



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 מליאה לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2016003

ביום 26.09.2016, כג' באלול תשע"ו

## השתתפו:

### חברים:

שלום בן משה - רה"ע, יו"ר הועדה

חנוך עוז

עוזיאל אשוואל

רזיאל אחרק

מיכאל מלמד

עדי אביאני

משה סיני

אביבה שקד

עומר שכטר

סיגל שיינמן

מיכאל מלמד

בן ציון בית אור

יעקב אדמוני

אבטליון בצלאלי

עומר רצון

אלכס קפלינקוביץ

## סגל:

עו"ד משה כהן - יועץ משפטי לוועדה

עו"ד פרומה פורת - יועצת משפטית למועצה

אריה גלברג - מהנדס הועדה

**משה אלטרמן**

**אהובה אחרק** - מזכירת הוועדה

**אמיר אגרנט** - מנהל הוועדה לתכנון ובניה

**סמדר אהרון נוחם**

**רחבעם חיים** - גזבר המועצה

**שלמה שילה**

**פרוטוקול**

שלום בן משה, רה"ע: ערב טוב לכולכם ושנה טובה.

אריה גלברג: אנחנו נפתח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 2016003, על סדר היום יש 2 סעיפים, שניהם תולדה של פניית חברי ועדה שביקשו דיון חוזר בשני הסעיפים אחד מהם רזיאל אחרק, אני אקריא את עיקרי הדברים שלו. לגבי תכנית הבינוי של דניה לוזון היו לו 3 סעיפים, אחד בקשה לשינוי תמהיל הדירות כך שיהיו דירות קטנות, הוספת מעלית שלישית לכל בניין והגדלת תקן החניה ל – 1 ל – 2. עוזי אשוואל נוכח פה הגיש בקשה לדיון חוזר בשני הסעיפים גם אורתם גינדי ודניה לוזון, עיקרי הטענות שלו שנוצרת בבניינים צפיפות חריגה, תוספת של דירות קומות וזכויות בניה זה בתמצית.

עוזי אשוואל: לא, לא סטייה ניכרת מתכנית המקומית.

אריה גלברג: בסדר אתה תציג בהרחבה, אני פונה אליך שתציג את הטיעונים לבקשה שלך.

עוזי אשוואל: שהם יסבירו את התכנית כי אני לא הייתי פה.

עומר רצון: דרך אגב רק לפרוטוקול אני רואה פה מסמך אביבה העבירה לנו שהוא בכלל מוצג דרך רזיאל אחרק זה הובא בפניך מהנדס? אני רואה פה אומדנים, עלויות.

אריה גלברג: התמצית מתייחסת ל – 3 דברים, שינוי תמהיל הדירות. זה תמצית הטענות.

אביבה שקד: הוא ביקש ממני להעביר ליועמ"ש.

אריה גלברג: לגבי המיקום מי שמעוניין לראות.

שלום בן משה, רה"ע: רק שניה, רק שניה הסדר יהיה כזה, אתה תגיד את, אדוני המהנדס

אתה תגיד כרגע את המיקום אחר כך נשמע את הקבלנים, ואת האדריכלים שלהם ואחר כך נקיים את הדיון כאן בנפרד בסדר.

אריה גלברג: מדובר במתחם B כאשר אותם מליבו מדברים על המקבץ של הבניינים האלה, וחברה שניה מתייחסת למקבץ הבניינים הזה שזה בעצם קרוב אחד לשני.

עוזי אשוואל: אריה אי אפשר לעשות על השקף יותר גדול.

אריה גלברג: אני לא מוכן להציג את התכניות כי זה היה בועדת משנה אתה ביקשת את הדיון.

עוזי אשוואל: אנחנו דנים על תיק פרטי למה יש לך התנגדות שיהיה שקף אדוני ראש העיר. שלום בן משה, רה"ע: אין לו כרגע.

עוזי אשוואל: בדיון הקודם לא היה שקף?

שלום בן משה, רה"ע: אבל יש פה התכניות נמצאות כאן ראיתם אותם בדיון הקודם.

עוזי אשוואל: לא ראינו אותם לא הייתי בועדה, גם אתה לא ראית אותם לא היית בועדת המשנה.

אריה גלברג: אפשר להציג יש את המצגת.

שלום בן משה, רה"ע: בקשה אם יש מצגת תציגו.

משה אלתרמן: זה כל מתחם B נמצא באזור הזה, זה להתמצאות זה רחוב שב"זי וזה רחוב איינשטיין החדשים. הם נפגשים רק פה כנראה. זה צילום של תכנית פיתוח של התב"ע יש להם למתחם של אורתם יש בניין אחד רציף בתב"ע ועוד 3 בניינים נפרדים. אם יש משהו שאתם רוצים שאני אוסיף עוד מידע תגידו. זה תכנית מתוך הבינוי של 1 ל – 500 שאושרה פה בועדה, אפשר לראות שבתכנית הזאת שאושרה לפני כמה שנים יש כבר חלוקה לבניינים בודדים בניגוד לתכנית שהיתה בתב"ע וכאן נשאר השלישיה הזאת וזה מחולק ל – 6 בניינים. זה של מליבו.

סיגל שיינמן: מה זאת אומרת נשאר שלושה בניינים?

משה אלתרמן: שישה, כאן יש בינוי רציף בהליך שהיה לפני כמה שנים בתכנית בינוי של 1 ל – 500 שהיא בעצם בין התב"ע לבין התכנית בינוי מפורטת שמגישים היזמים,

מן רצף כזה ארוך שכנראה שיש איזה הצדקה סבירה לא לבנות בניין שהאורך שלו הוא משהו כמו 200 מטר, ועשו בעצם חלוקה לבניינים נפרדים.

אמיר אגרנט: חשוב להגיד רק שזה לא תכנית בינוי שאנחנו עשינו. זה לפני כמה שנים.

סיגל שיינמן: זה הבנתי, לא הבנתי בסוף המשפט שלך שאמרת ויש עוד 3 בניינים.

משה אלתרמן: הנה במתחם שהם זכו, במתחם של רשות מקרקעי ישראל יש את המתחם הזה ועוד 476, 477 ו- 478. אלה לא השתנו. כאן יש את התשריט של התביע פחות מוסיף מידע. הנה אפשר לראות כאן הגדלה של הבניין שראינו קודם וזה הגדלה של 1 ל- 500 התכנית המפורטת יותר, תכנית הבינוי, כאן יש כבר את פריסת בניינים של היזם שאפשר לראות שבעצם דרך הפרויקט שלו מתחברים לשצ"פ גדול מאוד על ידי 3 כיוונים, יש את השצ"פ האלו בצדדים ויש את העלייה יש הפרש של כמה מטרים עליה של איזה 5 מטרים, דרך המרכז, כאן יש חתכים, תכניות. כאן יש כאן את כמות הדירות המבוקשת, אני יכול להראות לכם את זה בטבלה יותר מסודרת שניה, לפי התביע כאן יש 264 דירות התוספת שלהם של 56 דירות בהקלה, שמתוכם יש 10 דירות שהם קטנות, אני צודק? 10 דירות קטנות,

משה אלתרמן: 18 דירות קטנות, 7 דירות קטנות שבמגרש 475 ששם יש 6 בניינים ודירה אחת קטנה בכל מגרש שזה 476, 477, 478.

שלום בן משה, רה"ע: יחד 10 דירות.

משה אלתרמן: על פי החוק תוספת כחלון, תוספת כחלון היא אפשרות להוסיף בהקלה 20 אחוז זכויות בניה, הדירות שנובעות מהשטחים האלה חצי מהם צריכות להיות דירות עד גודל 75 מ"ר.

עומר רצון: אני מבקש הערת ביניים אם אפשר ראש העיר, לא מבין בן אדם בא להתמודד על מגרש 264 יחידות דיור, שבס הוא קיבל הוא עלה ל- 303, שבס אני לא חייב לקבל את זה בכלל אבל נגיד הוא קיבל, לא הבנתי איפה כחלון נכנס פה עם ה- 320, אני אשמח להבין ואני אגיד מאיזה מקום כי בסופו של דבר מעניין אותי תושבי העיר וגם באמת בשורה לזוגות צעירים שמתמודדים עם היום יום, אני קצת רואה את המספרים פה אני מתבלבל אני אומר את

האמת. בא בן אדם מגיע הקבלן הלך על 264 שבס מקבל אוטומטית, כחלון אוטומטית מה הציבור למעשה מרוויח איפה אנחנו, למה אני מחויב למסות האלה שיש לי 18,000 יחידות דיור בשיווק? כל הבניה רוויה הזאת וכל התוספות האלה, וכל העומס על התשתיות למה. היום אני מזהה שתושבי אורנית חותכים, מספיק שתושבי אורנית היום חותכים מצאו קיצור מתוך ראש העיר יוצרים לי פה פקקים בתוך העיר כי הם עושים קיצור דרך, אז קל וחומר שכל הדירות האלה יתאכלסו ואין עדיין פתרונות לזה, למה המגמה הזאת? אני טוען ואני בעד ללכת ליוזמות האלה אם יש אמירה חד משמעית שאומרים כן אנחנו שותפים לנטל הלאומי לצורך העניין, ושותפים לעניין שיש פה לזוגות צעירים אז נכון לא כל תושבי ראש העין יקבלו 100 אחוז, אז 50 : 50, 30 : 70. דרך אגב אני זוכר שהיה שיח לא מחויב, לא פורמלי בהסכם חוקי, שמישהו חתם הרשות מול היוזמים אבל היו יזמים שהיו פתוחים ואמרו חברה אנחנו נהייה שותפים למאמץ הלאומי, ונהייה מוכנים לבוא גם לקראת מכירה מוקדמת לזוגות הצעירים המקומיים זאת אומרת תשובי ראש העיר, כמכירה מוקדמת כאות באנו לעיר. בעבר היתה הסכמה. בין ההסכמה לביצוע, שלום בין ההסכמה אני אביא לך הקלטות של ועדה מקומית בין ההסכמה לביצוע יש פער אני אמרתי זה לא הסכם מחייב זה היה הסכם שהוא לא מחייב.

סיגל שיינמן : ראש העיר אני מציעה שנעשה הפרדה בין ההצגה של האורחים של הישיבה הזאת שיציגו לבין הדיון כי מה שעומר התחיל זה כבר דיון חשוב, נוקב, צריך לעשות אותו במליאה עצמה שלנו, נעשה הפרדה בין ההצגה לבין הדיון. שלום בן משה, רה"ע: קודם כל, סליחה הדיון הזה כבר התקיים התקבלה החלטה בעקבות הבקשה שלכם זה עלה לכאן, עכשיו בדיון הזה שהיה שם היתה השגה של חלק מחברי מועצת העיר שביקשו, אנחנו דנים כרגע בהשגה, בהשגות שלכם לא עכשיו פותחים את הכל מחדש, הכל כבר סוכם, דנים בהשגות לכן במליבו בוא נראה מה היו ההשגות כרגע של חברי מועצת העיר, לגבי מה שאושר בועדת משנה לתכנון ובניה.

משה סיני: אני רוצה שאלת הבהרה מהיועצת המשפטית מה זה סוכם בעבר, השבס וכחלון אושר על ידי הועדה?

משה אלתרמן: כן במסגרת תכנית הבינוי.

עו"ד משה כהן: תכנית הבינוי וזה חלק מהדרישות שלנו באופן סידרתי בכל תכניות הבינוי שהיו מוצגות היה לנו עניין ברור שיוצגו שם או ההצגה תכלול כבר את כל ההקלות העתידיות בבוא היום לכשיתבקשו. לא יעלה על הדעת למשל שמראים לי בינוי של כך וכך קומות ובשלב היתרי הבניה ירימו אותם בעוד 2 או 3. כל החלטה שאנחנו מאשרים תכנית בינוי היא מכילה הסתייגות היא מופיעה בכל החלטות בכל הדרפטים, זה לא כובל את שיקול הדעת שלנו בבוא היום לעת מתן ההיתרים יהיו פרסומים, אולי יהיו התנגדויות, נרצה לאשר נאשר, לא נרצה לא נאשר. העובדה שאנחנו מאשרים את תכנית הבינוי לא מחייבת אותנו לאשר להם את ההקלות בבוא היום.

עומר רצון: כן אבל הקו המרכזי שלנו זה נושא זוגות הצעירים בסוף זה השיח הכולל.

עו"ד משה כהן: בדיוק הצגה שלנו והצגה של השאר ונקבל החלטה.

שלוש בן משה, רה"ע: מישהו ממליבו רוצים להגיד משהו, רוצים להגיד מה אתם רוצים? אמיר אגרנט: כמו שאמרנו יש פה 264 יחידות תב"עיות, אנחנו ב – 303 יחידות דיור זה במסגרת הגדלת הצפיפות זאת אומרת ללא הגדלת השטחים ו – 320 יחידות דיור זה במסגרת כחלון. החוק החדש של כחלון שמאפשר להוסיף בעצם שטחים עיקריים ולכאורה בעצם היזם מתחייב לבוא ולעשות 50 אחוז דירות קטנות עד 75 מ"ר ו – 50 אחוז דירות גדולות, כמובן שבתנאי המכרז אנחנו צריכים לשמור על ממוצע של 118 וכמובן שאנחנו נשמור עליו. עכשיו אתה שואל, חשוב להבין שבמחיר למשתכן ספציפית במכרז הזה אנחנו אל מחויבים לעשות דירות קטנות, לא מחויבים נהפוך הוא ברגע שאנחנו עושים דירות קטנות אנחנו לא מנצלים את כל הזכויות ואין לנו שום אינטרס לעשות דירות קטנות כי אנחנו מפסידים מזה כסף, אז עצם זה שאנחנו מבקשים את ההקלה שכמובן עוד פעם כפי שאמר היועץ המשפטי בתכנית בינוי אנחנו רק מציגים את מה שאנחנו הולכים לבקש, שנבקש את הבקשה להיתר ונפרסם

את ההקלות ואז זה יחזור לדיון, א בל לצורך העניין שאנחנו באים ומבקשים את היחידות דיור האלה כך אנחנו מספקים את הדירות הקטנות.

עו"ד משה כהן: יש לי שאלה אליך בהתעלם כרגע מסיפור כחלון הואיל והמכרז מחייב אתכם לגודל דירה של 118 מ"ר האם נכון שאתם חייבים להגדיל את כמות יחידות הדיור כדי לעמוד בממוצע הזה?

אמיר אגרנט: תראה אוקיי יפה זה נקודה חשובה מה שאומר פה היועץ המשפטי, בגלל תנאי המכרז ברגע שאני צריך לבוא ולעשות את כלל יחידות הדיור של 118 מ"ר אני לא יוכל לעמוד, אני לא יכול לעמוד אני לא מנצל בעצם את כל זכויות הבניה שיש לי.

משה אלתרמן: אני אסביר שניה, בתב"ע זכויות הבניה הם 130 מ"ר לדירה בתב"ע, במכרז של רשות מקרקעי ישראל כתוב שהממוצע המקסימאלי יהיה 118 מ"ר זאת אומרת בהתאם לתנאי המכרז הם לא יכולים לנצל את השטח שיש להם בתב"ע. אני רק מסביר.

עומר רצון: אתה אמור להציג את הנתונים ואחר כך הדיון. יש לי תשובה טובה אליך אבל לא כרגע.

שלוס בן משה, רה"ע: אני מבקש זה שאלות הבהרה. עומר רק רגע שניה.

אמיר אגרנט: חשוב לעשות את ההפרדה אני לא יודע מה דנים בדיון האחר אנחנו לא הפחתנו אף בניין.

עוזי אשוואל: כתוב.

אמיר אגרנט: לא, אז אני מצטער. אתה חייב לבוא ולהיות בקיא בפרטים. אז אסביר. יש בתב"ע, בתב"ע היה באמת 7 בניינים במגרש 475, באה תכנית בינוי שאושרה פה לא תכנית בינוי שלא גינדי ולא אף יזם, תכנית בינוי שאתם בעצם באתם אישרתם אותה בועדה שלכם שבתכנית בינוי נעשתה המלצה להפחית את הבינוי מ – 7 בניינים ל – 6 בניינים כדי למנוע בינוי ישן משנות ה – 50 של בניה שיכונית, שאני חושב שזה מבורך ואני לא יודע למה אתם כל כך מתנגדים לזה, אבל שוב פעם אני אומר אני במסגרת הזאת.

עומר רצון: אנחנו לא התנגדנו אנחנו בעד הזוגות הצעירים איך הגעת להתנגדות.

אמיר אגרנט : עוד פעם אני אגיד הזוגות הצעירים אני חושב שעצם זה שאני עושה יחידות דיור ואני עושה יחידות דיור של 75 מ"ר מה גם שאני גם מחויב במסגרת של המכרז וגם במסגרת של כחלון הרי שזה שווק לזוגות צעירים, אם אני לא טועה 20 אחוז אל תתפסו אותי במילה אני חושב שיש אינטרס לאשר את זה. במסגרת מה שאנחנו מבקשים פה ובמסגרת הדין הקודם היה פה עניין, דרישה של הועדה להקטין את הגינות הפרטיות משהו שבעצם עשינו אותו רק אנחנו דיברנו על זה שאנחנו רוצים לעלות מאחר ואמרתם שאי אפשר לשנות את התקן חניה של 1 ל 8 – רצינו לעלות את החניות לחניות עיליות. עכשיו הדבר אפשרי היות ובתכנית בינוי, בתכנית בינוי יש סעיף יחס לתכנית הראשית סעיף 7 שהוא לא מתייחס מסמך זה יהיה קובע ביחס לתכנית הראשית בנושאים הבאים, לא מתייחס כלל לאפשרות שאי אפשר לעשות חניות עיליות. זאת אומרת בתב"ע בכלל לא דיברו על זה שאי אפשר לעשות חניות עיליות בהוראות של התכנית של התב"ע, בתכנית בינוי התכנית בינוי מחייבת מכל מיני סעיפים ולא מתייחסת כלל לחניות עיליות.

עו"ד משה כהן : לא זה לא נכון. זה לחלוטין לא נכון כי אתה לא יכול לקחת מה שנוח לך מתכנית הבינוי. שתכנית הבינוי 1 ל 500 מקטינה מ 7 ל 6 בניינים זה בסדר, אבל שהיא קובעת שצריך להיות חניות תת קרקעיות בלבד זה פתאום לא מחייב.

אמיר אגרנט : היא לא מחייבת בנושא הזה.

עו"ד משה כהן : בסדר דעתנו היא שונה, אבל בסדר.

עוזי אשוואל : אם זה לא מחייב אז 7 בניינים זה גם לא מחייב.

סיגל שיינמן : אני מבקשת לעשות הפרדה בין היזמים לבין הדין.

שלום בן משה, רה"ע : אני מבקש להפסיק, אני מבקש סיימתם.

אליעזר : לי חשוב להגיד ביחס למה שהיועץ המשפטי אמר, ההוראות לתכנית כן מתייחסות לנושא של מיקום הבניינים, והן כותבות שהן כן מחייבות בהקשר הזה, זה פעם אחת. פעם שניה חשוב לציין שבאותו שינוי שאישרתם, אישרתם אני לא יודע אם אתם או משרד הבינוי והשיכון אישר איזה שהוא



שינוי של תוואי השצ"פ שגובלים במגרש שלנו, נתון שמשית עלינו עלויות פיתוח גבוהות במיליוני שקלים, מה שמייצר מצב שהפרויקט הוא מגיע לגבול הכדאיות וזה אמירה כללית לכל השותפים לדיון, אפשר להיות גיבורים על חשבון היזמים ולחשוב שאפשר לחתוך אותם מכל הכיוונים ולהשית עליהם עלויות כאלה ואחרות, בסוף יש פה מחיר למשתכן, מחיר למשתכן הרווח שלנו הוא מתוחם. יש גבול שכבר הפרויקט הופך להיות לא משתלם ואז הולכים לבתי משפט להתווכח אם העלויות שהשתתם עלינו הם במסגרת החוק או לא.

אמיר אגרנט: אני אחדד את מה שהוא אמר.

שלום בן משה, רה"ע: אל תחדד המשפט הזה כרגע, המשפט הזה שאמרת הוא מיותר לחלוטין. המחיר למשתכן אתם הלכתם בידיעה ברורה, וישבתם ותכננתם והצעתם וכדומה וכדומה אל תכניס כרגע את מערכת המשפט מי שרוצה ללכת למשפט יכול ללכת מי שרוצה להתחרט יכול להתחרט זה לא משהו... ולכן אתה רוצה להוסיף עוד משהו?

אמיר אגרנט: רק מילה בעניין הזה זה לא בתי משפט, ולא מדברים על כאלה דברים אבל לצורך העניין גם בתכנית בינוי נתנו את ה-0.00 של הבניינים ומה שקרה פה ואת המיקום של הבניינים ומה שקרה פה התכנון של הביצוע של השצ"פ שמשרד השיכון תכנן שצ"פ אפשר לראות אותו בתכנית יצא הרבה, הרבה יותר גבוה ובהתאם לזה ההפרשים, המפלסים ההפרשים יוצא של 6 מטר. זה שינוי שלא צורף למכרז אבל אנחנו הבנו אותו וזרמנו אותו, ובגלל זה הגדלנו את זיקת ההנאה והגדלנו את השפ"פ, על אף שכביכול לא היינו מחויבים על פי תנאי המכרז. לצורך העניין זה למשל משהו שכן מחייב 0.00, אבל אנחנו כן מבקשים במקרה הזה את התכנית בינוי שהיא לא מחייבת ספציפית לחניות שכן נוכל לבקש הקלה, כמובן שלא עכשיו בתכנית בינוי אבל כן שנוכל בעתיד לבקש הקלה לעלות את החניות לחניות עיליות, מה שגם הוסכם על ידי ישר אדריכלים שכתב את התכנית.

עדי אביאני: יש לי שאלה מסך כל הדירות שאתם מבקשים כמה אתם מבקשים בסך הכל?

אמיר אגרנט : 320.

עדי אביאני : כמה אתם מוכנים לתת של 3 חדרים?

אמיר אגרנט : 10 דירות, 10 אחוז מהפרויקט.

שלום בן משה, רה"ע: אני מבקש כרגע מאלו שביקשו את הדיון הזה את הסייגים שלהם

בקשה.

משה סיני : יש לי שאלות הבהרה א' מתי היה המכרז? וב' תוך כמה זמן אתם מחויבים

על פי המכרז לסיים את הבניה?

אלעזר : אנחנו מחויבים אם אני זוכר נכון המכרז היה ב – 20/4 אם אני לא טועה,

אמיר אגרנט : הזכייה ב – 18/4/2016

אלעזר : 42 חודשים לסיים את הבניה.

אמיר אגרנט : אבל זה מותנה לצורך העניין יש שם 12 חודשים שאנחנו, 12 חודשים שאנחנו

צריכים לקבל את הקרקע, זאת אומרת הקרקע עדיין לא מפותחת אז אנחנו

צריכים מרגע הזכייה משרד השיכון אמור למסור לנו את הקרקע, אז כמובן

שזה בהתאם לזה.

משה סיני : אנחנו מדברים על כמה זמן מהיום עד שהתושבים נכנסים 4 שנים בערך?

אלעזר : הכל תלוי כמה זמן ייקח התכנון. התכנון יכול להיגמר תוך חודשיים או תוך

שנה, בניה זה סדר גודל של בין שנתיים לשלוש שנים, אנחנו מתחייבים

במתחם A שקיבלנו היתרים לפני חצי שנה, אנחנו התחייבנו לדיירים שם

לדירות תוך 24 חודש.

שלום בן משה, רה"ע: אבל מה שאתה אמרת משה זה הערכה פחות או יותר ריאלי תוך 3

שנים, 3 וחצי שנים או ארבע שנים. עוד שאלות הבהרה לאנשים? תודה רבה

לכם. נעבור כרגע לגינדי ולוזון. אתם יכולים להישאר כדי לשמוע את הקבוצה

הזאת.

משה אלתרמן : אנחנו עכשיו במתחם השני מתחם של חברות דניה סיבוס,

שלום בן משה, רה"ע: האדריכל שלכם נמצא כאן?

משה אלתרמן : קודם כל סתם האדריכל של הפרויקט הזה זה אדריכל גיל שנהב מהמשרדים

הבולטים בארץ. המתחם הזה זה מגרשים 481, עד 485, נמצא קצה העיר

אפשר להגיד גם קצה המדינה המסוימת. גבול הקו הכחול. בתב"ע מופיעים 5 מבנים על כל מגרש שבהם זה כבר מה שמציעים, מה שיש בתב"ע בבניינים האלה יש 12 קומות ובבניין הזה יש 8 קומות. ההצעה שהובאה אלינו זה לבטל את הבניין במגרש 481 ולחלק 2 קומות על כל הבניין הזה, על יתר הבניינים הם היו במקור 12 קומות ובתוספות 2 קומות הבניין הזה ותוספת של 2 קומות שבס מגיעים ל – 16 קומות. הצוות המקצועי אישר את ההפחתה של הבניין היא עושה בסך הכל, היא משחררת שטח מרווח את כל המתחם, וגם זה עבר ככה.

עוזי אשוואל: באיזה שטח מדובר באיזה סדר גודל?

דובר: הבניין שמבוטל הוא הופך להיות שצ"פ?

משה אלתרמן: המגרש הוא 3 דונם. יש כאן הצעה שחלק מהמגרש שהתפנה יישאר כולו כשטח ירוק אינטנסיבי וחלקו יהיה גינה משולבת בחניה, כמובן שכל נושא החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי. תכנית בינוי כתוב שעד 30 אחוז מהחניות עיליות 70 אחוז מתחת לקרקע.

סיגל שיינמן: ופה מה שהם מציעים זה 30 אחוז עילי או יותר?

משה אלתרמן: הם הציעו הם ביקשו יותר ואנחנו חלק מהתיקונים וההתאמות לתכנית בינוי. היה בעבר שהמעליות לא הגיעו ישר אני חושב שרזיאל הזכיר את זה, שהמעליות לא הגיעו ישר מהבניין לתוך המרתף הנושא הזה תוקן המעליות עכשיו ישירות מהבניין למרתף. זה ההדמיה של הפרויקט. התמהיל, הפרויקט כאן הוא בעיקרו חצי מהפרויקט 4 חדרים חצי 5 חדרים, יש 2 דירות גג לכל מגדל של 6 חדרים. בכל בניין יש 64 דירות 256 ל – 4 בניינים. יש פה שבס של משהו 16 אחוז. 256 זה אחרי שבס.

עומר רצון: פה אין תוספת כחלון?

משה אלתרמן: לא.

גיל שנהב: אני רוצה להגיד מה שנאמר בוועדת המשנה אתם יכולים לראות בהדמיות אנחנו אמנם השתתפנו במחיר למשתכן אבל היתה החלטה של היזם עמוס לוזון נמצא כאן לידי שאנחנו נבנה את הבניינים ברמה גבוהה כמו שכל האזור

החדש בנוי בראש העין, וגם ברמת האבן, האלומיניום הגימור על הפרויקט הזה יהיה ברמה הגבוהה ביותר, ללא הקלה של מחיר למשתכן אני חושב שזה חשוב מאוד, לפעמים נתון כזה או אחר מתעקשים עליו ודווקא הרמה בנושא הזה אנחנו הולכים על הרמה הגבוהה ביותר והלכנו על הנושא הזה. אנחנו התבקשנו להוסיף מחסנים הגדלנו את מרתפי החניה על מנת להוסיף מחסנים לרוב הדירות, עשינו את כל המהלך. אני מבין שהיתה פה הערה לגבי מעליות, אני רוצה להגיד שלקחנו יועץ מעליות מהשורה הראשונה עשינו דו"ח נסיעה, יש לנו 2 מעליות גם מהירות וגם גדולות שנותנות מענה מעל החוק לנושא הזה, תוספת מעלית שלישית עלולה לגרום למצב שעלויות התחזוקה לדיירים יהיו 50 אחוז יותר כי אנחנו יודעים שעלויות התחזוקה בדרך כלל של ועד הבית בבניינים כאלה החלק הארי מתוכם זה דווקא המעליות ולעשות 3 מעליות זה 50 אחוז יורת בעלות, זה לא עולה יותר בהקמה כי אני עושה 3 קצת יותר איטיות, בתחזוקה השוטפת זה פשוט אין צורך וזה מעלה 50 אחוז יותר בתחזוקה, מה שכן התחייבנו והבטחנו וזה גם על פי החוק.

- סיגל שיינמן : אבל לכם אין התנגדות עקרונית לעשות מעלית שלישית?  
 גיל שנהב : אנחנו חושבים שזה חבל.
- עמוס לוזון : יש תקן מעליות, התקן של המעליות אנחנו נמצאים הרבה מעל התקן 2 מעליות בבניין של 64 דירות וגם עשינו את שניהם גדולות ומהירות זה הרבה מעל התקן, להוסיף מעלית שלישית זה מיותר זה מבזבז מקום, מבזבז שטחים, מבזבז חשמל, מבזבז תחזוקה אין בזה שום יתרון יש בזה רק חסרונות.
- משה סיני : מאיזה קומה מחייב תקן של 3 מעליות?  
 עמוס לוזון : מעל 20 קומות ומעל 80 דיירים.
- גיל שנהב : בין 20 ל – 22 וזה עניין של חישוב מחשב, וזמני המתנה. לגבי דירות קטנות, הבנו שהיתה הסתייגות לגבי דירות קטנות, עשינו בדיקה למרות שלא ביקשנו לא את מלוא השבס ולא את מלוא הכחלון אנחנו נענים כי חשוב לנו הזוגות

הצעירים המקומיים זה לא משהו שזה זהו, אנחנו יכולים להוסיף 8 דירות קטנות, 2 דירות בכל בניין, אנחנו נראה את התכנון, נציג אותו פשוט שמענו על זה ממש עכשיו, נציג לאדריכל העיר ולמהנדס העיר את התכנון שלהם ובכל בניין אנחנו נמקם 2 דירות קטנות אני חושב שזה מהלך נכון. גודל דירה קטנה 75 מ"ר.

שלום בן משה, רה"ע: 75 מ"ר זה על פי כחלון, מי שלא לקח כחלון צריך שהדירה תהיה יותר גדולה 80, 85, 90 מ"ר. הנקודה ברורה.

חנוך עוז: רזיאל אחרק ביקש תוספת יחידות של 3 חדרים 75 מ"ר זה אנחנו לא מוכנים הפשרה שראש העיר הציע זה שיהיה 8 דירות, בועדת המשנה, בועדת המשנה, שלום בן משה, רה"ע: רגע, רגע, די. רבותיי רבותיי, דקה. סליחה, עוד 2 הסתייגויות לגבי הלובי הגבוה והנושא של כוכבית אחת בבניה ירוקה זה מה שנאמר לכם כרגע זה גם לכם וגם לכם, לובי יותר גבוה, ובבניה ירוקה כוכב אחד שזה התקן שאנחנו מכניסים אותו התחייבות יש הגדרה ברורה מה זה, זה לא מסובך יותר מידי וזה גם לא עלויות יותר מידי. אוקיי מישהו רוצה להוסיף משהו? רבותיי אנחנו מודים לכם.

גיל שנהב: רק עוד הערה אחת לגבי החניה היתה הסתייגות לגבי החניה שהצגנו? שלום בן משה, רה"ע: היתה הסתייגות לגבי אחוז מספר ביקשתם עוד 50 אחוז ואנחנו לא מתכוונים מעל 30 אחוז כמו שכתוב בבניון.

גיל שנהב: אני רוצה להגיד משהו בנושא הזה וההחלטה היא שלכם כמובן אחרי שאנחנו נלך. התבי"ע לא קובעת 50 אחוז, התבי"ע היא בסמכות מחוזית היא לא קובעת אחוזים בכלל. תכנית הבינוי אושרה על ידכם ולכן זכותכם אם תשתכנעו כן לשנות את זה, בניגוד לתבי"ע שאתם לא יכולים לשנות תכנית הבינוי אושרה על ידכם וזכותכם לפרוץ אותה, הסיבה שאנחנו ביקשנו לא ביקשנו את כל החניה עילית, ביקשנו מ – 30 לעבור בערך ל – 42 זה על מנת לאפשר לנו לא לקבור את הכסף שנשאר וזה לא הרבה באדמה אלא להשקיע אותו בבניינים.

עמוס לוזון: וגם לתת מינימום חניות טורקיות.

גיל שנהב: במקום אבן חברון על הבניינים שזה לגמרי לגיטימי, אנחנו רוצים לעשות שיש שיחזיק שנים רבות ודברים כאלה, הצגנו את זה במשרד השיכון ואמרנו מאחר והתקציב מחיר למשתכן הוא מחיר מוגבל היינו רוצים להשקיע פחות באדמה ויותר בבניינים, קיבלנו את ברכת משרד השיכון גם הנציגים שלכם היו, לכן ההחלטה היא בידכם והבקשה שלנו.

עו"ד משה כהן: אדריכל סליחה גם אם מה שאתה אומר עושה שכל, או נכון בהיבט הפורמלי תכנית הבינוי שאתם מגישים היום צריכה לצפות את האפשרות של עד 30 אחוז חניה על קרקעית, לצפות את האפשרות, מה שיהיה בשלב ההיתרים, הקלות, או לא בסדר.

גיל שנהב: אנחנו רק מבקשים שתשקלו עד 45 אחוז, לא 50 על מנת שיאפשר לנו להשקיע בבניינים למעלה.

עומר רצון: שאלה קצרה אני רוצה שפינתם שטח בעצם פנוי, השטח הפנוי לטובת מה הולך? הבנתי חלק לטובת חניה וחלק מה?

גיל שנהב: חלק חניה וחלק גינה ציבורית.

חנוך עוז: מה החלוקה מבחינת שצ"פ וחניה?

גיל שנהב: שליש ושני שלישי.

עוזי אשוואל: כמה חניות לכל דירה?

גיל שנהב: לכל דירה 1.6 חניות ומינימום חניות כפולות כדי שיהיה נוח להיכנס ולצאת.

עדי אביאני: עוד שאלה בנושא החניות תהיו מוכנים לתת קצת יותר דירות 3 חדרים?

עמוס לוזון: תמיד נהייה מוכנים לשקול ולבוא לקראתכם, החניות פשוט מכיוון שכל ראש

העין היא סלע לחצוב את הסלעים ולעשות חניות תת קרקעיות זה עבודות

מטורפות, כמו שאתם יודעים אנחנו מקבלים על כל חניה, 2 מטר זה ...

שלום בן משה, רה"ע: סליחה אני רוצה רק להזכיר לך שאנחנו לא אישרנו 1.6 אישרנו 1.8.

תודה רבה לכם שיהיה לכם כל טוב.

אמיר אגרנט: קודם כל התקן כמובן של 1.8 של החניות אבל פחות חניות תת קרקעיות אבל

אנחנו עושים חניות תת קרקעיות, אבל פחות חניות תת קרקעיות זה יותר ...

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו מבינים את העניין.

(קהל יצא)

שלום בן משה, רה"ע: טוב אנחנו נעבור להסתייגויות שהיו.

עוזי אשוואל: נתחיל עם מליבו. בעניין השטח שהתפנה מהבניין השביעי הוא אמר שזה

תבי"ע שאושרה בתכנית בינוי אתה יכול להסביר משה.

עו"ד משה כהן: אושרה כבר תכנית בינוי של 1 ל – 500.

עוזי אשוואל: למה זה מופיע אצלנו פה תסתכל בסעיף 2, סעיף 2 סעיף 1 למטה, בהערות

בדיקה, במגרש ... מוצעים 6 בניינים במקום 7 שקבועים בתכנית הבינוי.

עו"ד משה כהן: זה טעות זה לא נכון, בתכנית הבינוי 1 ל – 500 מופיעים 6 בניינים.

עוזי אשוואל: שזה אושר?

עו"ד משה כהן: זה אושר ושימש וזה גם על בסיסו יצא המכרז.

פרומה פורת: זה אושר עוד הרבה לפני השיווק של המגרשים האלה על ידי רמ"י.

חנוך עוז: זה אושר בועדת משנה עוזי, אישרתם את זה עוד לפני שזה שווק, המגמה

היתה לדלל, לעשות אוויר קצת.

שלום בן משה, רה"ע: דקה אני צריך לומר משהו באופן כללי בעניין הזה. B הוא אזור מאוד,

מאוד צפוף, שמגיע כרגע קבלן ומציע שינוי והוא מקטין עכשיו כרגע בניין כדי

שתהיה פחות צפיפות ומבחינה אדריכלית זה מתאים ודברים נוספים.

עוזי אשוואל: לא זה הסעיף הזה כי פה אומרים שאין הורדת בניין. אני כתבתי לך במכתב,

בגיליון דרישות, בכל תיק זה יוצא אוטומט במחשב, בגיליון דרישות היטל

השבחה.

פרומה פורת: זה לא בקשה להיתר עוזי זה תכנית בינוי.

עוזי אשוואל: דקה, דקה, אתה גובה בפסגות אפק היטלי השבחה?

עו"ד משה כהן: בטח.

עוזי אשוואל: גם שהם ברי רשות ולא בהסכם חכירה?

חנוך עוז: יש פסק דין שגם ברי רשות חייבים, יש פסק דין לפני חודשיים.

עו"ד משה כהן: חד משמעית כן.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי מישהו רוצה להתייחס עוד.

עומר רצון: אני רוצה להתייחס, תראה שלום אני העליתי את הנושא הזה האמת שעלה

מאיזה שיח ציבורי כל הנושא הזה שאני הצטרפתי, בהתחלה אמרו הורידו, הוסיפו ובאמת הצטרפתי בשביל להביא את התובנה שאני מתחבר אליה אני ואלכס במקום בכלל באמת הפרויקט עצמו לא משנה, מליבו או לוזון או כל דבר אחר, יותר התפיסה אם אנחנו רוצים באמת לתת איזה בשורה לזוגות הצעירים ואני פחות יורד לרזולוציה של שלושה חדרים, שלושה חדרים וחצי, ארבעה חדרים 75 מ"ר 85 מ"ר ממש לא האישו, מבחינתנו אנחנו רואים ואני חושב שיש לנו פה אחריות ציבורית לראות איך אנחנו שלום מגיעים בסופו של דבר לעניין המהותי שזה העניין ה מינוני של הכסף. היה לי שיחה גם עם שלום יו"ר הועדה חנוך עוז בסופו של יום שלום איך אנחנו מייצרים את התמהיל הזה אין בעיה אנחנו נותנים תוספות, נותנים גם כחלון את המושג הזה שעד עכשיו אני לא מצליח להבין אותו, שם 300 דירות, 330 דירות אני מקבל 10 דירות אם זה הבשורה, אם זו הבשורה דהיינו, אני אומר גם דירות 4 חדרים אפשר להגיע למצב ולתת מענה לפתרון המינוני שגם זוג שמשכר ב – 12,000 או ב – 10,000 יש כאלה שמשתכרים 10,000, 12,000 יצליחו לגעת בחלום הדירה. יכול להיות שלום שיהיה לנו את הפתרון ועם כל הכבוד כמה שאנחנו רוצים לבוא ולהשפיע בשולחן הזה זה לא המקום ולא השולחן, אני אומר אנחנו צריכים לחשוב מה המדיניות שאנחנו אומרים כלפי. אני בכלל חושב אני ואלכס שמבחינתי אני כתושב העיר עוצר את כל השיווקים לא חסר דירות שיקנו דירות במקומות אחרים עד שנותנים לנו פתרונות. אני יודע שאתה עושה היום מאבק די קשה, אני יודע שאתה מוביל אותו כרגע מול משרד השיכון אני רוצה לחזק אותך שתעצור את כל השיווקים שתמשיך במאבק, מבחינתי ומבחינת אלכס יש לך את כל היד לעצור את כל השיווקים שיתנו פה בשורה אמיתית להבדיל אבל כמו בקיבוצים, כמו במושבים יש וזה הדיון שאותי מעניין אותי ואת אלכס ובגלל זה אני שמח על ה מפגש הזה, נעשתה עבודה יפה דרך אגב מבחינת הגימור, האסתטיקה חשובה, תשמע להגיע לרמת גימור של שיש וסטנדרט של בנייה זה מאוד יפה אבל בסוף אני רוצה את החלום של הדירה לראות איך אנחנו מצמצמים את המרחק הזה.



זה לא משנה אם זה הוא או הוא.

שלום בן משה, רה"ע: אני אתן לכם כרגע אמירה כללית, ולאחר מכן נתכנס לדון לגופו של עניין. כל הרעיון של מחיר למשתכן שהוא בעצם יוזמה של המדינה בכל הארץ, נובע מן ההנחה שהמדינה רוצה לבנות דירות ולאפשר דירות במחיר שהוא פחות ב – 20, 30 אחוז מאשר המחיר של השוק הקיים. מחיר המשתכן יצא לדרך בהרבה מאוד מקומות ויש הוכחה ברורה לגמרי שבאותו מקום שבונים דירה כזאת היא עולה נניח עוד 30 אחוז מחיר למשתכן עולה בפחות 30 אחוז. עכשיו מה בעצם יכול, איך המדינה יכולה כרגע לעודד את הקבלנים כדי שהם יורידו את מחיר הדירה, הרי מחיר הדירה מורכב מ – 4 חלקים, אחד זה מחיר הפיתוח שהוא קבוע, השני זה המחיר של הבניה עצמה, השלישי זה הרווח הקבלני, והרביעי זה מחיר הקרקע, המדינה יכולה לשחק אך ורק במחיר הקרקע, והמדינה החליטה כרגע שכדי שהם ישכנעו את הקבלנים למכור במחיר יותר זול הם נותנים להם את מחיר הקרקע במחיר כמעט 0, ואז הקבלנים יכולים לעשות את החשבון ולהגיד ככה, וככה, וככה, אנחנו יכולים להתחייב ומחייבים אותם במכרז שיוצא על ידי משרד השיכון והמכרז הזה מגדיר לוח זמנים מאוד, מאוד נוקשה, אחד. שתיים במסגרת הדבר הזה בלי זה לא היה מתאפשר כרגע שתושבים של העיר שלנו זכאים גם זוגות צעירים וגם אחרים מקבלים 20 אחוז מכלל הדירות בהגרלה עדיפות על פני כל האחרים, רוצה לומר אם נניח עכשיו כרגע יכולים בכל הגרלה להשתתף 5,000 אנשים כי אין הגבלה מתוך תושבי העיר שהם זכאים נניח שיש 1,000, נניח ה – 1,000 מתוך 1,000 יחידות דיור יש להם 200 יחידות דיור שקודם כל הם הראשונים שמתתפים במכרז, זה מגדיל את הסיכויים שלהם בצורה מאוד משמעותית לזכות, והיה ולא זכו ורק אחרי שמוכרים, אחרי שמגרילים את ה – 200 האלה וכולם זוכים בהם, כל אלה שלא זכו יכולים להשתתף מחדש במכרז הכללי, על 800 יחידות דיור האלה.

עוזי אשוואל: אדוני ראש העיר אני שומע אותך אומר כל הזמן המדינה, המדינה אתה כראש רשות שמתווה מדיניות אתה צריך להסתכל על האינטרס של העיר

שלך מה אתה מרוויח מזה שעד היום הוספנו הרבה שבס, הוספנו, אני אומר לאורך כל הדרך.

שלום בן משה, רה"ע: לא הוספנו שבס בכלל. לא הוספנו שבס, השבס היה בשוליים של השוליים אתה יודע למה, כי הקבלנים בעצמם, יש מקומות שאין שבס.

עוזי אשוואל: נצא בהנחה שזה בסדר ונאשר להם, מה אנחנו כעיר אם אתה מסתכל לטווח של 10 או 20 שנה קדימה, אם מסתכלים לטווח של 10 ו- 20 שנה קדימה זה אומר כמו שאמרת לגבי תושבים זה השקעה מסחר יש בזה הכנסה, מה אתה מרוויח, מה העיר מרוויחה, שאמור לדאוג לאינטרס לא של המדינה במרכאות לאינטרס של ראש העין מה אנחנו מרוויחים מהעניין הזה.

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו מרוויחים 20 אחוז לבני המקום זה אחד, שתיים תרשה לי תהיה קשוב דקה, סליחה.

יעקב אדמוני: המדינה הרוויחה שהחזירה את החרדים לראש העין. זה הפרצוף שלנו מה שהמדינה עושה זה עוול קשה מאוד.

שלום בן משה, רה"ע: הבנים של העיר הזאת וזכאים הרוויחו 20 אחוז כרגע בהגרלה זה נקודה חשובה מאוד שלפני זה לא היו, זה אחד. דבר שני כבר הסברתי לכם באחת הפעמים שבמסגרת הערעורים שלנו על התכנית שאושרה לפני הרבה מאוד שנים אנחנו ביטלנו יחידות דיור בשטח C שהיה אמור להיות כולו יחידות דיור, ביטלנו חלק מזה, כמעט 1000 יחידות דיור ביטלנו.

עוזי אשוואל: הוספת את זה לבניינים אחרים, עם כל הכבוד עשית את זה מסחרי ישר כוח על זה. אתה אומר עובדות לא מדויקות לא ביטלת.

שלום בן משה, רה"ע: דבר נוסף יש שטח שנקרא F שהיה מתוכנן לבניה יש בו 620 יחידות דיור והודענו למשרד השיכון שאנחנו לא מתכוונים שהוא ישווק ליחידות דיור אלא הוא ישווק כרגע ליותר מסחר וספורט וכו', וכו', ודבר נוסף בשטח שנקרא E שבו היתה תכנית מסוימת אנחנו מעכבים כרגע 600 יחידות דיור כי יש לנו השגות לגבי רוחב הכבישים ותוספת למסחר ושירותים, כלומר התערבנו כרגע בתכנית הזאת לטובת העיר לטובת תושביה כדי שיהיה יותר מרווח, כדי שיהיה יותר מסחר, כדי שיהיה יותר כבישים.

עוזי אשוואל : מה זה התערב הביאו לך החלטה ש... הסכמנו לך אדוני ראש העיר ואז אתה אומר על הכיפאק הוספנו להם יחידות דיור, אתה אומר אמרנו ואמרנו אמרו לך אוקיי זה בכתב? אמרת להם ואמרו ביי נגמרה הפגישה כי פה אתה נותן, אני שואל.

אביבה שקד : טוב קודם כל אני מרגישה אני חושבת שצריך לקבל כמה החלטות עקרוניות ולא לתקוף כל אירוע או כל יזם או קבלן שמגיע בצורה טקטית מקומית, אלא באמת לגבש מדיניות. מה שאני מבינה קודם כל עכשיו זה שיש סטייה ניכרת מתנאי המכרז שזה משהו שבאמת אני לא מבינה אותו, ליבי, ליבי אליהם שהם רוצים לתת 5 כוכבים למחיר למשתכן וקשה להם לחצוב בסלע, היה מכרז, נגשו למכרז הזה ידעו מה התנאים שלו אז בכלל כל התרבות הזאת באמת אני חדשה באירוע הזה מפליאה אותי כנראה שאתם התרגלתם לזה, אבל זה די מפתיע אני חייבת להגיד, בא לי להגיד להם תחזירו את המכרז, ותגידו. עכשיו למה זה מטריד אותי? אני משערת אם הייתי יזמית או קבלנית ואני רואה את התנאים של המכרז ואני שומעת אחרי חצי שנה שפחות בניין בלי חניון תת קרקעי בקיצור אני מרוויחה עוד 20 מיליון ₪ שלא חשבתי בזמן קריאת המכרז אז יכול להיות שהייתי ניגשת, אז יש פה בעיני בכלל עניין עקרוני של שקיפות, אפילו עניין אתה יודע של מוסר ציבורי. אז קדם כל אני אשמח להתייחסות גם של היועצים המשפטיים לעניין הזה, זה נראה לי עניין ממש, ממש עקרוני זה פשוט אי צדק כלפי אלה שהשתתפו מלכתחילה במכרז או בואו נחזיר את זה אליהם. נניח שנחליט שזה ההקלות ונניח שנלך על זה אז בוא נחזיר את זה רגע לכל אלה שקיבלו את זה, ניתן להם לראות ושיתחרו עוד פעם.

חנוך עוז : אביבה זה לא אי צדק כלפי מי שלא ניגש למכרז, כל מי שניגש למכרז מכיר את האופציה של הדברים האלה. אין כזה דבר.

אביבה שקד : אני שניה תנו לי רגע לסיים.

(רזיאל אחרק נכנס לדיון)

רזיאל אחרק : מה שהוא אומר שיש סיכוי שלא יאשרו לו.

אביבה שקד : גם אם זה דבר שמקובל או לא מקובל, זה דבר אחד, צריך החלטה עקרונית גם לקבל חוות דעת של היועצים המשפטיים וגם דרך אגב יש גם דברים אתה יודע לכל דבר צריך לעבור משפטיציה יש דברים שאתה כמנהל או כמנהיג או כראש רשות יכול להגיד למרות שמבחינה משפטית זה בסדר זה עובר אני כראש רשות יש לי ערכים שאני מחזיק בהם כלפי ספקים, כלפי יזמים וכו'. דבר שני אני נמצאת פה בשם התושבים, אז עכשיו אני שואלת את עצמי למה אני צריכה להסכים לזה שיהיה פה עכשיו חניון עילי, הרי כל התכנון של פסגות אפק תקנו אותי אם אני טועה, אני לא מבינה גדולה אבל קצת התעניינתי כמעט רובו זה חניונים תת קרקעיים כי מישהו חשב על זה ורצה לעשות פחות אספלט, ולעשות משהו גם הרבה יותר בטיחותי אז עכשיו כדי להקל עליהם כי זה מאוד יקר לחצוב באבן אז עכשיו אני צריכה לעלות חניון עילי שזה נראה לי לא בסדר, ויש לנו אחריות לעיצוב הסביבה, ראש העיר אתה בונה כאן שכונה חדשה שאתה צריך לדאוג לאסתטיקה שלה, ולעשות עכשיו, שלא לדבר על הבטיחות שאני אומרת לך שכל כך הרבה דיירים לעשות חניון עילי נראה לי הרבה פחות בטיחותי מחניון תת קרקעי שנראה לי שצריך לא לעשות את זה. דבר אחרון אני שאלתי את עצמי מה חוות דעתם של אלו שתכננו את המתחם, הרי יש כאן יועצים שתכננו את מתחם B, אדריכלים ומתכנני ערים מי אלו שתכננו את המתחם הזה, היה להם רציונאל שהם תכננו 5 בניינים, שהם תכננו את הקומות ככה, הייתי רוצה לקבל, על נייר מה ההתייחסות שלהם לשינוי. מה זה יראו עכשיו מקבלים החלטות.

שלום בן משה, רה"ע: מישהו רוצה להוסיף?

אביבה שקד : אני אומרת שיש יועצים שהכינו את תכנית התב"ע האזורית אני הייתי רוצה לדעת אני שואלת מה האם פנינו אליהם לקבל את דעתם על הדבר הזה. דבר אחרון אנחנו רוצים שטחים ירוקים ולא אספלט ואני חושבת וזה בכלל חוץ מזה שאני לא מבינה למה אני צריכה להיעתר אליו ולפגוע בתושבים. דבר אחרון הולכים להיות בניינים כאלה גבוהים שיסתירו את הנוף אני לא יודעת איזה תביעות הולכות להיות של התושבים אני שואלת אותך איך אתה נערך

לזה. אולי יהיו תביעות של תושבים שפתאום הוסיפו להם העלו להם בניינים עוד 10 קומות.

עומר שכטר: אביבה אני לא יודע לגבי תביעות לא תביעות אני חושב שיש כאן איזה שהוא עניין עקרוני שאני שומע על ההורדה של בניין אחד, ויתור על בניין אחד כביכול כדי להוסיף קומות בבניינים אחרים זה בסופו של דבר זה נראה כאילו מפחית צפיפות אבל בסופו של דבר זה לא בהכרח מפחית את הצפיפות א' על הכבישים, יש תוספת של קומות בסופו של דבר תוספת של דירות, ויתור במכראות כפולות ומכופלות על בניין. עכשיו אלא אם השצ"פ באמת בשטח ניכר וגדול כי השליש הזה אני לא יודע כמה זה בשטח רבוע בכלל אני לא יודע אם מספיק, כולנו רואים איך,

שלום בן משה, רה"ע: עומר אבל זה מעבר לשצ"פ.

עומר שכטר: זה גם לא פתרון.

שלום בן משה, רה"ע: זה מעבר לשצ"פים המתכוננים, יש שצ"פים מתוכננים בתוך השכונות עצמם זה מעבר.

עומר שכטר: שנינו יודעים שהשצ"פים האלה למיטב לעניות דעתי לא מספיקים כמו שזה נראה כרגע, השצפ"ים האלה חייבים להיות בכל אופן אבל השאלה באמת מה התמהיל, השאלה אם התמהיל הנכון לתת להם את ה – 45 אחוז האלה של חניות עיליות אני לא בטוח שזה נכון. אני חייב להוסיף לגילוי הנאות אני כן התייעצתי עם היועצת המשפטית אני ובת זוגתי רשומים במחיר למשתכן ויועצת המשפטית הבהירה לי שאין מניעה שאני ישתתף.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי סליחה.

סיגל שיינמן: אני רוצה להתייחס לכמה דברים שהקבלנים.

עוזי אשוואל: אדוני ראש העיר תעשה קצת סדר אנחנו דנים עכשיו בסעיף של מליבו ונדחפים סעיפים של דניה סיבוס.

חנוך עוז: עוזי אתה כתבת אצלך במכתב על צפיפות, על צפיפות מסתכלים על הכל.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי אני לא מתכוון לעשות דיון חדש.

סיגל שיינמן: אני רוצה להתייחס לכמה דברים שהקבלנים דיברו עליהם, אחד הנושא של

אני מצטרפת לחלוטין לעומר שכטר ולאביבה, עומר שכטר, אנחנו יודעים שמספר השטחים הפתוחים שיש לנו במתחם B הם לא גדולים אני חושבת שאנחנו צריכים לפעול לכך שיהיו כמה שיותר שטחים פתוחים וכמה שפחות חניות לאפשר עיליות כך ייטב. הדבר השני הייתה כאן בקשה הבנתי למעלית נוספת אני רוצה להזכיר לכולנו אם אנחנו מקבלים ומהנדס אומר כאן שמה שהקבלנים ציינו שהעלויות התחזוקה לתושבים בסופו של דבר הן גבוהות אני מציעה לא לקבל את הרעיון של הוספה של מעלית שלישית, אנחנו רואים היום עד כמה התושבים סובלים מהשטחים המשותפים הגדולים שהקבלנים מטוב ליבם יצרו ובסופו של דבר זה יוצא מהכיס של התושבים והם לא יכולים לעמוד בזה, אז אני מציעה לא להיענות לזה. שמדברים על דירות קטנות, דירות קטנות לא פחות, אם הולכים על כחלון אז כחלון אין לנו ברירה, אבל דירות קטנות לא פחות אני הייתי אומרת אפילו 100 מ"ר, לא פחות מ – 90, 100 מ"ר כי מה שיקרה התחלופה בבניינים האלה, בדירות האלה תהיה מאוד, אמוד גבוהה, מכיוון שהמשפחות נולדים להם ילדים והדירות נעשות קטנות ותהיה שם תחלופה כל שנתיים תהיה תחלופה.

חנוך עוז : לא, לא זה לא שתהיה תחלופה, הבעיה פה שאם זוג נכנס לדירה של שלושה חדרים הוא לא יכול למכור אותה 5 שנים.

סיגל שיינמן : אז עוד יותר גרוע כי הוא יעבור לשכירות, אז מה עשינו בזה. אני מציעה שאם אנחנו יכולים שהדירות לא יהיו קטנות מ - 90, 95 מ"ר כדי שיוכלו לחיות שם ברווחה, כמו שצריך. הדבר הנוסף אני רוצה להגיד לך ראש העיר שאני שמחה מאוד על האמירה של כוכב אחד בניה ירוקה, זאת אמירה מאוד משמעותית, זה יישום בעצם של החלטות ועדות איכות הסביבה ואני חושבת שזה בשורה חשובה לעיר שלנו.

רזיאל אחרק : אני מתנצל על האיחור אני ביקשתי לדחות את הדיון לשש וחצי וראש העיר לא התאפשר לו אין לי מושג למה אבל מן הראוי, שלום אתה יודע אני ביקשתי להעלות את הנושא הזה למליאת המועצה מן הראוי שירימו טלפון לזה שביקש וישאלו אותו אם הוא יכול. אני כחבר ועדה לתכנון ובניה

ביקשתי תאר לעצמך שהייתי בחו"ל עכשיו אז מה היית מקיים את הדיון וזה שביקש לא נמצא, פעם הבאה אני מבקש באמת קצת יותר התחשבות אנחנו אנשים שעובדים ויש לנו, גם ככה רובנו כאן בהתנדבות. בוא ניגע בעניין עצמו. קודם כל לגבי הדירות הסכם גג, קודם כל לגבי הסכם גג אני חושב שהיה ראוי שאנחנו נהייה יותר מעורבים ומקבלים יותר אינפורמציה לא רק ברמת הדיווח סגרנו הסכם גג אלא היינו יותר מעורבים יכול מאוד להיות שהדברים היו מגיעים לכאן והיינו מקיימים דיון מעמיק על הפרטים בהסכם גג והדרישות של 3 חדרים היו באות לשולחן והיה לך יותר כוח ומנוף להגיד לשר ולמי שלא יהיה אנחנו לא המועצה שלי לא.

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק: יכול להיות שזה היה מגיע למועצה והמועצה היתה אומרת תשמעו חברה זה קיים וזה קורה, בא ראש העיר ואומר חברה המועצה לא מוכנה תבואו תשכנעו אותם או שתבואו תתנו לנו קצת יותר, נכון זה מבורך 20 אחוז לבני ראש העין זו בקשה שאנחנו עמלים עליה לא יום ולא יומיים וגם אתה הצגת את זה בדרישה יכולנו לדעתי לקבל יותר. אני חשוב שכמדיניות מליאת הועדה צריכה לקבוע לועדת המשנה שכל בקשה שבאה להקלה של יום, ולא חשוב אם זה מחיר למשתכן לא מחיר למשתכן צריך לתת דירות של 75 מ"ר, 80 מ"ר דירת 3 חדרים שיהיה בעיר הזאת לא רק דירות של 4 חדרים, ו- 100 מ"ר. אני רוצה להגיד לכם וסיגל אני עונה לך לדירות הקטנות שאת מדברת עליהם דירות קטנות קודם כל אנחנו בעולם קצת בעייתי, הרבה משפחות מתפרקות, אנשים מתגרשים הם זקוקים לשתי דירות במקום דירה אחת אז זה לא מחייב זוגות צעירים זה גם משפחות חד הוריות, שלעיתים בן זוג אחד גר לבד אולי עם בת זוג והשני שתיים תארי לעצמך שאני הורה שהתבגרתי ואני לא צריך דירה של 150 מ"ר, אני רוצה לגור ליד הילד שלי עם דירה של 100 מ"ר של 70, 80 מ"ר למה לא לעשות את זה, למה תמיד לחשוב שזה מעמיס על העיר ולא ישלמו ארנונה, וזה דירות קטנות שלא כלכליות לא נכון חברה אנחנו כולנו נתבגר בואו נסתכל לא במקום שאנחנו יושבים על הכיסא

ודושני עונג ולכולם טוב, יש חברה אנשים שאין להם ודירה של 700 אלף ₪ ותחשבו על זה שהוא מקבל משכנתא של 90 אחוז ואני אגיד לכם גם למה כי השמאי מעריך אותה במיליון ₪, וכשהוא הולך לקבל משכנתא לאותו זוג צעיר או משפחה חד הורית הוא מקבל כמעט מימון מלא של הדירה ואנחנו התחייבנו פה במערכת הבחירות לתת ולעזור, אנחנו פה על תקן נציגי ציבור לא על תקן של גחמות של מישהו כזה או אחר, ואין לי עיני לא צרה בקבלן כזה או אחר, מרוויח או לא מרוויח, אני צריך לייצג את התושבים שבאתי לפה וגם אתה שלום אמרת את זה כל מערכת הבחירות דירות ב – 700 אלף ₪ הנה יש לנו את זה פה על השולחן זה קיים אנחנו נוגעים בזה, 8,000 ₪ למ"ר תכפיל את זה ב – 75 מ"ר יש לך 700 אלף ₪ כולל מע"מ לדירה אז מה קרה אם יהיו 5 דירות בבניין של 60 דירות, מה קרה? מה זה לא כזה אסון. לעניין המעלית אני לא מבין אדוני הצביע עם כל הכבוד לאריה ואני מכבד את המקצועיות שלו, שמישהו אומר לו שזה מעמיס על התושבים 3 מעליות אז אני לא מקבל את זה שיבוא ישים לי מספרים, יגיד לי אני לא מקבל את זה אני רוצה לראות מספרים, אני אגיד לכם למה, כי במקום זה יתחלק בכל בניין על 40 דירות זה מתחלק על 60 דירות, זה לא מתחלק על 40 דירות, 3 מעליות מתחלק על יותר דירות, מס ועד, חלוקה, יותר קלה כי זה.

אריה גלברג: יש תקן.

רזיאל אחרק: תקשיב ברמת אביב יש תקן אבל בונים באיכות גבוהה מעל התקן. אני לא דיברתי על איכות הדירה בפנים אני מדבר על השטחים הציבוריים אתה יכול לבקש את זה, הוא מבקש הקלה להוריד בניין ואתם יודעים מה אני עשיתי חשבון ואני כתבתי את זה בדף שהגשתי ואני מבקש להצהיר לפרוטוקול אני יכול להגיד לכם חד משמעית שהקבלן מרוויח ושירוויח, אני רוצה לדעת מה התושבים שלי מרוויחים וזה בסדר גמור, תשמע חניה עולה 100 אלף ₪ תת קרקעית עילית עולה 16 אלף ₪, הוא מרוויח בדרך 6 מיליון ₪, 7, 8 מיליון אז שיעשה דירות 3 חדרים מה קרה, שיעשה עוד מעלית מה קרה, איפה הבניין שהוא מבטל, איפה הבניין שהוא מבטל. אני לא נגד התכנית ואני



מסכים עם עומר שכטר ואני גם אמרתי את זה, ואני מסכים גם עם החברה פה לבטל בניין 12, 16 קומות זה לא כזה משנה, אבל אני מרוויח שהצפיפות קטנה, אני בעד, אני לא נגד אני אומר לכם כאן יבוא מישהו ויש לו 7 בניינים ירצה לעשות 6 ואני מקבל שאני מרווח ואני מוסיף עוד 2,3,4 קומות זה כבר לא נורא זה לא משנה, אבל חברה לנו יש אחריות ציבורית, לנו יש אחריות. אז אני באמת אני רוצה לסכם אני מודה על הדיון הזה זה היה צריך להתקיים בתחילת הקדנציה, זה היה צריך להתקיים שלום ואני אומר לך בוא תכבד אותנו, שחבר מועצה כותב לך מכתב תשיב לו, תשיב לו, אני אם אני לא משיב מקבל קנס, 14 יום בתאגיד, מן הראוי שאני כותב לך מכתב תכתוב לי לא בא לי אני יענה לך בעוד 10 ימים אבל לא יכול להיות שאתה משאיר חבר מועצה בלי תשובות, וזה בקשה שביקשנו לנושא הכניסה של המדרגות, די אנחנו לא ברוגז יש לנו עניין ציבורי מן הראוי, באמת תכבד אותנו התושב מקבל תשובה יותר מהר מחבר מועצה, אז מה. אז אני שוב, אני יודע שלום אני יודע כמה עצם זה שאתה פה בדיון אני יודע כמה קרוב ללבך 3 חדרים, כמה קרוב ללבך זוגות צעירים אני יודע את זה, ואתה אמרת את זה לכל אורך הדרך וגם קראתי פרוטוקולים, ואני עד בפרוטוקולים שאמרת את זה גם בתחילת הקדנציה בוא נגשים את זה, בוא תקבע מדיניות כאן במליאה.

עומר רצון : אני חושב שמהשולחן הזה הקבלן ידע לאן הוא הולך, הוא התמודד במכרז הוא עשה את החישובים שלו, הוא נתן את המחיר שלו, לא יושבים שם אנשים לא רציניים, יושבים שם אנשים מהנדסים כלכלנים, ולכן שהוא התמודד הוא ידע מה הוא הולך לקבל, אבל מעבר לכך אם בא קבלן ורוצה לבקש איזה שהיא הקלה או הטבה לבטל בניין, במקרה של בפרויקט סיבוס הבניין, מבקש סיבוס ולוון להוריד בניין בן 8 קומות, בניין בן 8 קומות המערכות שלו הן מערכות לא משודרגות הן מערכות קלות, כאשר אתה מעמיס אתה מקבל 16 קומות, שאתה עובר את ה - 9 קומות אתה כבר משדרג את כל התשתיות, אתה צריך חדרי מדרגות כפולים, אתה צריך

מערכות כיבוי אש, אתה צריך לובי גבוה יותר, אתה צריך ספינקלרים בתוך הבתים עצמם בסלון, ולכן התשתיות שחשכת לקבלן זה חסכון גדול כי הוא לא צריך גם ככה הוא היה צריך להשקיע אותם כבר בקומה העשירית. הוא לא עבר ולא הפך להיות מגדל של 25 קומות. עכשיו אותי מעניין בשורה לתושבי העיר, בשורה לזוגות צעירים וזה לא סיסמא באמת כל הנושא של דיור למשתכן נולד עקב המצוקה הכלכלית בארץ, ושמביאים דירה של 100 מ"ר או 120 מ"ר במחיר של 9,000 למ"ר ואתה מקבל דירה של 1.100.000 או 1.200.000 זה לא בשורה מבחינתי, ולכן בשולחן הזה אם אפשר לבוא ולהשפיע לא במסגרת המכרז אלא במסגרת אותה בקשה של אותו קבלן שביקש את ההטבה הזאת וביקש את ההקלה וחסכנו לו מיליונים ואין לי בעיה עם זה, יחזור הכסף הזה לטובת הציבור ולפחות בחלקו, לכן אני אומר שכן צריך לתת דירות של 3 חדרים בגודל של 75 עד 80, 85 מ"ר. ביבנה שיווקו דירות של 89 מ"ר במחיר למשתכן ב – 850 אלף ₪ אני חושב שגם פה יכולים לעשות את זה. שפה שאלתי את שני הקבלנים שהיו פה האם הם מוכנים, אם נלך לקראתם וניתן להם חניות עיליות יהיו מוכנים לתת דירות 3 חדרים אמרו כן, היתה פה אמירה ברורה. גם לפני הדיון בוועדת המשנה הראשונה שנעשתה שנערכה פה שאלתי את האדריכל של הקבלן האם אתה יכול לבוא ולתת לנו מצגת של 3 חדרים לצערי לא אפשרו בעדו אני חושב שזה היה נחסך אם היו נותנים לו את האפשרות הזאת, ולכן אני אומר שאולי מבחינה ציבורית נראה יותר חניות עיליות אבל נקבל יותר דירות כי במקרים, בהצעה שקיבלת עכשיו וקיבלה המועצה פה מליאת הוועדה קיבלנו 3 אחוז בסך הכל מסך הדירות, 3, 4 אחוז, אני חושב שזה לא משפיע ולא פותר שום בעיה וזה לא נראה, לכן אני חושב שצריך לחזור לקבלנים ופה לדון ולא נורא אם יהיו קצת חניות עיליות למעלה ולקבל אולי 10 אחוז מסך הפרויקט בדירות של 3 חדרים ובא לציון גואל. בפעם השניה אנחנו צריכים לפעול מול המדינה, מול משרד השיכון ויש לנו אפשרות להשפיע במתחמים הבאים, המתחמים הבאים אנחנו צריכים לדרוש בשביל שקבלן יבנה וימכור דירות ב – 75 מ"ר

הוא צריך להרוויח אם יתנו בחלק מהדירות לקבלן לתת לקבלן אפשרות לשווק במגזר הפרטי שזה היה בעבר הוא יעשה את זה, הוא יעשה ויבנה ולא יבקש שום הטבות וזה לא נורא אם 15 אחוז מסך הדירות שהוא בונה ילך למגזר הפרטי ולכן עכשיו צריך להשפיע עכשיו ולא בעוד שנה ולא בעוד חצי שנה במתחמים הבאים לבקש שיווקים גם למגזר הפרטי מסך הדירות מחיר למשתכן ולא לתת איזה שהיא הוראה ובשורה טובה כביכול לעם ישראל שהכל הולך למחיר למשתכן ובפועל אין לך דירות קטנות. בנוסף המדינה הקצתה 100 מיליון ₪ ליזמים שישווקו בפרויקטים הפרטיים שלהם דירות במחיר למשתכן כל קבלן קיבל 100 אלף ₪ עבור אותה דירה שהוא שיווק, לכן האופציה הזאת קיימת, המסלול הזה קיים גם את הנושא הזה להעלות ואם לא נביא מסך כל הדירות האלה וכל הבניה המסיבית הזאת פתרון לזוגות צעירים לא עשינו בזה שום דבר. ברור שזוגות צעירים של ראש העין.

עוזי אשוואל: התחלנו בדיון של אורתם מליבו והכל התערבב ואדוני ראש העיר אמרת שהדיון על שני הפרויקטים. אני רוצה לעשות סיכום אבל היו"ר אני מצפה ממך גם לתשובה עליו. נכון שיש רווח בכל ההקלות האלה לגבי התושבים שהזכרנו פה שתושבי המקום יזכו אבל יש פה על חשבון משהו. מה זאת אומרת? לגבי החניות הרי החניות זה דבר שמקובל בסופו של יום כאשר שאלתי את האדריכל הוא אמר שיהיה חניות תואמות משהו כזה אחד אחרי השני זאת אומרת אם האישה חנתה פה בעלה אחריה טוריות כאלה. שלום בן משה, רה"ע: הוא אמר ההיפך הוא אמר שהם ישתדלו לעשות חניות לא תואמות. הכלל אומר עד 20 אחוז לא תואמות.

עוזי אשוואל: פה אתה עושה לו טובה.

חנוך עוז: עוזי אתם משתמשים במונחים וזה מה שעשיתם בועדת משנה וזה מה שקרה בפייסבוק, רזי זרק לי אם אני עושה טובה לקבלן אל תגיד אתה עושה לו טובה, הוא לא עושה לו טובה יש חוק. מה קורה לכם מה אתם כל היום מדברים פה על רווח, רווח, רווח יש פה חוקים, יש משהו בועדה שלא ניתן במסגרת החוק עוזי, יכול להיות משהו שניתן שלא במסגרת החוק?

עוזי אשוואל: אגב זה לגיטימי לעשות לו טובה, לגיטימי לעשות לו טובה. טובה מופנית לתושב לעזור לקבלן לעזור לנו.

שלום בן משה, רה"ע: יש תקן לגבי חניות שאמרת.

עוזי אשוואל: כאשר בא קבלן ומבקש הקלות מסוימות שאנחנו יכולים להגיד לו כן יכולים להגיד לו לא, אסור לנו על חשבון זה שחלק מהציבור ירוויח פה למשתכן אסור לנו לגרום לתושבים אחרים נזק ואני אסביר. אם ניקח את הנושא של החניות העיליות הרי לית מאן דפליג אף אחד לא חולק שחניות תת קרקעיות הן הכי טובות או חניות תואמות, טוריות נכון שאריה המהנדס אומר זה חוקי השאלה אם אני יכול להגיד לקבלן אתה רוצה הקלה אני לא רוצה את החניות האלה, כי זה מפריע האישה חנתה פה לך תקרא לה מקומה 16, תזוזי כי אני רוצה לצאת מהאוטו. שנית לגבי המעליות, המעליות זה שהוא אמר שיש תקן נדמה לי עד 80 יחידות דיור, הרי אנחנו מביאים לו פה לבנות מחוץ לתקן שלו, אנחנו עושים לו טובה ביתר בתוספת, בהקלות כן עושים לו טובה, זה היה ברשות רישוי, מותר לנו, מותר לנו לבוא לבקש.

שלום בן משה, רה"ע: תן לי שניה אנחנו יש לנו ישיבת מועצת העיר שכבר היתה צריכה להתחיל ואנשים מחכים בחוץ, אתם צריכים כרגע.

עוזי אשוואל: תן לי 2 משפטים מותר לנו לבוא להגיד לא אנחנו רוצים תוספת של מעלית, דבר שלישי זה נושא של שפ"פ הוא הציג בסעיף 1, בדניה סיבוס הוא הוסיף פה 3 דונם שיהיה שפ"פ.

רזיאל אחרק: 3 דונם מתפנה רק 750 מ"ר שפ"פ.

עוזי אשוואל: אוקיי אני מקבל את התיקון. חברה ראינו כתבה גם בערוץ 2 מה קורה במודיעין ראינו גם פה מה קורה במשכנות המוסיקה, יש שם שפ"פ הוא יכול להיות גם מוזנח ואם אריה תכפה על התושבים לשפץ לסדר אותו לעשות אותו רב גינון, אנחנו לוקחים הטבה, לתושבים שיזכו כביכול, תושבי המקום בתוספת מחוסרי הדיור אבל אומרים לתושבים אחרים אתם המחיר שלכם לאחזקת הדירה יעלה יותר יקר בגלל השפ"פ אתם תחזקו חשמל, תחזקו גינון, צריך לעשות זה מול זה, אסור שתושב אחד יקבל הטבה, על חשבון

תושב אחר שיהיה לו נזק צריך לדעת את האיזון ופה לא נשמר האיזון בין היזם לתושבים.

משה סיני: אני פחות רוצה להיכנס לנושא של מעליות וחדרי המדרגות אבל העלו כמה דברים ששמעתי כאן והם מאוד מעניינים ואני חושב שאתה כראש עיר צריך לקחת אותם בחשבון. קודם כל יש פה סטייה מהותית ממכרז או מתכנית ונאמר לכן זה מגיע גם לועדה. אני חושב שזה לא מכיר מכרזים אחרים של מחיר למשתכן שיש תקדים לסטיות כאלה מהותיות, יש את המונח סטייה מהותית מתכנית אבל פה זה יזם שקיבל הטבה מסוימת מהמדינה, ועל הטבה הזאת הוא מקבל עוד הטבות נוספות ועל ההטבות הנוספות הוא מקבל גם איזה שהוא שינוי בתכנית הקיימת.

שלום בן משה, רה"ע: איזה יזם אתה מדבר של מי?

משה סיני: של דניה סיבוס ולוזון כן, ואני חושב ששורה כזאת של הטבות הייתי אומר זה מעבר לגדר הסביר ולא צריך כרגע להבין שכדאי שתהיה מונחת בפני מועצלת העיר שהיא מחליטה על זה איזה חוות דעת משפטית לא רק של היועצים המשפטיים פה ואני מאוד מכבד אותם, עבדתי איתם הרבה מאוד שנים אבל מאחר ואנחנו מדברים במכרזים ברמת המדינה וכל הזמן אומרים המדינה, המדינה, המדינה אני רוצה לראות חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה שמאפשר את הדבר שאנחנו רואים פה אם תהיה חוות דעת כזאת אני יהיה מוכן להצביע בעד אבל כל עוד אין דבר כזה.

שלום בן משה, רה"ע: אתה רוצה חוות דעת של היועץ המשפטי? אתה רוצה חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה?

משה סיני: אני לא רוצה כלום אני אומר את דעתי אף אחד לא חייב לקבל אותה.

שלום בן משה, רה"ע: אתה ביקשת חוות דעת של היועץ המשפטי של הממשלה.

משה סיני: זה הנושא הראשון. אז אני אומר רק אם אני בוחן את תנאי המכרז אין מצב, אני אומר לכם פה גם ליועצים המשפטיים אין מצב שמשנים תנאי מכרז בעשרות מיליונים ואתה לא יוצר כאן מצב אחר לעומת התנאים הראשונים של המכרז נקודה ואני שם לכם את זה פה על השולחן תחליטו מה שאתם

רוצים. אם פרומה ומשה כהן מאשרים את זה אין בעיה או שהם רוצים חוות דעת אחרות.

שלום בן משה, רה"ע: אני מבקש שאתה מצהיר פה הצהרות מקליטים אותך עכשיו, שאתה אומר יש פה שינוי בעשרות מיליונים אז אני מציע לך א' שתהיה זהיר במספרים.

משה סיני: אתה צריך להגיד לי בכמה מיליונים, תגיד לי בכמה מיליונים.

שלום בן משה, רה"ע: אתה אמרת לא אני.

משה סיני: אני אומר בעשרות מיליונים. אמרתי לך בעשרות מיליונים תוכיח לי אחרת. הדבר השני אנחנו חברה עם כל הכבוד זה לא רק בראש העין יש מכרזים למשתכן ופה נוצרת איזה תחושה כאן סביב השולחן הזה שעושים לנו טובה, זה נמצא בכל המדינה היזם לא עושה לנו טובה, היזמים לא עושים לנו טובה שהתמודדו במכרז והנטל לתת להם את ההטבות רבותיי לא מונח לפתח הרשות המקומית ממש לא, אנחנו לא צריכים לצאת מגדרנו כדי לשנות דברים שאנחנו רואים, למה אני אומר את זה, כי אחרי זה יכול לפגוע בנו אתם אומרים לא יפגע בנו, אני אומר לכם עלול לפגוע בנו אותם אנשים שמתגוררים מסביב וראו תכנית הבינוי המקורית וראו בניינים של 8 קומות או 10 קומות פתאום יש להם גורדי שחקים של 16 קומות, יש סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ומחר בבוקר העירייה עלולה להיתבע ואנחנו עכשיו נלך להסתכל ימינה, נסתכל שמאלה ומי ישלם את זה, מי יתמודד בפן המשפטי אין דבר כזה, כלומר היזם ישלם את הפיצויים, המדינה תשלם את הפיצויים, אז אם מדברים במונח העקרוני אז בוא נפנה למדינת ישראל, למדינה אתה כל הזמן אומר מדינה, מדינה, מדינה, מדינה בוא נפנה, מדינת ישראל תבוא ותגיד, תבוא ותאמר לחברי מועצת עיריית ראש העין המכובדים שהמדינה לוקחת על עצמה לתת פיצוי ולשאת בכל ההוצאות שמאן דהוא יתבע אותה בגלל שהמועצה פה ישבה והחליטה על סטייה מהותית מתכנית בינוי, בקשה בוא תיתן לי מסמך כתוב אני רוצה לראות דבר כזה, אתה לא מסוגל לתת דבר כזה.

- חנוך עוז : משה אתה הבאת איזה שהוא מסמך לפה עם כל מה שאישרת. אני מדבר איתך.
- משה סיני : אני מדבר עניינית.
- חנוך עוז : אתה לא מדבר עניינית כי אתה חשפת אותנו עם כל הישיבות שאישרת לבעיה הזאת, טוב שידענו וטוב שלמדנו.
- משה סיני : אני לא עשיתי סטייה מהותית כמו שאתם הולכים לעשות.
- חנוך עוז : מה אתה מדבר שטויות אתה לא עשית סטייה מהותית, את כל המגורים שהפכת למסחר לא הוציאו לך את כל הבניינים הצמודים שריווחת אותם.
- משה סיני : חנוך אתה מתווכח איתי ברמה אישית. הדבר השלישי אני רוצה להבין אם נעשה פה יכול להיות שנעשה יכול להיות בנגה אתה במנהלת עשיתם דבר כזה, אני רוצה להבין מתוך 60 אלף בעלי זכויות במנה ראשונה של מחיר למשתכן, אני רוצה להבין כמה תושבים כמה זוגות צעירים תושבי ראש העין נרשמו, יש למישהו נתון?
- חנוך עוז : כן יש 1164.
- משה סיני : הם נרשמו במינהל במשרד השיכון?
- חנוך עוז : כן, 80 אחוז זוגות נשואים.
- משה סיני : כל הנושא של 3 חדרים כבודו במקומו מונח אני מסכים עם מה שרזי אמר, בוודאי שאתה מוריד, הדבר השלישי אחוז הדירות של 3 חדרים, חברים אנחנו מדברים פה על 584 דירות שאנחנו עכשיו מאשרים או נאשר עם תוספת שבס וכחלון והכל טוב ויפה, מתוך ה – 584 דירות 18 דירות תקן אותי אם אני טועה, 18 דירות זה 3 חדרים אנחנו מסכימים על המספר? זה 10 דירות שלהם ואני שומע שאתם ישבתם ודיברתם איתם.
- חנוך עוז : צריך לבטל גם אותם.
- משה סיני : לא צריך את ה – 18 אז מה צריך. זה נכון 18 דירות האלה, זאת אומרת מ – 584 דירות אנחנו מדברים על 18 דירות שזה 3 אחוז מכל הפרויקטים שאנחנו מאשרים היום שזה מחיר למשתכן זה נכון? כדי שאנחנו נבין? שלום בן משה, רה"ע: כן, הדרישה אגב היתה פחות בישיבה הקודמת.

משה סיני: הנושא האחרון אני הערתי על זה כמה פעמים כמו שנאמר פה שלא עונים למכתבים שאנחנו מגישים. אנחנו בישיבה הקודמת קיבלנו הבטחה מפורשת של חברי הועדה המקצועית לקבל תמלול של כל נושא ועדות המשנה, כל מה שאנחנו מדברים בוועדות המשנה ולמרות ההבטחה אנחנו מתכנסים פה במליאה לדון במה שהיה בוועדת המשנה, עכשיו שאני רוצה לעבור בצורה מקצועית וללמוד כמו שחונך אני צריך להבין את כל מה שקרה, את העבר ואת ההיסטוריה אני רוצה לקרוא כדי שחונך לא יתקוף אותי, א ני רוצה לקרוא את התמלול של מה חונך אמר בוועדת המשנה כדי שאני יחכים לא מצליח למה? כי זה לא מופיע, לא מופיע. איך אפשר, חברים איך אפשר לקיים דיון רציני למרות כל ההבטחות דיון רציני במשהו שועדת המשנה דנה בלי שאני יודע מה חונך אמר, מה רזי אמר, מה זה אמר, מה ההוא אמר בלי שאני לומד את הנתונים איך אפשר לעשות דבר כזה, למה אתה חונך, למה אני, למה אתה כיו"ר הועדה לא דאגת. שורה תחתונה חברים, רגע לא סיימתי. בשורה התחתונה אני מציע כדי שאנחנו מרוב ההצעות שעולות כאן אני לא מבין בכלל על מה הדיון, אני זוכר, על מה אנחנו דנים עשיו על תוספת של מעלית, תוספת של 3 חדרים אישור חניות, לא אישור חניות, אני רוצה להבין. עו"ד משה כהן נדמה לי בדיון לפני כמה חודשים הסביר לנו שזה בכלל דיון טכני נכון ככה אמרת, המליאה בכלל צריכה לדון האם מחזירים את הנושא בשלב ראשון לוועדת המשנה או לא מחזירים לוועדת משנה, כל הדברים האלה שעכשיו אנחנו מדברים עליהם ואתם אומרים שסיכמתם ודברים כאלה זה לא רלבנטי בכלל, זה לא רלבנטי, הדבר שצריך לדון בו כרגע זה האם להחזיר לוועדת המשנה, ואני מציע להחזיר לוועדת המשנה ולדון שם בנושא הזה.

שלום בן משה, רה"ע: דרך אגב היית יכול לומר את מה שאמרת בהתחלה בלי כל הנאום שאמרת.

משה סיני: הייתי יכול אבל לא רציתי.

רזיאל אחרק: חברה יש פה מספר תקשיבו לי רגע זה משהו חכם אולי יעשה טוב לכולנו יש



1100 זוגות צעירים בני ראש העין, במחיר למשתכן הקבלנים הגישו 8,000 ₪ לא כולל מע"מ למ"ר, אני הצעתי בעבר ואני חושב שאנחנו צריכים להיות אמיצים, אנחנו אמיצים, אנחנו אמיצים בואו נהייה אמיצים החברה הכלכלית והמנהלת שלנו יכולה לעשות בדיוק את אותו דבר ולעשות את זה ב – 6,000 ₪ כי אין להם לא עלויות שיווק, תקשיב לי שלום זו הצעה חברה אתם יכולים לקבל ואתם יכולים לא לקבל. חנוך אל תפריע לי. זה הצעה שלי תרצה תקבל לא תרצה אל תקבל. אני אומר שלום לא יקרה כלום עשו את זה בשכונת סמדר ותראה מה קרה עשו את זה גם פה, אני אומר קח בחינה מקצועית תעשו את זה, זה הכל.

עומר שכטר: אני רוצה להוסיף מילה אחת.

שלום בן משה, רה"ע: אני מבקש כרגע התייחסות שלך לשאלה שעלתה פה לנושא המשפט ואחר כך נמשיך הלאה.

עו"ד משה כהן: חלק גדול מהנושאים שעלו פה הם יש להם אופי הייתי אומר, לדעתי אנחנו חורגים ממסגרת הדיון אבל חשוב לזרוק כמה דברים בעניין. חשוב להבין ששום בקשה להיתר, שום תכנית בינוי, שום פרויקט, שום קבלן, שום זכיה במכרז, זה לא בא בוואקום, יש משטר תכנוני שחל על השטח, יש תב"עות כתובות, יש להם נתונים, יש להם שטחים ציבוריים, יש להם דרכים, יש מגרשים. עכשיו שתבינו כדי לבנות אורתם מליבו לצורך העניין אם היא היתה זוכה במכרז נורמלי כדי לבנות בגודל דירה ממוצעת של 130 מ"ר שטח עיקרי לדירה עם הכמות שכתובה בתב"ע הוא שם לך על השולחן בקשה להיתר ברשות רישוי ואתה יכול לעשות שמניות באוויר הוא מקבל את ההיתר בדרך המלך, שום ועדת משנה שום מליאה. אחת הסיבות, חלק מהעניין שבו אנחנו מתכנסים כאן זה בגלל שיש הגבלה במכרז שהמינהל הוציא הוא מקטין את הגודל הממוצע של דירה ל – 118 מ"ר זאת אומרת היזם כדי לנצל את סל זכויות הבניה שיש לו בתב"ע חייב לבוא לפה, ולבקש להגדיל את כמות יחידות הדיור כדי להקטין אותה.

רזיאל אחרק: הוא ידע את זה מראש בתחשיב שלו.

עו"ד משה כהן : לא, אתה טועה,

שלום בן משה, רה"ע : מעבר לתחשיב הכלכלי. וודאי שהוא ידע על המכרז.

עו"ד משה כהן : אני אומר מהרגע שהוכתב לו גודל ממוצע של דירה 118 מ"ר ויש לו סל נתון של זכויות בניה זה הזוי לחשוב שהוא לא יבוא לפה וירצה לממש את סל זכויות הבניה המלא שיש לו, הדרך היחידה לממש זה על ידי הגדלת יחידות הדיור כדי להגיע פחות או יותר.

חנוך עוז : זו האפשרות היחידה שלנו כדי לקבל השבחה.

עו"ד משה כהן : עזוב רגע את נושא ההשבחה. זה דבר ראשון זאת אומרת בהגדרה אנחנו מגיעים לכאן בגלל לא בגלל טובה שאנחנו עושים ליזם שאחרת אנחנו פשוט משבשים פה הייתי אומר סדרי שלטון. המדינה משווקת מכרז ליזם והוא לא יוכל לבנות זה פשוט לא עושה שכל. שנית, אביבה העלתה את העניין הזה, שתבינו כל תכנון הוא בסיס לתכנון נוסף, כל תכנון הוא בסיס לתכנון נוסף, החוק למשל מאפשר הליך שנקרא.

סיגל שיינמן : אני רוצה לומר משהו יש כאן אנשים שמחכים בחוץ משש וחצי, אז בואו נבטל את ישיבת המועצה.

(מדברים ביחד)

שלום בן משה, רה"ע : תגידי לאנשים שהם משוחררים ואנחנו מתנצלים.

פרומה פורת : אנחנו נקיים את הישיבה נושאים קצרים אחד שתיים אוקיי, ושלוש ידחה למועד אחר.

עו"ד משה כהן : תבינו כל תכנון בא על רקע תכנון קודם וכל תכנון הוא גם בסיס לשינויים בהמשך, ככל שעובר פרק זמן ארוך יותר מהמועד שבו אושרה התכנית הייתי אומר הדחף או הצורך בעדכון שלה הוא הרבה יותר גדול. למשל מתחם B זה תב"ע שהתאשרה יחסית לפני הרבה שנים נדמה לי ב – 2003, 2002 אחרי הרבה מאוד מלחמות ושנים ומאבקים משפטיים שקדמו לה. B בא על רקע נתון יש שם איזה 4,600 יחידות דיור היום באים ורוצים לשנות את זה החוק מאפשר, בהליך שנקרא הקלות, זה חלק אינטגרלי מכללי המשחק, כל קבלן שזוכה אין קבלן שזוכה במכרז והוא לא יודע שהוא רשאי לבוא ולבקש

הקלות, כמעט בדרך המלך. היום למשל תוספת של 10 אחוז מכמות יחידות הדיור זה חובה בחוק, חייבים לתת, פעם היתה.. היום אתה חייב לתת 10 אחוז תוספת רק אם הוא מבקש, תבינו המציאות משתנה, ההיסטוריה סביב מכירת דיור ומצוקת דיור זה מכתוב שינויים. עכשיו סיני חשוב שתבין סעיף 197 לחוק לא רלבנטי בכלל אנחנו מדברים רק על הליך של הקלות, הליך של הקלות לא מייצר זכות תביעה, הליך של אישור תביעות חדשות, תכניות חדשות יכול לגרור תביעות, כל הליך של הקלות לא מעלה ולא מוריד מהבחינה הזאת אין סיכון בפני תביעות. הדין במדינת ישראל אני אתקן כמו שאני מכיר אותו לא מאפשר תביעה לירידת ערך בגין הקלות עכשיו אם רזי אחרק מכיר דין אחר אני אשמח לשמוע, אני למשל לא מכיר.

רזיאל אחרק: מה שאני אומר שאם תהיה פעם תביעה לירידת ערך משפה את הקבלן מה אני אומר, מה שהוא אומר.

משה סיני: אם אתה לא מכיר זה אומר שאפשר לפגוע בתושבים?

עו"ד משה כהן: אני אענה לך. אני התייחסתי רק לאפשרות של הגשת תביעות, השאלה אם נגרם נזק לתושבים או לא, זה חלק משיקול הדעת שאתם צריכים להפעיל פה כועדה מקומית ולהחליט מתאים לי, לא מתאים זה לא נוגע לאפשרות של תביעות, זה נוגע לאופן שבו אתה מפעיל שיקול דעת נכון, שיקול דעת מנהלי סביר במקרה מתאים האם נכון לי להביא את זה לא נכון לי להביא את זה, זה מה שחשוב באמת. דבר נוסף שחשוב לזכור אתה העלית שם את ההיבטים של דיני מכרזים יכול להיות שאיזה שהוא מתמודד נוסף באותו מכרז שבו התמודד לוזון לצורך העניין יכול להגיד תשמע אם הייתי צופה את האפשרות שמספר הבניינים יפחת מ- 5 ל- 4 יכול להיות שהייתי מציע הצעה אחרת ונפגתי ויכול לרוץ לבית משפט וזה לגיטימי. בהיבט של דיני התכנון והבניה אני לא רואה שום מניעה עקרונית מאישור בהליכי הקלה מצב שבו אני מאחד כמה מגרשים ומקטין מספר בניינים מ- 5 ל- 4 אם התכנון הזה עושה לי שכל. ההיבט שאתה מעלה אני בכלל לא מקל בו ראש, אני רק חושב שהוא חורג מגבולות הדין.

פרומה פורת: הכל קשור לתנאי המכרז של רמ"י, אנחנו פה יושבים בהיבט התכנוני.  
 אביבה שקד: אפשר לעשות הפרדה בין ההחלטה לחניון לבין הקטע של המעבר ל – 4 בניינים.

עו"ד משה כהן: היו 2 נושאים שנדונו בוועדת המשנה, הוצגה דרישה על פי חוק של חברי מועצה והדיון חייב להגיע למליאת הוועדה המקומית. במליאת הוועדה המקומית מתבצע מה שנקרא דיון דו שלבי, בשלב ראשון מליאת הוועדה המקומית צריכה להחליט בין שני מצבים אחד או שאני מאשר את החלטת ועדת המשנה או שאני מחזיר את הדיון לוועדת המשנה. קיימת אפשרות שלישית שבו מתקיים כבר דיון לגופו של עניין, ואיך שהוא זה גם מתגלגל לגופו של עניין שבו קיימת גם אפשרות שבו אתה משנה את החלטת ועדת המשנה, אם אתה מקבל החלטה חדשה שמשנה את החלטת ועדת המשנה אתה צריך לשמוע גם את כל מי שעלול להיפגע ממנה ואני חושב שגם נשמעו פה בלי קשר. זאת אומרת היום יש קשת רחבה של אפשרויות כמעט כל החלטה אתה יכול לקבל. אני חושב שלאור הדיון שהתקבל פה כבר במהות אפשר וצריך לקבל החלטה היום כדי לסגור כבר את הסיפורים האלה.

עומר שכטר: אם אנחנו מוסיפים בכל אופן מדובר פה בסך הכל על תוספת של אזור 100 דירות, בשקלול הזה כן צריך לקחת בחשבון ואתה דיברת על זה בהתייחסות לאזורים אחרים, לעניין התחבורתי, תוספת של 250 בממוצע כלי רכב, והדבר הזה כמו שמיכאל מקודם הזכיר את עניין שאנחנו צריכים לבוא אל משרד השיכון בדרישות נכון לגבי משרד התחבורה, זאת אומרת אנחנו צריכים לקבל מענה על העניין גם התשתיות וגם מבחינת גני ילדים ובתי ספר חד משמעית ואני חושב שאנחנו מוסיפים כאן, אני חושב שאנחנו נוסף כאן דירות שיכול להיות שאנשים,

עומר רצון: שבס או כחלון?

עומר שכטר: גם וגם בסופו של דבר בשקלול אתה מוסיף באזור ה – 100 דירות.

שלום בן משה, רה"ע: סליחה, סליחה.

משה סיני: יש לי שאלת הבהרה ליועץ המשפטי אתה אמרת שבתרחיש השלישי, אמרת

שבתרחיש השלישי שמתנהל דיון צריך לשמוע את כל הצדדים הנפגעים  
ושמעו אותם.

עו"ד משה כהן : מי שעלול להיפגע כן.

משה סיני : מי עלול להיפגע?

עו"ד משה כהן : מי שעלול להיפגע כתוצאה משינוי ההחלטה. היזמים.

משה סיני : אז שמענו אותם?

עו"ד משה כהן : כן.

עומר רצון : אני אומר שוב אפשר לדון באמת וכמו שאומרים לדעתי זה הרבה יותר רחב  
ואני חושב שאנחנו לא עושים עם עצמנו צדק אם אנחנו רק דנים בשני  
הפרויקטים האלה ספציפית מה כן ומה לא, ואני לא רוצה לעכב בטח  
אפשרות לזוגות צעירים לקבל פה משהו. דרך אגב חנוך אני רק אציין בפניך  
שזה עוד 4 שנים אם בכלל, אני חושב בהחלט, בהחלט נכון וראוי שהחברה  
הכלכלית שלום יאמץ את היוזמה ולנסות לייצר פרויקטים מקומיים לעיר,  
חוקית זה מאפשר לך את זה, רזי כתבנו את זה ואני מצטרף למה שאתה  
אומר, כתבנו את זה וחנוך זה שאתה לא אוהב, ומעניין אותך זוגות צעירים  
נכון, לא החלטה כרגע מה אומרים, מעניין אותך זוגות צעירים נכון? אז  
מעניין אז צריך לבדוק את היוזמה גם אתה כיו"ר ועדה לתכנון ובניה וגם  
ראש העיר וגם מיכאל מלמד לראות איך החברה הכלכלית יכולה להתמודד  
על מכרזים לעשות דברים כאלה,

רזיאל אחרק : שלום בכפר סבא עשו את זה וזה הצליח, בכפר סבא החברה כלכלית בנתה  
220 יחידות דיור לבני כפר סבא.

חנוך עוז : עומר תקשיב לי רגע, רזי, רזי, תקשיב למה שאני מדבר, רזי תפתח את  
האוזניים טוב גם אתה עומר, אתם עושים פה אווירה, אתם עושים פה  
אווירה כאילו לא דאגו לזוגות הצעירים כאילו אף אחד פה לא דואג לזוגות  
הצעירים, אתם מבינים שיש כבר 600 יחידות דיור לזוגות הצעירים.

עומר רצון : לא מסכים איתך אתה חושב שקיים זה לא פתרון אני זוג צעיר לא אתה, זה  
לא פתרון. לא פתרון. זה מהלך אבל הוא לא מהלך, תאמין לי חנוך לך

תבדוק את כל הזוגות צעירים שאתה רושם ברשימה 1700 למה הם לא זכו תבדוק, תבדוק למה הם לא זכו.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לומר כמה דברים, אני רוצה להביא את ההצעה ככה אחד אני לא אמרתי שהפרויקט הזה בראש העין בלבד המחיר למשתכן כבר נעשה בכמה מקומות בארץ, אנחנו לא היחידים בחלק מהמקומות כבר מכרו מגרשים וכבר עשו הגרלות, אצלנו אני מקווה יהיה בזמן הקרוב הגרלות אחד. שתיים מחיר למשתכן כפי שניתח את זה כרגע היועץ המשפטי יש לו כרגע הגדרה של גבולות גזרה מאוד ברורים, השאלות שבחלק מהמקומות שנשאלו כאן כאילו אפשר כרגע להפוך את הכל ולהתחיל לתכנן, התכנון של B כפי שנאמר כאן התכנון של B היה לפני 2003, ב – 2003 הוא סוכס פחות או יותר, לכן כל הצפיפות שיש כרגע ב-B שאנחנו מתמודדים איתה ומנסים לשנות ככה או אחרת היא תוצאה של תכנון שנעשה כבר מזמן. שאני לא בטוח דרך אגב שהרשות יכלה להשפיע עליו, אני אומר את זה ביושר. יכול להיות שכן ב – 2003 יכלה, היום אנחנו במצב נתון שיצאו מכרזים ואנחנו מנסים לסיים את הסאגה הזו של B באופן כזה שיגמרו לבנות כדי שהתושבים שגרים היום לא ימשיכו להיות בבניה ולידם משווקים עוד פעם, לכן יש לנו עניין לסיים את השיווק של A ו B – כדי שהתושבים שכבר גרים לא יהיו באזור שפה בונים ופה משווקים אחד. שתיים הערות שהועלו כאן אני אומר לכם כרגע מה ההסכמות שלגבם אני מעלה את זה להסכמות כרגע אחד מקובל עליי, אחד א' אנחנו לא יודעים אם החניות 1 ל – 8 כפי שנאמר כאן באחת השאלות.

עוזי אשוואל: זה כאילו אתה מחליט סופית זה הצעה.

שלום בן משה, רה"ע: לא יורד מ – 1 ל – 8. שתיים הדירות, הבתים החניות מתחת לבתים עצמם, חניות תת קרקעיות. מותר עד 30 אחוז עילי, לא מעבר לזה, היו בקשות כאן של חברת אני מתייחס באופן ספציפי להשגות שהיו כאן שאתם אמרתם של חברת דניה סיבוס ביקשה 45 ו – 50 אנחנו אמרנו לא נאשר להם מעבר ל – 30 אחוז חניות עיליות.

סמדר אהרון נוחם : מליבו הכל תת קרקעי.

שלום בן משה, רה"ע: מליבו הכל תת קרקעי נכון שלוש. ארבע לגבי הדירות, מעליות אני מציע, מליבו הוסיף מעלית כפי הבקשה שלך, מעליות יש להם מפתח כולם מכירים את המפתח. מליבו ביקש אחד אמרתי לו 2, דניה סיבוס 2, יש מפתח של מעליות די ברור. הם הגישו 2, המפתח כמו שאמרה המפתח הוא 2, לגבי מליבו הם הגישו מעלית אחת חייבנו אותם 2. לגבי הדירות לזוגות צעירים, קודם כל, נקודה נוספת לגבי הגינות השטחים אנחנו נדרוש מהם שהם יקטינו את זה ולא ישימו 400, 500 מ"ר אלא הקטנה, זה חלק מהתנאים שנדרוש מהם, הקטנה של הגינות של הדירות, דירות גן.

עו"ד משה כהן: היקף השטח שאותו ניתן להצמיד לדירות גן. בהקשר הזה אני חייב להגיד יש הערה בתכנית הבינוי של 1 ל – 500 שקריאה נכונה מובילה לתוצאה של לפחות 30 אחוז, לפחות 30 אחוז מהשטח חייב להיות מגוון לטובת כל דיירי הבניין, זאת אומרת בחלומות הכי מרחיקי לכת שלהם הם יוכלו להצמיד רק 70 אחוז, אבל גם על זה צריך להתווכח כי גם 70 אחוז זה הרבה.

שלום בן משה, רה"ע: לגבי השפ"פ שאתה דיברת עליו של דניה סיבוס, קודם כל אתה צודק שפ"פ יש לו כרגע טבע רע מאוד, אז צריך לזכור זה לא 3 דונם אלא זה 700 מ"ר, אבל הם הציעו הם מוכנים להפוך את זה לשצ"פ, להצמיד אותו לשצ"פ קיים ואז מגדילים את שטח השצ"פ לנו יש עניין בזה.

עוזי אשוואל: לא זה מסובך קצת כי הם לוקחים לנו את אחוזי הבניה אתה צריך לבקש מהם.

עומר שכטר: הם מסכימים מה זה משנה יש הסכמה.

שלום בן משה, רה"ע: זה גם יהיה כתוב שהם לא יכולים.

עו"ד משה כהן: בשלב הזה לא נעים לי לומר אין שום משמעות להבטחה. אני אומר יותר מזה למה זה לא טובת הנאה אני הולך הרבה אחורנית אין שום משמעות להבטחה הזאת של דניה סיבוס, זה סוג של הצהרה בעלמא אולי בעתיד זה יקרה.

רזיאל אחרק: ההחלטה לא מתקבלת על בסיס האמירה שלהם זה מה שאתה אומר?

עו"ד משה כהן: אני אומר יותר מזה, לא רק שאני לא נותן תמורה אני לא מקבל שום דבר, הוא יצטרך להגיש בקשה להיתר זה יהיה צבוע למגורים, זה יהיה חלק מהשטח שלו אנחנו לא מקבלים שום דבר, היה ובבוא היום נרצה בדרך המלך לשנות ייעוד או איך שהוא להגיע לאיזה שהן הסכמות יכול להיות, זה לא חלק אינטגרלי מההחלטה היום.

רזיאל אחרק: מה אנחנו נדרוש, חשוב שנדרוש שבשטח הזה יהיה מתוכנן שם ירוק אני אגיד לך למה שכדי מחר מחרתיים הוא לא יספח אותו אליו.

עו"ד משה כהן: בתכנית הבינוי שהוא מגיש אין שם חניה.

שלום בן משה, רה"ע: מה שברור שצריך להגדיר שהם לא יכולים אחר כך לבקש, צריך להגדיר שהם לא יכולים לבקש אחר כך תוספת זכויות לעוד בניין.

עוזי אשוואל: הם יכולים אתה יכול לסרב אבל זכותם לבקש.

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו נכתוב להם כרגע שהם לא יכולים, אני אסביר לך מדוע, מכיוון שהם כרגע ברגע שאישרנו להם להעביר את אחוזי הבניה לבניינים אחרים הם לא יכולים לבקש, אנחנו צריכים להגדיר שזה נשאר ריק. לגבי הדירות 3 חדרים, לגבי דירות 3 חדרים אני בעד דירות 3 חדרים משני טעמים, טעם ראשון שיש זוגות צעירים שאם הם יקנו את זה פחות ב – 200 אלף זה יהיה מצוין, יש גם כאלה שהם זכאים אחרים כמו אמהות חד הוריות ואחרים שבהחלט יכולים לנצל, מבוגרים ולכן אני בעד. לכן ככה קודם כל אם זה שבס כחלון, אם זה שבס כחלון הדירה .... מ"ר ואם זה לא אנחנו נחייב אותם שדירות קטנות תהיינה עד 80, 85 מ"ר אגב זה משתלם להם כי אחרת הם עושים ניווד זכויות כדי לנצל זכויות פתאום תהיה דירה של 150 מ"ר, אלה שתי ההחלטות האלה. לגבי האחוזים כרגע פה חברת אורתם מליבו הם בעצמם אמרו במסגרת הבקשה שהם מציעים לבנות 10 מתוך 300, 3.5 אחוז, 10 דירות, החברים האלה פה שלא הציעו אנחנו מחייבים אותם כרגע לבנות אותו יחס, דניה סיבוס שבהתחלה לא רצו בכלל אנחנו נחייב אותם לבנות באותו יחס זה יוצא בערך 8 או 10 יחידות דיור. כרגע זה בערך 3, 3.5 אחוזים. רבותיי זה כרגע ההבנות אני רוצה רק לומר לך, אני רק מבקש פה



אמר משה פעמיים בפא טוס כזה לגבי סטייה מהותית מהתכנון.

עו"ד משה כהן: אני עניתי לזה העובדה שאתה באמצעות תשריט מאחד כמה מגרשים והופך אותם למגרש אחד גדול ומקטין מספר בניינים מ-5 ל-4 זה לא משהו יוצא דופן.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לומר,

משה סיני: השאלה אם יש תקדים או שראש העין עושה תקדים ראשון במדינת ישראל.

עו"ד משה כהן: אני לא יכול לענות לך על השאלה.

משה סיני: תבדוק כיועץ משפטי אתה צריך לבדוק את זה.

שלום בן משה, רה"ע: דבר אחרון, דבר אחרון בהחלט יכול להיות מצב שבו מבחינה תכנונית יכולה לבוא חברה שיש לה 5 בניינים או 6 בניינים ולשכנע לפני כרגע כל העניין הזה כמה קיבלה תוספת וכדומה, שמבחינה תכנונית האדריכל שמשרד השיכון אישר לו דבר אחד לבוא לכאן ולהגיד רבותיי אני מציע מבחינה תכנונית לעשות במקום 5 בניינים, 4 בניינים השיקול התכנוני בהחלט יכול להיות, אני אומר לכם במקרה של אורתם מליבו שהביטול של הבניין הזה מאפשר עכשיו כרגע מרווח בין הבניינים, אני אומר כרגע מבחינה אדריכלית.

חנוך עוז: בשני המקרים בתב"ע המקורית ירד בניין נקודה, נקודה.

משה סיני: לא לפני המכרז, השינוי הוא אחרי המכרז.

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק: חשוב להדגיש שהביטול של הבניין היה לפני השיווקים, לפני הזכייה של קבלן, לפני השיווקים לפני הכל, הכל היה בתכנית המקורית היום אנחנו מבטלים שיש זוכה, לפני זה כל מי שניגש ידע שיש בניין מבוטל זה הכל.

חנוך עוז: בשני המקרים ירדו בניינים מהתב"ע המקורית, הזמן לא משנה, הזמן משנה למי שרוצה לסחוט אנשים.

עומר רצון: מה הויכוח אני רואה פה חברה מצד אחד שדורשת תוספת כמעט של 60 דירות, מדהים, מדהים גם שבס, גם כחלון יבוא ביבי ויוסיף ביבי, תוספת יחידות דיור בותיקה או בשכונות הקיימות להוסיף 60 יחידות דיור היו

הורגים אותי ואותך פתאום מוסיף פה מדברים על בניין ירד או לא ירד, כן ירד, לא ירד לא הבנתי מה הויכוח.

חנוך עוז: זה לא ענייני זה קשור לפייסבוק.

עדי אביאני: אני שאלתי אותם באופן מפורש אם תקבלו איזה שהיא הקלה בנושא החניות תביאו מעבר ל – 10 דירות ומעבר ל – 8 דירות אמרו במפורש בכך, אני לא תומך בהצעה של 3 אחוזי יחידות דיור 3 חדרים מסך הפרויקט הזה אם אתה מעלה פה להצבעה 8 אחוז לפחות לא 10 אחוז, אל תעלה 10, תעלה 8 אחוז דירות 3 חדרים אני בעד, אם זה 3 אחוז חבל.

סיגל שיינמן: אבל לא על תוספת של חניות. 30 אחוז ותעלה 8 אחוז.

עוזי אשוואל: הוא לא יכול להעלות הצעה אחרת שהוא לא ביקש, כדי להעלות הצעה צריך לדון.

(מדברים ביחד)

סיגל שיינמן: הוא ירצה ניצול של אחוזי הבניה.

עוזי אשוואל: בוא נחזיר את התיק ליוזם.

חנוך עוז: באיזה סמכות אתה יושב עם אנשים, מכוח מה אתה יושב עם אנשים.

רזיאל אחרק: כל מה שאתה רוצה תיקח לפרוטוקול תעלה לפייסבוק, כל מה שאתה רוצה תעלה.

שלום בן משה, רה"ע: אני מעלה להצבעה, כדי שנסיים בדיון הזה אני מציע שאת אורתם מליבו ודניה סיבוס.

משה סיני: תפריד לא מעלים 2 דברים ביחד.

שלום בן משה, רה"ע: מעלים גם זה וגם זה, מעלים את זה ואחר כך את זה. יש פה הצעה, יש פה ניסוח הצעה תקשיבו אליה, מעלים את אורתם גינדי מגרשים 475, 478, היתה פה כרגע הצעה של סגן ראש העיר לגבי תמהיל הדירות של דירות של 3 חדרים.

עוזי אשוואל: הוא לא יכול להעלות את זה כי המבקש צריך לבקש ואתה תדון בבקשה שלו.

עו"ד משה כהן: לא, לא אפשר לקבל כל החלטה שרוצים, הוא יכול לקבל החלטה.

משה סיני: לפני שניה אמרת שכל הצעה שעלולה לפגוע ביוזם אי אפשר להעלות אותה

למה אתה מציע להעלות אותה.

עו"ד משה כהן: סיני אתה טועה אפשר לקבל החלטה שאני מאשר בתנאי ואלה התנאים שלי.

עוזי אשוואל: אבל אתה לא יכול להחליט דבר שהוא לא ביקש אותו, מה זה דנים בבקשת המבקש.

שלום בן משה, רה"ע: אומר היועץ המשפטי שמבחינה משפטית אפשר, מבחינה משפטית אומר היועץ המשפטי אפשר, מבחינה תכנונית להגיד לקבלן עכשיו כרגע שעשה כבר את כל התכנית שלו והוא בשלבים מתקדמים להגיד לו שעכשיו אתה תעשה 3 או 3.5 אחוז.

עומר רצון: בהתחלה הוא הגיש בלי כלום שלום, נכון לעכשיו אין לו כלום.

חנוך עוז: אתה רוצה להחזיר אותו בחזרה לבניין, אי אפשר להרוס, אתה ביקשת 4 דירות קיבלת 8.

עומר רצון: ראש העיר מציע הצעה טובה יותר למה שלא יסכים. הוא אמר שהוא מוכן לתת 2 בכל בניין וגם יותר.

(מדברים ביחד)

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי סליחה תקשיבו הרעיון שעלה כאן לגבי הדרישה להגדלה של 3 חדרים, הרעיון שעלה כאן הוא רעיון שאפשר לבחון אותו בפעמים הבאות, יש לנו עדיין הרבה מאוד יחידות לדרוש את זה, אני מבקש כרגע לא לסטות מהעניין הזה, יש כרגע סיכום עם הקבלנים, יש 3, 3.5 אחוז דירות לזוגות צעירים, הוא הסכים כרגע.

עוזי אשוואל: אבל אנחנו לא מסכימים תשאל אותנו אנחנו צריכים לאשר או לא לאשר. אתה אומר יש לנו סיכום עם הקבלנים תשלח אותו לתיקון.

שלום בן משה, רה"ע: אורתם מליבו, אורתם מליבו הסכים להגדיל לעשות דירות של 3 חדרים הוא אמר את זה כאן אנחנו נעלה את העניין של.

סיגל שיינמן: 2 דירות בכל בניין.

עומר רצון: שאלתי את האדריכל שלו אתה יכול לבנות יותר מ-10 הוא אמר לי כן.

שלום בן משה, רה"ע: אני מעלה להצבעה את אורתם מליבו חברים.

אריה גלברג : טוב מליבו החלטה : לאשר את תכנית הבינוי המוצעת, לאמץ את החלטות ועדות המשנה ובתנאי, אחד הגבלת גודל הצמדת שטחים פתוחים לדירות הגן, עקב עלות הגבוהה של מחיר החצר לפי תנאי המכרז. זה 30 אחוז ממחיר המ"ר של הדירה זה הגינה, אז גינה של 200 מ"ר...

אביבה שקד : בכמה אתה מקטין אתה שם בהחלטה?

אריה גלברג : בסביבות 100 מ"ר אבל לפי הנסיבות קשה לענות על זה. נבדקה מול היזם אפשרות הגדלת זכויות הבניה, אנחנו אורתם מליבו גינדי, נבדקה מול היזם אפשרות הגדלת זכויות הבניה במסגרת תוספת כחלון זה כדי לקבל את הדירות יותר קטנות, ובעצם זה כבר מופיע בטבלה כ – 10 דירות. מילוי הנחיות תכנית הבינוי המאושר בקנה מידה של 1 ל – 500 מבחינת פיתוח, תכסית וחניה (כל החניות תת קרקעיות). זה אורתם מליבו. הערות מחלקות התכנון וכל מה שראש העיר הקריא פה כלול בהחלטה. כל הסעיפים שלום מה שהקראת הם בתוך ההחלטה. תצביעו בעד נגד ונגמור את העניין.

שלום בן משה, רה"ע : בעד.

חנוך עוז : בעד.

בנגה בית אור : בעד.

מיכאל מלמד : נגד.

יעקב אדמוני : בעד

אבטיליון בצלאל : בעד.

עדי אביאני : בעד.

אלכס קפלנוביץ : נמנע.

עומר רצון : נמנע.

עוזי אשוואל : נגד.

משה סיני : נגד.

אביבה שקד : נמנעת.

רזיאל אחרק : בעד.

סיגל שיינמן : בעד.

עומר שכטר: בעד.

רזיאל אחרק: רגע לקראת הסוף משהו קטן שלום אתה אמרת שבבניינים הבאים בבקשות הבאות אתה מעלה את זה ל – 8 אחוז.

שלום בן משה, רה"ע: אני אמרתי שבפעמים הבאות אנחנו נדון על הגדלה של אחוזי הדירות של 3 חדרים.

רזיאל אחרק: אני מבקש לא בפעמים הבאות אתה תעשה דיון בהקדם שקבלנים ידעו מעכשיו כמה אחוזים וגודל דירות.

חנוך עוז: זה קשור לתכנית, זה קשור לתכנית.

רזיאל אחרק: אם אתה רוצה שאנחנו נמשיך לתת לך את הגיבוי לקדם את העיר קדימה אתה צריך להתחשב אתה ראית מה קרה כאן, יש פה אנשים שמצביעים עם בטן מלאה כי כבר התהליך התחיל אתם סגרתם כבר עם הקבלנים, 2 דירות, 4 דירות, 8 דירות לא משנה, אתה חייב יש פה, אתה חייב.

שלום בן משה, רה"ע: זה לא עסק פרטי של אבא שלי תעשה לי טובה.

רזיאל אחרק: אף אחד לא אמר שזה עסק שלך אני רק אומר שאני מבקש שיהיה דיון להבא מכאן ואילך דיון בהקדם לפני שיגישו את הבקשות שאנחנו נדון בזה.

שלום בן משה, רה"ע: בסדר גמור.

אריה גלברג: חברים החלטה אחרונה, דניה לוזון, מגרשים 481, 485, החלטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת, לאמץ את החלטות ועדת המשנה ובתנאי: אחד הכללת דירות קטנות בנות 3 חדרים בקומות יחסית זהה לפרויקט של אורתם, במקרה זה כ – 8 דירות. שתיים מילוי הנחיות תכנית הבינוי המאושר בקנה מידה של 1 ל – 500 מבחינת פיתוח, תכסית וחניה רק 30 אחוז מהחניות העיליות יחשבו כמענה גם אם יעשה יותר לא נחשב אותם. שלוש כמות חניות הזהה לנדרש בכל מתחם B, כמות חניות הזהה לנדרש בכל מתחם B של 1:1.8 ובנוסף כל הערות של ראש העיר נוספות לכך. לגבי המחסנים לגבי הכל.

עדי אביאני: אני מבקש הבהרה רגע ברגע שאתה מוריד מ – 50 אחוז לחניות עיליות ל – 30 אחוז זה אומר שמתפנה ביחס קצת יותר מ – 3 דונם זה 770 או משהו כזה

היה השפ"פ לכאורה השפ"פ יגדל השטח הירוק יגדל.

סיגל שיינמן : זה הרעיון ומסכימים על זה.

אריה גלברג : הצבעה.

חנוך עוז : בעד.

בנגה בית אור : בעד.

עומר רצון : נגד.

אבטליון בצלאל : בעד.

עדי אביאני : בעד.

אלכס קפלנוביץ : בעד.

עומר שכטר : בעד.

עוזי אשוואל : נגד.

משה סיני : נגד.

אביבה שקד : נגד.

רזיאל אחרק : בעד.

סיגל שיינמן : בעד.

אריה גלברג : אין טעם לספור אוקיי בסדר.

שלום בן משה, רה"ע : תודה רבה לכם.

**תום הישיבה.**