נגד אמדוקס אני רוצה.

רזיאל אחרק : נתנו לו שנה להיתר, אבל נתנו לו שנה להיתר אם הוא לא בונה הכל נופל.  
 חנוך עוז : שלום אני לא נגד לאשר את זה אני רוצה שאתה תכניס תנאים שאנחנו דוגמא זה שעכשיו דחינו את הבילוי אני עוד לא הבנתי מה הרווחנו מזה, מה אנחנו נסביר שהרווחנו.

עו"ד משה כהן : אמדוקס לא רוצים בילוי.

חנוך עוז : זה לא של אמדוקס זה שלנו של הציבור.

עו"ד משה כהן : אבל מישוהו צריך לבנות אותה.

חנוך עוז : אז אנחנו צריכים לדרוש מהם. אני חשבתי אני חשבתי, אני חשבתי, אני חנוך עוז : חשבתי, אני חשבתי שהוא פה עושה, אני חשבתי שלפחות הבילוי יעמוד לרשות התושבים אבל הוא אומר בכלל שזה סגור, זה מתחם סגור הבנת.

שלום בן משה, רה"ע: חנוך הבנו את העניין.

חנוך עוז : אנחנו עוזרים לו לצאת ממגבלה בתב"ע, של שלב א' הוא עכשיו הפך להיות נתנו לו דחיה על שלב א'.

עו"ד משה כהן : במידי אנחנו עוזרים לעצמנו אבל זה פחות חשוב. אפשר להכניס אם זה באמת חשוב לכם להכניס הוראת פקיעה אוטומטית בתכנית שאומרת היה ולא יוצאו היתרי בניה תוך פרק מסוים התכנית פוקעת. תקבעו את פרק הזמן.

רזיאל אחרק : קבענו שנה.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לומר משהו בהנחה שמיצינו את הדיון, תראו אני הייתי במשרד הכלכלה במשך הרבה שנים וראיתי איך ראשי רשויות באים לשר התעשייה והמסחר ומבקשים מהם, מבקשים ממנו שיעזור להם וידחף ויזרז, וידרבו ויעודד זה נקרא מפעל עוגן, כדי שמפעל העוגן הזה, אני אומר כרגע זה מפעל עוגן, זה מפעל עוגן מבחינת העיר מכל הבחינות אני לא רוצה להוסיף כרגע מי שלא מבין את זה, כולכם מבינים כאן את החשיבות של העניין הזה, 10 שנים מאז שנצב"א זכו במכרז לא עשו שום דבר, אף אחד לא עושה להם שום דבר, אף אחד לא עושה במינהל מקרקעי ישראל יש היפותטיות מסוימת אתה בא כקבלן, אתה יזם זוכה במכרז מקבל שטח משלם כסף ומחכה, הם חיכו לא עשו כלום, אנחנו אמרנו מתחילת הדרך ללחוץ אותם כל הזמן ובאמת במהלך האחרון שעשינו, במהלך האחרון שעשינו יצאה החלטה שאומרת שאם תוך 3 שנים נצב"א לא יתחיל לפעול מינהל מקרקעי ישראל יפעל להפקיע להם את המכירה, ולכן הדרישה שלך כרגע יש בה היגיון. אנחנו עכשיו כרגע צריכים להצביע לקדם את העניין הזה ובמקביל לוודא שהם מביאים את התב"ע לאישור כדי שנעשה גם את

המסחר. תראו, מבחינה תעסוקתית חלק מהתושבים שנמצאים בעיר יוכלו להשתלב בתעסוקה שם, זה דבר עצום אני כבר לא מדבר מהבחינה הזאת זה עשרות מיליונים של שקלים של ארנונה, שאנחנו עכשיו זקוקים לזה מאוד, מאוד, מאוד, זה מקומות עבודה, כמו שטבע עבר להרצליה עשה עם זה כרגע עוד.

חנוך עוז : איך אנחנו מגנים על עצמנו אם מישו יגיש התנגדויות שזה לא יתמשך, איך אנחנו.

עו"ד משה כהן : יש 60 יום להגיש התנגדויות.

חנוך עוז : לא, ברגע שהפקדת את זה בתנאים ולא אושרה עדיין חלה התב"ע הקודמת? עו"ד משה כהן : כן בטח.

חנוך עוז : כל זמן שהיא מאושרת, זה לא הקפאת הליכים. הפקדת תכנית עכשיו עומר תקשיב, הפקדת תכנית עכשיו אי אפשר להוציא היתרים מכוח התכנית הקיימת?

עו"ד משה כהן : הכלל הוא כזה אי אפשר להוציא היתר שעומד בסתירה לתכנית המופקדת. למי תיתן היתרים?

חנוך עוז : תקשיב, תקשיב, סי פי אם התעכב 10 שנה בגלל אמיר לירן מה אתה בלב במוח. ברגע שאנחנו הפקדנו את התכנית.

רזיאל אחרק : ברגע שאתה מפקיד יכול להיות התנגדויות, עיכובים הכל יכול להיות.

חנוך עוז : ברגע שאנחנו מפקידים תכנית, תב"ע אנחנו לא נוכל להוציא לו היתרים מתב"ע קיימת. נגיד התב"ע הזאת נתקעה לו חלילה וחס בסדר אם היא נתקעה לו אנחנו לא יכולים לחזור, ברגע שאנחנו הפקדנו את התכנית, אי אפשר לחזור לתכנית השניה אם הוא נכנס להליכים של זה.

עו"ד משה כהן : בוא נהייה מעשיים יש לנו ים של ניסיון זה תכנית היא בסמכות הועדה המקומית, יש לנו 60 יום התנגדויות, יש לנו נגיד עוד חודש לדיון בהתנגדויות, על כל החלטה כזאת יש זכות ערר שלוקח לו עוד חודשיים, שלושה גג. זה השלב שבו יש עיכוב הליכים מכוח חוק, לאחר מכן זה רק עתירה מנהלית אין עיכוב הליכים ואין כלום ואין שום דבר.

חנוך עוז : אז אנחנו יכולים לחזור לקיים?

עו"ד משה כהן : לא לקיים.

חנוך עוז : אנחנו משתחררים מהכבילה של התכנית.

עו"ד משה כהן : אנחנו נאשר את התכנית הזאת, אני מעריך גם אם יהיו לה התנגדויות כי אני

מתקשה לראות פה איזה שהם התנגדויות, הרי מה עשתה נצב"א שיחקה

בתוך המגרשים שלה. יש את האפשרות להגיש ערר משהוגש ערר גם אישרת

את התכנית פה היא מוקפאת אוטומטית עד להחלטה בערר. דיון בערר

פרופורציות 3 חודשים, זאת אומרת חצי שנה מהיום יש לנו החלטה סופית

למתן תוקף אחר כך מי שילך לעתירה.

חנוך עוז : אם הלכו לעתירה אנחנו לא יכולים לבטל את ההפקדה.

עו"ד משה כהן : אנחנו נאשר את התכנית.

רזיאל אחרק : אני שואל אותך שאלה אני יש לי תכנית בבית, אני יש לי תבי"ע אני רוצה

לעשות שינוי תבי"ע לא אישרת לי אני יכול לחזור לתבי"ע המקורית שלי?

חנוך עוז : תסביר לו שאי אפשר להוציא היתרים.

עו"ד משה כהן : שאלתם שאלות שונות.

עומר רצון : שלום סליחה מה אנחנו בפיצול אישיות עם השטח שלי ואני מקדם את

התבי"ע של עצמי למה שאני אוציא להיתר לעצמי אם התבי"ע שלי לא

מאושרת. אתה חנוך אתה מדבר בשתי כלים ואני מתחבר אליך הלוואי

והחוק היה מגדיר את מה שאתה אומר, אתה אומר אני יכול, אתה צודק.

חנוך עוז : יש חוק שאומר שאפשר לתבוע על תבי"ע להפקדה אסור לצאת היתרים.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי שאלות נוספות. יש למישהו כרגע איזה עוד שאלות נוספות. יש

התניות יש הכל.

עומר רצון : אני מבקש במקביל זה לא להחלטה כי אני לא יכול להכניס את זה להחלטה,

לקדם במקביל את הקידום תבי"ע הכרחי אם זה דרך המתחמים המזרחיים

או לא משנה איזה מתחמים, לקדם במהירות את החיבור לכביש 5, זה לא

קשור זה לעיר. זה משפיע.

רזיאל אחרק : ומה שאמר עומר ששלב ב' יונח פה בחודשיים הקרובים, שהתבי"ע של שלב ב'

מה שביקשת לגבי המסחר והפנאי ובילוי וספורט והכל שיונח פה תוך חודשיים. הפנאי תוך חודשיים יונח פה על השולחן זה בסדר זה החלטה. אנחנו יכולים להתנות. שנה זה הרבה.

עו"ד משה כהן: שנה ממועד אישור התכנית.

אריה גלברג: אני אגלה לך סוד יש לי בקשה להיתר למרתפים הם מוכנים להתחבר לאדמה מחר בבוקר. אני יכול לתת לו היתר למרתפים.

עו"ד משה כהן: א' אני לא מכין את סיפור המרתפים לא ראיתי.

אריה גלברג: צריך לבדוק את זה אבל הם צריכים להוציא מיליונים נכון להיום. הם רציניים.

עו"ד משה כהן: זה נחמד שהם רוצים להוציא כסף, הם הוציאו מיליונים על גם קומות ביניים. תקשיב אני לא ראיתי את הבקשה למרתפים.

עומר רצון: אם אתה אומר לי עכשיו משה כהן שאתה מעכב לי פעילות לקידום המסחרי בעקבות שאתה לא יכול לאשר מרתפים וקידום מה פתאום.

רזיאל אחרק: אבל הוא אמר הוא מגיש תב"ע תוך חודשיים לפנאי.

עו"ד משה כהן: חברה אנחנו מדברים על דברים תיאורטיים, למה תיאורטיים? תקשיבו לי טוב, אין לך 70,000 מ"ר אחרים במקום אמדוקס לא הכל נמצא באמדוקס כי יש פה בעלים אחד, שזה מפעלי תחנות, אם הם לא יבנו 70,000 מ"ר אמדוקס הם לא יבנו לך 70,000 מ"ר.

חנוך עוז: בוא נתקדם יש מניעה להוציא את ההיתרים לחפירה עכשיו?

עו"ד משה כהן: אני אומר לא ראיתי. אני לא מכיר את הבקשה להיתר אני יכול רק לומר את הכלל זו צריכה להיות בקשה להיתר שתהיה מכוח התכנית התקפה ושלא תעמוד בסתירה לתכנית המופקדת. אם זה אפשרי אפשרי.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי הצבעה. מי בעד?

יעקב אדמוני: נמנע.

אריה גלברג: כולם בעד, אדמוני נמנע. תודה רבה.

תכנית בינוי גיא ודורון לוי מגרשים 707, 709

(קהל נכנס)

אריה גלברג : סעיף 2 תכנית בינוי המבקש גיא ודורון לוי מגרשים 707, 141 יחידות דיור, מגרש 709, 45 יחידות דיור. המדובר בתכנית בינוי בקנה מידה של 1:250.  
תכנית הבינוי מהווה תנאי להיתרים נא להציג את התכנית.

רזיאל אחרק : יש שלושה חדרים שם?

גיא : יש שלושה חדרים, ויש שלושה וחצי. גודל הדירות 106.

אריה גלברג : תכנית לבינוי בקנה מידה של 1:250 זה תנאי להיתר, כבר ישבנו איתם, זה רק אישור של הועדה.

גיל קריבין : דנו בזה בעבר, יש לנו פה אנחנו בונים מתחת לבריכת המים מתחת למגדל כאשר הפרשי הגובה בין המגדל לכביש התחתון נעים בין 9 ל – 7 מטר, ואנחנו נצטרך פה לבנות קיר תומך, אני לא יודע מתי יגיעו לשצי"פ הזה אבל פה גם פה הם מנמיכים את הגבהים למעלה. יש לנו פה 5 מבנים, אחד, שתיים, שלוש, ארבע וחמש, כאשר בנין אחד ושתיים מחוברים וביניהם באמצע יש מבנה של אתר אשפה שהוא משותף ל – 18 יחידות דיור. אני רוצה לשים דגש על העניין הזה כי לאחרונה שבאנו לאשר את נושא האשפה נאמר לנו על ידי דפנה, ועמנואל סדון שהם לא רוצים שיהיה חדר אשפה משותף ל – 2 כניסות של בניינים. אם אנחנו לוקחים לאורך הכביש הזה ומתחילים לתת חדר אשפה לכל בניין בנפרד, אז זה אומר שמבטלים חניות, מבטלים עצים לאורך הכביש וזה חבל, מול כל חדר אשפה צריך פרוזדור אסור לעשות שם.

רזיאל אחרק : למה ההתנגדות אגב סתם שאלה, מה היתה, מה היתה הסיבה שהיא התנגדו מה הרציונאל שלהם?

אביגיל : שיהיה מבנה אשפה לכל בניין.

גיל קריבין : הם רוצים שלכל בניין יהיה.

רזיאל אחרק : לא יש רציונאל.

גיל קריבין : הפרדה.

רזיאל אחרק : למה מה, למה.

גיל קריבין : שתהיה הפרדה.

רזיאל אחרק : למה בעיית האחזקה של זה, הבעיות הפרובלמה מי אחראי לחדר אשפה?

גיל קריבין : אני חושב אבל בלאו הכי אני רוצה לציין שהבניינים האלה בנויים על חניון שהוא חניון משותף, זאת אומרת הבניינים האלה ירשמו כבית משותף אחד, עם 5 אגפים בכל מקרה.

רזיאל אחרק : תכנונית אתה יכול לשים את חדרי האשפה צמודים אחד לשני ואז זה יראה משותף, מה הבעיה.

גיא לוי : אני אגיד לך מה הבעיה זה בעיה אחת זה בעיה שמבטלים עוד כניסות, ועוד עצים.

רזיאל אחרק : סליחה רגע אם אתה שם את החדר אשפה צמוד בין שני בניינים ואז זה אותו מקום תופס .. באמצע, ואז אתה שם קיר באמצע ואז כל אחד יש לו אחריות.

גיא לוי : אם אני עושה קיר באמצע אני מייצר כניסות נפרדות לכל אחד, הכניסה זה.

גיל קריבין : תראה יש לנו חדרי אשפה בפרויקטים אחרים שיש 60 יחידות דיור, פה זה 18 יחידות דיור.

גיא לוי : זה תואם את הבינוי אחד על אחד, אחד על אחד פה.

שלום בן משה, רה"ע : אין פה שום שינוי.

רזיאל אחרק : בתקנון של הבית המשותף תהיה התייחסות לאחזקה של חדר אשפה ואז פתרתם את הבעיה.

גיא לוי : ברור לא רואים בזה בעיה. אני אגיד לך מה קורה אנחנו רוצים להתקדם אנחנו לא יכולים לקבל תיק מידע מקוון עד שלא, יש נוהל חדש דיברנו עם אריה עד שמאשרים את אגף שפ"ע.

אריה גלברג : את התשריט הבסיסי כולל פינוי אשפה.

גיא לוי : שאנחנו הולכים לשפ"ע הוא לא מאשר את זה. יש לנו פגישה אבל הם לא רוצים לאשר.

שלום בן משה, רה"ע : ראינו בפרשובסקי שעשו דבר כזה וכתוצאה מזה במקום שהפינוי של האשפה יהיה מאחורי הבניין נכנסים עכשיו בפרשובסקי בחזית עם משאית שמצפצפת והיא מתחת למרפסות אם היו קצת מתכננים יותר נכון היה אפשר לבוא מאחור, אלא מה אם תבוא מאחור אז הגובה של המשאית יפיל לך את המרפסת. זה עבר את שפ"ע אבל בוא היתה שם.

רזיאל אחאק : אנחנו לומדים מטעויות.

גיל קריבין : כל דבר לגופו יש לנו 5 בניינים שפרוסים לאורך הרחוב ורק גישה אחת נראה לנו שיותר נכון לצמצם.

אריה גלברג : אנחנו נדון בזה, הלאה לתכנית הבאה.

גיל קריבין : יש לנו חניה על קרקעית ו – 14 מכוניות בלבד, ולמטה רמפה שנכנסת פה ויורדת נכנסת מתחת לבניינים בצורה כזאת כל החניון של כל שאר.

שלום בן משה, רה"ע : החניה העילית באחוזים כמה היא?

גיל קריבין : 15 אחוז.

אריה גלברג : מגרש 702.

גיל קריבין : אנחנו זה מגרש 703 אנחנו כרגע בביצוע שלו, וזה המגרש שאושר לנו בועדה הקודמת. הבניין הזה הוא בנוי סביב פינה והוא מאוד בעייתי כמגרש כי הפרשי הגובה סביב הפינה הזו הם למעלה מ – 6, 7 מטר, זאת אומרת אם אנחנו נכנסים לחניה ורוצים לתת חניה משותפת לכל הבניינים האלה יוצא לי חניה בגובה של 2 קומות, לכן הפתרון שאנחנו הצענו הכניסה מפה לחניה שהיא פתוחה ופה אנחנו נכנסים מתחת לבניינים וכאן נכנסים מתחת לבניינים ופה אנחנו נכנסים מתחת לגינות ושתי רצועות האלה, רק המסעה בעצם פתוחה לשמיים וזה בגלל שלא יהיה לנו תקרה כפולה של 6 מטר שהיא מיותרת לחלוטין. עשינו כאן בניין שפונה לחזית הזאת, לרחוב הזה, בניין פניתי שתופס את הפינה דוגמת הבניין שתכננו פה על הפינה הזאת שלווה ומגדיר את הרחוב ועוד בניין כאן שמוגדר שהכניסה שלו היא מכאן. היו לנו דיונים עם סמדר, אמיר על הנושא של איך לטפל מול הרחוב הזה כאן והגענו למסקנה שכאן אנחנו איזה שהיא כיכרונת עגולה כזאת, הוספנו פה אמיר עוד יציאה מהחדר מדרגות כדי שהיא תקבל תוכן לא סתם רחבה, שפי"פ חסר משמעות, יש לנו, הכניסה הראשית לבניין היא ממפלס תחתון פה, אבל נתנו עוד יציאה פה, חדר מדרגות, הקטנו את הגינה פה ונתנו חיבור מפה, ונתנו כאן עוד כניסה לבניין השני כך שפה יש לנו איזה שהיא כיכרונת קטנה עם עצים וכמה מושבים.



שלום בן משה, רה"ע: אמיר בהצגה המקורית היו לכם כמה דרישות לשינוי הם הכניסו את זה פה?

אמיר רוטברט: זה הדברים שדיברנו עליהם על ניצול החלל המשולש הזה שנוצר בין שני הבניינים ואני רואה שנעשתה התייחסות אנחנו נבדוק את זה.

עומר רצון: כל מה שאני רואה בלבן זה?

אביגיל: זו המסעה.

עומר רצון: זאת אומרת הבניין ההוא לכיוון הכביש הוא פחות מקבל ירוק.

גיא לוי: יש לו חזית ירוקה פה יש לי לובי כניסה. דרך אגב הנושא של חדרי אשפה

אנחנו הצענו לעשות בתוך המבנה הזה שוב מאחר וזה מגרש אחד משותף

לעשות חדר אשפה אחד גדול לכל הבניינים פה לכל הכניסות הם לא קיבלו,

אז עשינו חדר אשפה לבניין הפנימי, חדר שני כאן לבניין הזה ועוד חדר אשפה

פה לבניין הזה.

אביגיל: מתחת לגינה.

אריה גלברג: וזה מקובל עלינו אין בעיה.

עומר רצון: למה השלישי פנימי?

אביגיל: כי זה הכי קרוב לבניין השלישי ולפינוי שלו.

גיא לוי: אתה יודע זה מתחבר בסופו של דבר בתכנית בינוי.

אריה גלברג: זה צמוד אליו זה לא שאתה יוצא החוצה.

גיא לוי: רואים את החתך בין שני הבניינים.

שלום בן משה, רה"ע: תודה רבה לכם כל טוב.

יעקב אדמוני: כמה דירות של 3, 3.5 אתם עושים שם בפועל?

גיא לוי: בערך 30 אחוז 3.5 חדרים זה לא השתנה מאז, 30 אחוז 3.5 חדרים של 105

מ"ר. השאר זה 4.5, 5 חדרים.

(קהל יוצא)

אריה גלברג: משה אפשר לרשום מאושר בהתאם להערות בדיקה.

### סעיף 3

אריה גלברג: לפרוטוקול אלכס הצטרף. אתה לא מצביע. אלכס הצטרף מ"מ משקיף.

(רזיאל אחרק יצא)

אריה גלברג: חברים אנחנו מפקידים תכנית בסמכות מקומית שמעתיקה את רחוב חגיבי. שלום בן משה, רה"ע: זה הזזה של התוואי.

עומר רצון: אני אומר אפרופו הזזה של התוואי שלום יש גם ברחובות מסוימים בעיר כמוש איני יודע ברחוב נתן שאול, ברחוב הקשת יש גם תוואי שהוא דומה שהוא גם חופף ומקביל לתושבים למה שם אנחנו לא יכולים לתת מענה. ברחוב חגיבי אנחנו כן בוחרים לתת מענה אני שואל שאלה, אני בעד אני אומר שוב.

שלום בן משה, רה"ע: אני לא יודע כרגע לתת לך תשובה.

עומר רצון: אני יעזור לך אני אשאל כרגע את הדרג המקצועי ישיבו, והאם אפשר לאמץ את זה גם במקומות נוספים את אותה מדיניות שניקבת ברחוב חגיבי? עו"ד משה כהן: ברמת העיקרון למה לא מישהו צריך לשים תכניות על השולחן פשוט, למישהו זה פשוט איכפת. עכשיו אם יש תושבים שנמצאים איזה שהם בתי מגורים ויש כביש עובר פה ושם וצריך לבצע התאמה למיקומו בפועל כל עוד הוא לא דופק על הדלת זה לא עולה.

עומר רצון: שלום אתה שומע זה חוות דעת של עו"ד משה כהן.

עו"ד משה כהן: זה לא חוות דעת זה איזה שהיא.

עומר רצון: הוא אומר שבהחלט ניתן לקדם גם ברחובות נוספים פתרון שכזה. להסטה של התאמה והסטה.

שלום בן משה, רה"ע: עכשיו שתדע כל המהלך הזה שנעשה הוא מהלך שאנחנו אמרנו לתושבים שנמצאים שם אם אתם רוצים יש לכם פרק זמן מסוים תגישו בקשה להסטה של הדרך, במקרה הזה לשמחתנו הרבה יש מספיק דרך, כי המרחק בין המגרש שלהם לוואדי הוא גדול מאוד, יש מקומות שאתה לא יכול להזיז במקרה הזה אתה יכול להזיז. אז הם שמו תכנית.

עומר רצון: שלום אני במקום של ה - בעד, וה - בעד יהיה גם במקומות אחרים.

שלום בן משה, רה"ע: התשובה היא עקרונית כן, מי שצריך ליזום זה התושבים והבדיקה צריכה להיבדק האם זה אכן אפשרי.

- עומר רצון : פה זה לא התושבים מקדמים את זה פה זה אנחנו מקדמים את זה.  
 שלום בן משה, רה"ע: לא אנחנו חייבנו אותם לקדם את זה, להזיז את זה, היה תוואי מוגדר  
 הם שילמו זה הם. התפלאתי דרך אגב שילמו עשרות אלפי שקלים.  
 אריה גלברג : עומר זה המצב התכנוני הקיים, הירוק זה שצ"פ, הכחול זה הנחל.  
 עומר רצון : דרך אגב זה חלק מטיילת צלילי המוסיקה נכון?  
 יעקב אדמוני : המשך.  
 אריה גלברג : כן בשני הצדדים.  
 שלום בן משה, רה"ע: זה בצד השני של הטיילת, ויהיה בצד הזה גם נפתח את זה יפה מאוד  
 שם. קודם כל שיהיה כביש, שהתאגיד ישים את הביוב שלו שם.  
 אריה גלברג : המצב המוצע מקרב את זה לכיוון הנחל.  
 עומר רצון : כמה דרך אגב ההסטה במטרים אם אפשר פחות או יותר.  
 אריה גלברג : 8,9 מטר בין הקיים כאילו למוצע.  
 עומר רצון : זה פוגע בריאות הירוקות?  
 אריה גלברג : לא, לא רק מזיז אותם מצד לצד.  
 עומר רצון : יש פתרון לחניה?  
 יעקב אדמוני : מה עם העצום שנמצאים שם בנחל?  
 אריה גלברג : הרבה חניה יש שם. ההמלצה היא להפקיד.  
 עו"ד משה כהן : זה לא המלצה זה החלטה להפקיד. החלטה להפקדה.  
 (רזיאל אחרק נכנס)  
 אריה גלברג : אנחנו מדברים על תכנית בינוי גם ב – 1 ל – 250, לגבי מגרש 501 במתחם A  
 ואדריכל יציג את המקום איפה זה קודם כל בעיר.  
 אודי רזיאל : אנחנו מדברים על המתחם הזה מגרש 501 בתב"ע רנ / 265 / ב' מתחם A  
 כאשר חברת דונה מתכננת להקים כאן 144 יחידות דיור ב – 8 בניינים, סך  
 הכל מבחינת שטחי בניה מדובר על 15,950 מ"ר ועוד 4350 מ"ר שירות,  
 כאשר מבחינת החניה 50 אחוז מעל הקרקע ו – 50 אחוז מתחת לקרקע. זה  
 החומר של התב"ע ובעצם מוזכרת.  
 אריה גלברג : צריך לבדוק מה התב"ע אומרת 50 אחוז במתחם A?

אמיר רוטברט: 50 אחוז על קרקעי, 50 אחוז תת קרקעי.

אודי רזיאל: בעצם מה שאנחנו הצגנו כאן זה בינוי שתומך את הרחוב עם 8 מבנים כאשר בכל מבנה יש 4 דירות בקומה ועוד 2 פנטהאוזים סך הכל עומדים בגובה של המבנים מבחינת הקומות, אין שינוי בגובה, כאשר מבחינת הדירות אנחנו כאן מתכננים דירות יפות, מבחינת הגודל שלהם, תיכף אני אחזור למרתפים. כאן רואים את התלת מימד שבעצם יצרנו בינוי שהוא סביב הפארק מצד אחד ומגדיר את הרחובות מצד שני. בעיקרון אנחנו תכננו את המבנה בצורה כזאת שיפנו גם לפארק וגם לרחוב, ומבחינת הדירות יצרנו דירות בקומה טיפוסית, דירות מרווחות אנחנו רוצים שהאיכות פה תהיה גבוהה גם שזה מחיר למשתכן עדיין לתת פה מטבחים יפים, פינות אוכל, סלון, חדרי שינה, יחידת הורים, ממ"ד, דירה סטנדרטית במדינת ישראל לא פחות..

רזיאל אחרק: מה זה רזיאל אין לי קשר לתכנית. אני מצהיר שאין לי קשר לתכנית.

חנוך עוז: מה הם הגדלים של הדירות.

אודי רזיאל: בקשר לגדלים של הדירות, יש לנו בכל קומה 2 דירות של 123 מ"ר ו - דירות של 105 מ"ר, ויש דירות אחרות של 123 ו - 122, כאשר בעצם הגודל הוא גודל כזה שמאפשר לנו לנצל את הזכויות בניה במתחם. זה התב"ע.

יעקב אדמוני: אין לך דירה של 100 מ"ר?

אודי רזיאל: אי אפשר לעשות כי המטרים פה גדולים, רצינו שבס אבל אי אפשר לעשות שבס.

שלום בן משה, רה"ע: טוב רבותיי שאלות יש למישהו?

עומר רצון תציג לנו את השצ"פ רגע, זה שצ"פ פרטי לא של הדיירים?

אודי רזיאל: לא זה שצ"פ לכל דבר.

שלום בן משה, רה"ע: עומר פרטי זה שצ"פ, וזה שצ"פ.

אודי רזיאל: 4 דירות כפול 4 קומות זה 16 ועוד 2 דירות גן.

שלום בן משה, רה"ע: מה גודל השצ"פ?

אודי רזיאל: ה משהו כמו 7 דונם.

עומר רצון: ואין לכם שום שטחים ירוקים בתוך הפרויקט עצמו?

אודי רזיאל: יש לנו 35 אחוז שטחים ירוקים אפשר לראות את זה פה בתכנית בעצם יש לנו פה דירות גן בעצם, שכל השטחים הירוקים בעצם יפותחו על ידי הדירות גן, ויצרנו פה גם שביל שמקשר לתוך השצ"פ הזה חוץ משני השבילים שקיימים בתכנית בתב"ע כאן וכאן.

עומר רצון: בגדול אני לא רואה איזה שצ"פ לטובת.

אודי רזיאל: לא יש את כל הפארק הזה הפנימי ונתנו פה שטחים ירוקים מסביב לכל הדירות.

עומר רצון: כן זה אתה נותן לדירת הגן.

אודי רזיאל: כן כי אני מוגבל בקומות.

שלום בן משה, רה"ע: אני יכול להגיד לכם שהשצ"פ, יש פה שצ"פ גדול לטובת התושבים זה דבר יוצא מן הכלל. כמה דירות?

אודי רזיאל: 144. זה המרתפים אגב שעשינו פה לא מעט.

חנוך עוז: מה זה שונה מהתב"ע הקיימת?

אודי רזיאל: מבחינת התב"ע הקיימת אז בעצם יצרנו מצב שהפנינו את הדירות גם לרחוב וגם לשצ"פ.

חנוך עוז: אז אין שינוי מהתב"ע?

אודי רזיאל: לא אין שינוי.

(קהל יצא)

אריה גלברג: ההחלטה היא לאשר את הבינוי בכפוף. בדונה אנחנו ממליצים לאשר את התכנית בינוי, מאשרים את התכנית בינוי בכפוף להערות הבדיקה.

## סעיף 5

עו"ד משה כהן: יש שתי תכניות. ש שתי תכניות שהן בסמכות ועדה מקומית אין להם שום היתכנות להיות בסמכות הועדה המקומית, צריך לומר לאנשים להגיש אותם כתכניות.

רזיאל אחרק: הסיפור של שולמית לוי.

חנוך עוז: אמרו להם את זה?

עו"ד משה כהן: אני לא מכיר את האנשים.

רזיאל אחרק : למה אנחנו דוחים?

יעקב אדמוני : אתם מכירים את הבעיה, מה הבעיה.

אריה גלברג : אנחנו מחליטים לדחות ולהגיש את זה מחדש.

עו"ד משה כהן : התכניות האלה הוגשו שהן בסמכות הועדה המקומית אין להן שום היתכנות

לדון בוועדה המקומית לדעתי גם לא בכפוף לתיקונים כי אם מישהו מבקש

500 מ"ר תוספת, 400 מ"ר תוספת ואני יכול לתת לו 50 אין טעם שהוא יגיש

לי תבי"ע על 50 כדי ש – 350.

רזיאל אחרק : למה זה עלה לכאן בכלל.

עו"ד משה כהן : כי לפעמים אנשים רוצים לראות החלטות מודפסות זה עושה להם טוב,

מצידי אפשר להוריד מסדר היום, אפשר לקבל החלטה שהתכניות האלה

צריכות להיות מוגשות כתכניות בסמכות הועדה המחוזית.

## סעיף 7

אריה גלברג : תורי זהב.

אמיר : יש מגרש נוסף זה תכנית שלישית שמוגשת בתורי זהב,

רזיאל אחרק : זה בעקבות התבי"ע שיש שם נכון?

חנוך עוז : תיקון 101.

אמיר : עשינו תנאי. היו לנו 2 תכניות שאישרנו.

רזיאל אחרק : אז בואו נאשר נתנו לאחד בוא ניתן לשני מה הבעיה.

עו"ד משה כהן : אין שום בעיה רק צריך לראות שהוא...

חנוך עוז : למה אתה כותב בהחלטה לאשר הפקדה כתוב שזה נדחה ליום ראשון. אמרת

שהעו"ד לא יכול לבוא.

משה אלטרמן : אני לא אמרתי, אני הזמנתי אותו ליום ראשון הוא לא אמר לי בדיוק שעה,

אני יהיה איתו בקשר.

חנוך עוז : בסדר תגיד לו שביום ראשון דחינו את זה לכבודו.

## סעיף 8

יעקב אדמוני : על מה אנחנו דנים ב – 8 אני יכול לדעת.

אמיר רוטברט : תוספת שטח ... 101.

יעקב אדמוני : זה בסדר מאשרים?

**תום הישיבה.**