



חבר המתרגמים



הקלטה ותמלול  
www.hever.co.il  
protocol@hever.co.il

הקלטות דיונים ושיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

# עיריית ראש - העין

ישיבת מליאת הוועדה לתכנון מקומי

מספר

שהתקיימה בתאריך 31.07.2013 כ"ז אב תשע"ג

חברים:	משה סיני	-	ראש העירייה
	רזיאל אחרק	-	חבר מליאה
	יעקב אדמוני	-	חבר מליאה
	אבינועם טובים	-	חבר מליאה
	מתי יצחק	-	חבר מליאה
	נועה הזר	-	חברת מליאה
	שרי סלע	-	חברת מליאה
	עופר בביוף	-	חבר מליאה
	יבגני מלמוד	-	חבר מליאה
סגל:	אירית נתן	-	מנכ"לית
	אריה גלברג	-	מהנדס הוועדה
	אדר' מיקי קפון-	-	מנהל הוועדה לתכנון ובניה
	עו"ד משה כהן -	-	יועץ משפטי לוועדה

## 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

### פרוטוקול

- משה : אני פותח את ישיבת המליאה. מה הנושא הראשון?  
 מיקי : הנושא הראשון אישור פרוטוקולים מיום ה \_\_\_\_\_  
 (מדברים ביחד)  
 מיקי : יש את הנושאים שהם נושאים שהם תוכן, יש נושא שהועלה לבקשת חברי מועצה על תוכנית קודמת שהומלצה להפקדה בשעתו.  
 עופר בביוף : זה הייתה החלטת מועצה מסודרת.  
 מיקי : לא. אז יש נושא,  
 משה סיני, יו"ר : בואו נעשה את זה ברוח טובה.  
 שרי סלע : זה רוח מאוד טובה.  
 עופר בביוף : זה רוח מאוד טובה, שהגענו לזמן הזה שסוף סוף מכירים את התוכנית הזאת, שלא הייתה צריכה להיוולד מעולם.  
 מיקי קפון : דיון בתוכנית רנ/2010/5 בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 7.7.13.  
 שרי סלע : בואו נתחיל.  
 עופר בביוף : אני רוצה ברשותך, אדוני סיני אני רוצה להגיד שני דברים, א. נמצאים בחוץ מספר נציגים, כתבים ואני הייתי שמח אם הייתה להם הזדמנות לשמוע, לא להשמיע שום דבר את מהלך הדיון ואת אישורו, ואם אפשר להכניס אותם פנימה. או.קי. אני חברים,  
 אירית נתן : האמת היא שרזי ביקש לדחות את זה עד שהוא מגיע.  
 עופר בביוף : אנחנו התחלנו. יש פה תושבים, אין מה לעשות, אני לא אחזיק אותם עכשיו,  
 אירית נתן : אבל יש גם אדריכלים וזה, בחוץ.

### סעיף 1 – תוכנית רנ/2010/3

- עופר בביוף : זה נושא ראשון שעולה לסדר היום. עכשיו אני רוצה לומר שני דברים, אנחנו בישיבת המועצה האחרונה, אימצנו החלטה לגבי ביטול התוכנית, לגבי העובדה שבתוכנית הקיימת תהיה בנייה צמודת קרקע וכולי, וכולי. אני ברשותך אדוני ראש העיר מזכיר, שלפני ארבעה ימים, העברתי אליך לאריה ולמיקי, הצעת החלטה לקראת הישיבה הזאת, בנושא של תוכנית רנ/2010/3

על ביטול התוכנית ומספר דברים סביבה. אני אשמח אם תעבירו את זה עוד פעם למרות שקיבלתם את החומר הזה, גם מיקי, גם אריה וגם אתה. והייתי שמח שהנושא הזה יעלה להצעת החלטה כפי שנרשם פה.

משה סיני, יו"ר: לא הבנתי, חלק הבנתי. את הסעיף האחרון לא הבנתי, מה זה הוועדה תמנע ממתן אישורי בנייה.

עופר בביוף: סיני אני אסביר את זה, גם דיברנו במועצת העיר. בזמנו הייתה החלטה, שבעצם לא יינתנו אישורי בנייה כל עוד שהכבישים, נקרא לזה העוקפים, החדשים, שבאים לחבר את השכונות החדשות, לא יסללו. כדי שכל התהליך של בניית השכונות החדשות, יעבור דרך הכבישים האלה, ולא באמצעות וכניסה דרך גבעת טל. או.קי. מה שקורה דה פקטו גם היום.

משה סיני, יו"ר: אני רוצה שתבין משהו, הוועדה הזאת, יש התניות לקבלת היתרי בנייה. ואת זה אתה צריך לדעת, אני לא יודע אם אתה מכיר את זה. אבל יש כשאתה נותן היתר בנייה, יש התניות שמופיעות בתב"ע. וההתניות שמופיעות בתב"ע אין להם שום קשר למה שאתה כותב פה. כלומר, יש אתה לא יכול, למערכת מקצועית לבוא עכשיו ולהמציא כל מיני דברים חדשים שהם לא כלולים בתב"ע – זה לא עובד בצורה כזאת. יסביר לך את זה משה.

עופר בביוף: אני קודם כל מבין את זה. ואני רק מעלה,

משה סיני, יו"ר: כדי שנקצר את ההליכים, יש לנו,

מיקי קפון: זה לא על סדר היום.

משה סיני, יו"ר: מה לא על סדר היום?

מיקי קפון: הנושא של הסעיף בכלל לא היה בדיון.

משה סיני, יו"ר: בוודאי, א' זה לא קשור לדברים האלה. ב' אנחנו אמרנו באופן כללי, ואנחנו ממשיכים את זה ומבצעים את זה, שאנחנו נעשה כל מאמץ כדי שהבנייה בשכונות החדשות לא תעבור דרך השכונות הקיימות. אלא יהיו כבישי עוקפים ואחריהם משרדי הממשלה, הם בסך הכל נענו לתביעה הזאת ובונים את הכביש העורפי. וכבר היום הם לא נכנסים דרך השכונות הקיימות. לכן זה לא זה מן שאינו במינו. ואתה מכניס את זה סתם בצד שהוא, זה לא

רלוונטי לנושא הזה. גם משפטית זה לא נכון לעשות את זה.

עופר בביוף : ABCD צריך לאשר כהצעת החלטה.

משה סיני, יו"ר : אני אומר בסדר. אני מקבל את זה אני חושבת שבסך הכל הכיוון וגם

החלטת המועצה היא בסך הכל תואמת את מה שכתוב פה. למעט הסעיף

האחרון שלא הבנתי בעצם במי מדובר.

עופר בביוף : קיבלתי את הערתך כרגע.

משה סיני, יו"ר : או.קי. אז אני אומר כרגע זה נראה לי בסדר גמור.

עופר בביוף : אז אני מבקש שאם מישהו יכול להקריא את זה כהצעת החלטה,

משה סיני, יו"ר : כן, אז אני רוצה לקרוא את זה ככה פעם שנייה אנחנו באמת אימצנו.

תסתכל משה שזה בסדר כן.

עופר בביוף : זה תואם גם את רוח הדברים שנאמרו במועצת העיר.

משה סיני, יו"ר : דקה, דקה תן לי רק לקרוא את זה קצת ולהתמקד קצת בסדר. אישרנו את

מועצת העיר, אנחנו מאשררים את זה. אנחנו גם משכנו את זה כבר ממילא.

משה כהן : התוכנית נמשכה מהוועדה המחוזית?

משה סיני, יו"ר : כן. כן. כבר הודענו להם את זה גם בכתב. קבענו גם שבמסגרת התב"ע

הנוכחית לא תאושר בנייה רוויה. זה בסדר.

עופר בביוף : מה זה ת... עיריית ראש העיר, תבנה ... למה אי אפשר,

אפי : אני אסביר אדוני ראש העיר, מאחר אז אני אסביר, מאחר ובשנת,

עופר בביוף : התב"ע הנוכחית לא תקיפה בכלל.

אפי : שנייה התב"ע הנוכחית,

עופר בביוף : לא ניתן לשווק אותה.

אפי : שנייה, שנייה, כלומר התב"ע הקיימת מבחינתך בעצם לא קיימת.

עופר בביוף : אז מה המצב הסטטוטורי של המתחם? לא שנייה.

אפי : יש מצב של תוכניות, רק של תוכניות חופפות. במתחם חפפה,

עופר בביוף : באזור הכביש כן.

אפי : לא מעבר לזה. מה שניתן היה לשווק שווק. יתר ה... נפלו בגלל.

עופר בביוף : כלומר בנקודת הזמן הזו אין שום שיווק אפשרי.

- אפי : אין שיווק אין.
- עופר בביוף : אז מבחינתנו.
- אפי : צריך לעשות תכנון,
- עופר בביוף : אז מבחינתנו זה אומר שכרגע התב"ע הנוכחית אין מה לעשות איתה. אין שיווק במתחם יותר, למעט מה שבונים כרגע.
- אפי : בדיוק.
- עופר בביוף : או.קי.
- משה סיני, יו"ר : טוב, נראה לי שזה בסדר גמור.
- רזיאל אחרק : שאלה לי, שאלה אחרת. אתה אמרת שאתה פנית למינהל, שאתה רוצה בנייה לזוגות צעירים שם.
- משה סיני, יו"ר : נכון.
- רזיאל אחרק : ובגלל שהם סירבו אתה מאשר את התוכנית. אני לא יודע, אפשר לראות את הפנייה הזאת בכתב.
- משה סיני, יו"ר : הפנייה שנוגעת,
- רזיאל אחרק : הפנייה שנוגעת ל-20.10.
- משה סיני, יו"ר : לגבי 2010 כמה פעמים כולל דיון שהיה, הדיון הראשון שעשינו בממשלה. אירית נתן : אני לא זוכרת תאריכים.
- (מדברים ביחד)
- משה סיני, יו"ר : ... על ידי הרשות, ולא בתיאום יחד עם המינהל. לא שייכת בכלל לתוכניות של השכבות המזרחיות. ותמיד היא הייתה כמה וכמה פעמים כולל ראש מינהל מקרקעי ישראל.
- רזיאל אחרק : וגם מכתב 20.10 אני לא אאשר אותו. ברשותך, אתה אמרת שביטלת את 20.10 בגלל שלא נתנו דיור לזוגות צעירים שם. פנית למינהל השאלה שלי, יש לך מסמך כזה.
- אפי : יפה. שניים. למה עם ה-14 אלף יחידות לא פנית למשרד השיכון, ואמרתי אני עוצר את הבנייה במשרד השיכון. רגע שנייה.
- משה סיני, יו"ר : אתה מבין את זה טוב מאוד.

רזיאל אחרק : רגע, סיני שנייה אני שואל, למה לא ביטלת את ה-14 אלף יחידות?

משה סיני, יו"ר : 14 אלף יחידות, זה לא תוכנית,

רזיאל אחרק : שליחה, התוכנית הייתה 700 יחידות בשנה.

משה סיני, יו"ר : ולא היה אישור כזה. ... לא היה אישור תב"ע.

רזיאל אחרק : סיני השיווק היה 700 יחידות לשנה.

משה סיני, יו"ר : רזי, איפה שיש תב"ע מאושרת,

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק : אני אגיד לך איפה הבעיה. אני אגיד לך איפה הבעיה. אבל סיגל אני שאלתני.

סיגל : לא, אני לא מבינה.

(מדברים ביחד)

משה כהן : הפורום הזה הוא וועדה מקומית. לא ישיבה של מועצת עיר. אני לא ממש

בקיא בפרוצדורות של הצעות החלטות ואימוץ. זה וועדה מקומית והנושאים

שיש לה על סדר היום, והיא דנה בנושאים תכנוניים, במתכונות שקבועות

בחוק התכנון והבנייה. אין מתכונות של לאמץ הצעת החלטה. יש לתמוך

בתוכנית, לא לתמוך בתוכנית. להגיש איזה שהיא בקשה להיתרים, הקלות

שימושים חורגים. וגם לקבל החלטות. יש תוכנית שהופקדה זכאים להגיש

לה התנגדויות. יש דרך. אני לא רואה שום משמעות מעשית לאמץ הצעת

החלטה, ביחס לתוכנית, שממילא נמשכה.

שרי סלע : רגע, עזוב לאמץ. הוועדה המחוזית,

עופר בביוף : לא קשור שהיא נמשכה, צריך לבטל אותה חד וחלק.

שרי סלע : מבטלים את התוכנית.

רזיאל אחרק : שנייה, כשאתם אומרים לבטל, למה הכוונה. אם אין תוכנית שנמצאת, שנייה

עופר,

עופר בביוף : ב-25.8 יש לכם פגישה עם שני המנכ"לים והחשש שלי, ואני אומר את זה

לשולחן הזה, שהתוכנית תחזור לשולחן. כי כמו שמשכתם אפשר להפקיד

אותה עוד פעם. כי פתאום יהיה הסכמה למה שכאילו ראש העיר ביקש

ואנחנו יצאנו על מנת לבטל את התוכנית, בגלל הבנייה הרוויה. ומבחינתנו,

ואנחנו קיבלנו החלטה במועצת העיר, שלא יהיו למעט צמודי קרקע במקום הזה. ואת זה אנחנו רוצים לאמץ.

משה סיני, יו"ר: שנייה, אני חוזר ואומר, כרגע אין תוכנית עם המינהל. התוכנית נמשכה. את רוצה להקשיב לי. אין תוכנית שום תוכנית. מתי, מתי, רגע, בואו נשים את הדברים ונסיים את הדברים בנושאים הזה. אין תוכנית. שום תוכנית לא הוגשה ולא קיימת ולא מאושרת, ולא אושרה.

עופר בביוף: למה התוכנית אושרה בוועדה המקומית. היא נמשכה במחוזית. אז תבטל אותה פה במקום הזה. זה משחקי מילים.

משה סיני, יו"ר: סליחה, ולכן אני אומר, אני במגע עם הקרובים, או לא קרובים, כל תוכנית שמינהל מקרקעי ישראל, ואני אומר את זה פה לפרוטוקול, יאשר כבני ביתך להעיר. כולל התוכנית הזאת, בהנחה שהיא תהיה צמודת קרקע, אנחנו נקדם, שיהיה ברור לכל אחד.

עופר בביוף: צמודת קרקע אין לנו ויכוח.

משה סיני, יו"ר: בסדר, אז זה מצוין.

עופר בביוף: לפרוטוקול.

משה סיני, יו"ר: עזוב לפרוטוקול, תקבל החלטה גם.

שרי סלע: אני מבקשת להתייחס. ובכל זאת אני מבקשת להתייחס. כשאתה אומר, אין תוכנית אתה מסתמך על זה, שאתה פנית בהודעה לוועדה המחוזית, שהתוכנית מבוטלת.

אחד, אנחנו מעולם לא ראינו את המסמך הזה. אז אני מבקשת כאן, אני לא ראיתי אותו. אני כתבתי לך בנושא הזה של התוכנית הזאת, לא מכתב אחד ולא שניים.

משה סיני, יו"ר: בחומר ששלחתי לתושבים יש את המכתב הזה.

עופר בביוף: של אריה, שפנה לוועדה למשיכה.

משה סיני, יו"ר: כן.

עופר בביוף: אני אראה לך פה, ואין זכר פה.

שרי סלע: אין מכתב. אז רגע עופר שנייה סליחה, אני רוצה לומר, אני חברת מועצה אני

מבקשת לראות את המכתב. ו-2 אני רוצה לקבל בעקבות זה את האישור, ואז זה נשאר. למה אנחנו יורדים לרמת גן ילדים משה,

עופר בביוף: מה רע בגן ילדים?

שרי סלע: אתה צודק, סליחה אני חוזרת בי. אתה יורד לרמה של לבדוק את האמינות שלו,

משה סיני, יו"ר: לא. הוא אמר שהוא לא קיבל.

שרי סלע: אז הוא לא ראה את זה. מה זה משנה, אני לא ראיתי את זה למה אני לא ראיתי את זה.

משה סיני, יו"ר: הוא יבדוק, בסדר, עופר יבדוק.

שרי סלע: מותר גם לי לקבל את זה משה, תודה. אז אנחנו מחכים לראות את המסמך הזה את המשמעות ומה כתוב, או כדי להבין האם התוכנית אכן בוטלה. כי אני מסכימה שאין ניסוח שנקרא תאמץ ותאשר את החלטת המועצה, בוועדה לתכנון ובניה. את זה גם אני יודעת. אבל יחד עם זאת כאן צריכה להתקבל החלטה שברמת הוועדה המקומית התוכנית מבוטלת. ולא רק כהודעה לוועדה.

רזיאל אחרק: עכשיו שאלה לי אחרת,

(מדברים ביחד)

שרי סלע: מה לא אושרה, אתה בעצמך אישרת. היית בישיבה שאישרה את התוכנית.

עופר בביוף: בגאווה אישרתם.

שרי סלע: כן, כולכם הצבעתם בעד.

רזיאל אחרק: גם מישהו הצביע פה בעד ... התושבים. הגדולה שלנו זה לבוא ולהגיד רגע, אולי נשים את הדברים בצד. עכשיו בואו אני רוצה להתקדם הלאה. אנחנו כאן כמקבלים החלטה שבאזור הזה, בתוכנית 2010 לא יהיה לעולם בנייה לגובה.

משה כהן: מעולם אין דבר כזה.

רזיאל אחרק: שנייה, אם ראש העיר יעלה את זה לסדר אנחנו נוכל להעלות את זה עכשיו כאן. זה בסמכות שלו. רגע, אז אני רוצה להתקדם הלאה. אני רוצה שפה



אתה תעלה הצעה במליאת הוועדה, שתוכנית 2010 תקודם מאתמול. אנחנו מקדמים אותה. זה הכל. יש למישהו תב"ר לזה. צריך כסף לקדם את זה, לעשות תוכנית. רגע, יש כסף בשביל זה לקדם, או שאחר כך תגיד אין כסף. חשוב כאן, אם צריך להעלות תב"ר.

משה סיני, יו"ר: אני אמרתי, בהנחה בתוכנית... תקודם,

רזיאל אחרק: אז אני רוצה להגיד לך משהו, אם אתה אומר שם לא יקרה כלום.

משה סיני, יו"ר: כרגע יכול להיות שהמינהל יתרכז וימצא את הסעיף המשפטי. אני לא יודע. משתנים פה דברים.

רזיאל אחרק: אז אני דווקא עכשיו, סיגל אל תפריע לי, דווקא בנקודה הזאת, ... עושה שרירים, אתה פתאום דואג לבני ביתך. כשהמינהל ההסכם היה עם משרד השיכון שאנחנו משווקים 700 יחידות בשנה. תן לי עופר, אני לא מפריע לך באמת. 700 יחידות בשנה. אז אמרנו לך, תשמע עזוב את ה-14 בוא נעשה משא ומתן ב... אמרת לא. אני לא יכול לעצור את התוכניות. גם אז יכולת לבוא ולהגיד למשרד השיכון, ידידי אני לא מקדם,

משה סיני, יו"ר: אמרתי שמספיק עם כל הדברים האלה, אני הסברתי לך שיש הבדל בין התוכניות. זו תוכנית שעדיין לא ... התוכניות ההם זה תוכניות שכבר אושרו.

רזיאל אחרק: אני אסביר את עצמי שוב, אני לא דיברתי על תוכנית קודמת.

משה סיני, יו"ר: זה פוליטיקה.

רזיאל אחרק: זה לא פוליטיקה.

משה סיני, יו"ר: די מספיק.

(מדברים ביחד)

משה כהן: אני לא רואה, אני אאכזב אתכם, לקבלת החלטה פורמאלית.

רזיאל אחרק: שמה?

משה כהן: אני פשוט לא מכיר את הפרוצדורה.

משה סיני, יו"ר: יש הודעה. ההודעה מבחינתנו היא לא רלוונטית. היא לא קיימת.

רזיאל אחרק: בוא נשאל אותו מה ההליך, נעשה את זה פורמאלי. מה ההליך המותר.

משה כהן: אין תוכנית שעל הפרק, שביחס אליה צריך לתת החלטה. ברצינות.

- שרי סלע : יש תוכנית.
- עופר בביוף : לא נכון יש תוכנית. היא במחוזית היא אושרה בוועדה המקומית.
- משה כהן : רגע, רגע שנייה. אין עכשיו תוכנית שנמצאת באיזה שהוא שלב של אישור במוסדות התכנון קרי בוועדה המחוזית שביחס אליה צריך לתת החלטה. אם היא לא קיימת על השולחן, אתם רוצים להחליט שמה. אם אתם רוצים, ואם אני קורא נכון את מה שאתם אומרים שלעולם לא תקודם שם תוכנית לבנייה רוויה, אז חשוב לי להעמיד אתכם על טעותכם. מוסד תכנון זה לא בית משפט. ביחס למוסד תכנון לא חל הכלל הקדם המשפט, של גמר מלאכה מוסד תכנון יכול כל הזמן לשנות את דעתו כטוב בעיניו. ולהביא את זה להצבעה. שנייה רגע, וזה לא התחום שלי, יכול להיות שהפורום הזה של הוועדה המקומית לא רוצה לקדם את התוכנית. הפורום הבא שיהיה אחרי הבחירות, ירצה כן לקדם תוכנית אחרת. אתם לא תוכלו לומר, כן קיבלנו כבר החלטה לפני חצי שנה ואי אפשר לשנות. זה לא,
- שרי סלע : את התוכנית העכשוויות אפשר לבטל, בואו נבטל את זה. לא אני לא ראיתי את ההודעה הזאת.
- משה סיני, יו"ר : מה לא ראיתם, אני אלך לבנות את זה באיזה שהיא ... מה לעשות בדיוק.
- שרי סלע : אני רוצה לראות את המכתב שלך לוועדה המחוזית.
- משה סיני, יו"ר : את אמרת את זה. אני חוזר על זה. זה מוקלט פה, התוכנית הזאת לא קיימת.
- עופר בביוף : אין לא קיימת, המילה מבטלת. אתה משתמש בה בכוונה.  
(מדברים ביחד)
- סעיף 2 - 418**
- מיקי קפון : נושא מספר 1. תוכנית בניין עיר 418. זו תוכנית שחלה ב... מבקשים לשנות את אופי הבינוי.
- מתי יצחק : איזה שינוי מספר זה? כמה שינויים היא עברה?
- רזיאל אחרק : קיבלנו איזה החלטה עקרונית לפני איזה שלוש שנים.
- מתי יצחק : זה גם רנ/9.

- מיקי קפון : כיוונו מסחר. אנחנו דנים על המסחר. מתי אם אתה רוצה אני אביא לך.  
 מתי יצחק : לא דנים במגורים עכשיו.  
 מיקי קפון : לא.  
 רזיאל אחרק : אגב, אפשר לקבל עדכון מה קורה שם, מה קורה שם סיני? מה קורה באמת עם המגורים?  
 מיקי קפון : המגורים נמצאים כרגע, כיוון שהתוכנית נלקחה לביקורת של וועדה מחוזית, לפי סעיף 109, הם נמצאים בהתאמות תכנון אחרונות.  
 רזיאל אחרק : היה שם איזה שהוא הליך שהיה צריך אישור של משרד הפנים או משהו.  
 מיקי קפון : בדיוק. משרד הפנים ביקש מהם עדכונים והשלמות בבדיקות מול הוועדה המחוזית.  
 רזיאל אחרק : למה היה צריך את משרד הפנים?  
 מיקי קפון : לפי חוק כשמפקידים בסמכות מקומית, צריכים קודם לראות אם היא טעונה אישור השר. כלומר אישור משרד הפנים. התוכנית נלקחה לאישור משרד הפנים.  
 רזיאל אחרק : למה אבל תוכנית רגילה לא צריך.  
 מיקי קפון : כל תוכנית. כל תוכנית עוברת לאישור. המהות של התוכנית המסחרית, תכנונית זה להפוך את הבינוי הקיים מבינוי של מגרשים למגדלים, בעיקרון במהות לשינוי למגרש מאוד מאוד גדול, שיחיל מסחר צמוד קרקע, שיראה כמו קרקע.  
 שרי סלע : אפשר להראות לי על מה אתה מדבר?  
 מיקי קפון : יש מצגת של היזמים שיש להם את כל ההדמיות.  
 שרי סלע : אני אשמח קודם, אני להבין מה הם עומדים להציג. בסדר. אני לא רוצה לשמוע. אני ביקשתי שהוא יראה לי על מה הוא מדבר.  
 משה סיני, יו"ר : הוא יראה לך.  
 שרי סלע : לא, אבל זה היה.  
 משה סיני, יו"ר : מיקי הם הראו לנו לפני שנתיים וחצי. על המסחר, שזה לא לגובה.  
 שרי סלע : יש שם זה רמת הצגה. עכשיו זה רמת החלטה.

(מדברים ביחד)

שרי סלע: ובכל זאת אני מבקשת שתראה,

רזיאל אחרק: חמש דקות אף אחד לא יפריע לך. תדבר. אנחנו מבטיחים לא מפריעים.

בחייכם, באמת הוא לא,

שרי סלע: מה היה קודם,

דובר: לא, אבל אם אנחנו נבין את זה, נוכל לשאול אותם שאלות מסוימות.

מיקי קפון: בגדול, מה שהיה קודם בוא ... את התוספת עצמה. נפרוש את התוכנית.

המצב המאושר שיש 11 מגרשים שמיועדים למסחר ותעסוקה. וצורת הבינוי

של מגדלים. ... של מעל 10 קומות עם חניון תת קרקעי. זה היה התכנון

והמגדלים היו מפוזרים סביב שצ"פים מרכזיים. כולל שטח תערוכות

ותצוגות בהיקף החלק ... זה התערוכות וזה השטח למסחר בהיקף. היום

היזם מבקש לקחת את השטחים שמיועדים למסחר ולתעסוקה, ולרכז אותם

בעיקרון במפגש אחד מרכזי. והביטוי התכנוני מבחינת הנפחים של הבנייה

הם לקחת את כל המגדלים שהיו מאושרים כמגדלים רווי קומות. ולהפוך

אותם בתכסית יותר רחבה.

רזיאל אחרק: אתה עכשיו מדבר על המגורים.

מיקי קפון: לא על המגורים על המסחר. רוצים לתכנן מסחר בבניינים של 2-4 קומות עם

שבילים של הולכי רגל, שמתבסס על משהו שנראה כמו מדרחובים, כמו

פיאצה כמו מדרחובים. זה הרעיון התכנוני במהות של התוכנית. זה המסחר

והמשרדים. הם מגדילים את התכסית ומנמיכים את הנפחים ומייעדים את

השימוש להולכי רגל.

רזיאל אחרק: ומה קורה עם כל השצ"פים?

מיקי קפון: השצ"פים מפוזרים.

רזיאל אחרק: הם לא נפגעו.

מיקי קפון: הם לא נפגעו. הם לא יכולים להיפגע, כי זה בסמכות מקומית. הם שומרים

על רצועה של בניינים. אני לא בקיא בדיוק, אני חושב שמהו כמו 10 קומות

או שמונה אבל נשאל אותם בדיוק.

- רזיאל אחרק : זה במעטפת.
- מיקי קפון : במעטפת כלומר צומת קסם.
- רזיאל אחרק : רגע, היא תסתיר את כל המתחם.
- מיקי קפון : הוא יראה את זה מהכיוון של השצ"פים. מפה.
- רזיאל אחרק : לא היה נכון לעשות את הבניינים במרכז. ואז,
- מיקי קפון : הם רצו,
- רזיאל אחרק : שנייה רגע, תכנונית. אתה נוסע על הכביש, אתה רואה שני מגדלים או שלושה במרכז. ומסביב אתה הולך בצורה כזאת, רואים את הכל.
- מיקי קפון : רזי זו שאלה טובה.
- רזיאל אחרק : זה לא נכון לחסום.
- מיקי קפון : שנייה רגע, רזי,
- רזיאל אחרק : כניסה של האוויר.
- מיקי קפון : זה שאלה תכנונית. שאלה תכנונית בסיסית. יש פה עניין גם של ראייה יזמית ותכנונית. מצד שני המתחם הזה כמו שהוא, חשוף יותר לעיר שלנו היום. לתוך העיר. הוא מייצר מן שכונת קרקע של מסחר שפונה לכיוון העיר. יש לכאן ולכאן.
- רזיאל אחרק : זה מרחיק את המגדלים כאילו מצמודי הקרקע של העיר עצמה.
- מיקי קפון : בדיוק.
- שרי סלע : מה חסר לנו ברמת התכנון של הדרכים, שעדיין לא אושרו?
- מיקי קפון : הם מציעים פה סכימה של רשת דרכים ואנחנו ממליצים שאם תחליטו להפקיד את התוכנית למקומית, אנחנו דורשים תיאום עם משרד התחבורה.
- שרי סלע : למה התיאום הזה לא נעשה קודם. למה אנחנו למה לא קודם?
- מיקי קפון : אני אומר לך למה,
- שרי סלע : שנייה, הם רוצים לפתוח בטח לכיוון הרכבת. הם יש כאן שאלה של תחבורה ציבורית. איך אנחנו רואים את התחבורה הציבורית. איך מורידים את כל הצבעים האלה.
- רזיאל אחרק : יש נספח של התוכנית.

- שרי סלע : אפשר לראות?
- יבגני מלמוד : שאלה בבקשה.
- מיקי קפון : כן.
- יבגני מלמוד : מה ההבדל בתוכנית הקודמת מול התוכנית הנוכחית.
- מיקי קפון : צורת הפריסה של המסה שונה, אבל המטראז, בדיקה שאנחנו מבקשים לראות,
- שרי סלע : אנחנו רק בהקלטה, ואי אפשר לשמוע אחד את השני.
- נועה הדר : אני יכולה להסביר מבחינת מערכת התנועה, רואים פה בירוק את אותו כביש שאת מדברת עליו, שאנחנו עושים תכנון מקביל, רמי מנור מתכנן.
- שרי סלע : אני לא יודעת בעצמי על מה אני מדברת, כי זה מעולם לא הוצג.
- נועה הדר : אמרת, דרך גישה לתחנת הרכבת.
- (מדברים ביחד)
- נועה הדר : רואים פה התוויה ירוקה ברקע התוכנית של דרך, שעולה ומתחברת לכביש 5. והיא תתחבר בעתיד לרחוב יהושע בן נון, והיא מאפשרת נגישות.
- שרי סלע : ובתנאי שזה יאושר.
- נועה הדר : בינתיים הם לא מוגבלים בזכויות הבנייה המאושרות שלהם. בתוספת של פתרונות תחבורתיים. ואם הם יממשו את השטח לתכנון בעתיד, הם יצטרכו לתת את הפתרונות האלה, ואנחנו כבר במקביל נערכים.
- רויאל אחרק : מה עם התוכנית של הרכבת לכיוון אריאל? איפה היא מתנגשת פה באריאל?
- שרי סלע : אני מבקשת רגע לדבר. הבנתי שמבחינת הזכויות. אבל מי בדק את הקיבולת של נפחי התנועה בתוכנית הזאת שהיא תואמת את הדרישות של משרד התחבורה.
- נועה הדר : אנחנו במסגרת התנאים להפקדה נבדוק. אבל אסור לשכוח, שבתוכנית המאושרת, נקבעו שלבי ביצוע לפי מטראז'. והמטר מרובע זכויות הבנייה לא השתנו. זכויות הבנייה לא השתנו.
- שרי סלע : הבנתי את זה. עדיין, עדיין. עדיין צריך לבדוק אם בתוכנית הזאת, במערכת הדרכים הזאת, זה מסוגל לקלוט את אותה מסת תחבורה.

- מיקי קפון: לכן אנחנו דורשים לבדוק את זה.
- שרי סלע: אז זה אני שואלת לפני שמאשרים פה, היה צריך לקבל איזה שהוא אישור ראשוני עקרוני. ולמה לשגע את כל המערכת אם בסוף יפסלו.
- משה כהן: שנייה יש משהו שאני רוצה להסביר, התוכנית הזאת היא שינוי ראשון ביחס לתוכנית מאושרת. אין הגדלה של נפחים, לא של בנייה לא של שינוי. רגע. אז בכל מה שקשור למסות ולמערכת הדרכים בבסיס, מאושרת. צריך לבדוק האם כתוצאה מהשינויים המבוקשים פה, האם כתוצאה מזה, בוצעו ההתאמות המתבקשות, או האם הדרך או ה... שבה מערכת הדרכים הזאת אמורה לתפקד היא מספיק טובה. זאת החלטה שמספיק טוב לקבל בשל ההפקדה ולדרוש,
- רזיאל אחרק: מתי התוכנית הראשונה אגב אושרה?
- משה כהן: ב-2002, שצריך לקבל את אישור משרד התחבורה.
- מיקי קפון: לא ניתן יהיה להפקיד אותה, בלי הבדיקה של משרד התחבורה.
- משה כהן: זה לא להפקיד. אלא טרום הפקדה.
- שרי סלע: עוד שאלה, ההתחברות פה לכביש 5, היא רמה נוספת. מי כבר ניהל דיונים מקדימים עם משרד התחבורה לגבי החיבור הזה, והקשר לרכבת. הרי זה שינוי משמעותי ודרמטי.
- רזיאל אחרק: ... עד היום,
- שרי סלע: הרי הנושא הזה על השולחן ונדון פה כבר מספר פעמים. מה עשינו מאז כדי לטפל.
- נועה הדר: משרד התחבורה נתן את ברכת הדרך לצאת לתכנון ותקצב את התכנון.
- עופר בביוף: אבל מאז השתנו דברים.
- נועה הדר: הם בוחרים עכשיו צוות מתכננים. יש בדיקת התכנות ראשונית.
- שרי סלע: הדבר הזה נשען על יציאה לכיוון הרכבת,
- משה כהן: לא, הוא נשען על חיבור כביש 44.
- רזיאל אחרק: מיקי מ-2002 עד 2009,
- מיקי קפון: בעצם התוכנית הזאת אושרה ב-2002. ב-2002 היא אושרה גם פעם הייתה

תוכנית של חניה אחת.

נועה הדר : היא קבעה כמה שלבי ביצוע תחבורתיים. היא קבעה כמה זכויות בנייה ישענו על הצומת הזאת, והחיבור הזה, וכמה על זה.

רזיאל אחרק : איכות החיים השתנתה. אנשים, יש תנועה יותר גדולה. הרכבת לא עבדה.

נועה הדר : איזה רכבת?

רזיאל אחרק : הרכבת צפון כאן לא עבדה ב-2002. היום היא כבר מתפקדת. ב-2002 היא לא

עברה. ב-2002 סללו בכלל את חוצה שומרון, את הגשר החדש עשו אז. עכשיו השאלה הנשאלת היא כזאת. הישנה היא לא עובדת. אבל היא עובדת בכיוון אחר. היא לא הולכת למרכז, היא הולכת דרומה. אז דיברנו על גשר שיחבר שם. שיגשר אותנו לתחנת הרכבת או התחתי או העילי. האם נעשה משהו ברמת התכנון של זה. כי מה שאני רואה היום את הכניסה ואת היציאה לכל הפארק הזה, זה או כאן דרך כביש 44 שיש רק כניסה ויציאה, ואין אפילו רמזורים. והכניסה דרך רחוב המרץ היא הזויה. אז עכשיו להכניס את כל 1300 מטר מסחר הזה, שנייה. עכשיו השאלה היא איך עושים, איפה מחלף 5, מאיפה שהיציאה היום, שהיא קיימת, שהיום לב ישראל נכנס משם, לב ישראל, רמי לוי, יהיה עומס גדול. סך הכל אתה בונה פה עיר. יש לך 1200 יחידות דיור. יש לך את כל אזור המסחר הזה. ראש העין הגדולה יש לה 3-4 יציאות. זה גודל של עיר. לא יותר גדול מעיר. והתנועה שתהיה כאן יום יום היא תהיה אדירה. השאלה אם אפשר, באמת לעצור רגע, ולהגיד רגע, אתם עוצרים את הכל, אתם רוצים שינוי אין בעיה.

נועה הדר : ברגע שאתה מאשר תב"ע ומשרד התחבורה אישר שלביות ביצוע, אתה לא חוזר אחורה אין תהליך כזה. תב"ע היא חוק, היא מאושרת.

משה סיני, יו"ר : טוב, בואו נכניס אותם.

שרי סלע : עוד שאלה אחת, ... מגרשי ספורט או מגרשי טניס מה שהיה מצוין שם.

מיקי קפון : יש מגרשים שמיועדים למגרשי טניס, אנחנו ביקשנו מהם לשנות את התכנון כדי שנוכל ... מגרשי טניס בהתחלה הפרופורציה איפשרה את זה. הם שינו את התכנון. זה רק טניס.



משה סיני, יו"ר: ערב טוב לכולם לאורחים שלנו. אנחנו בישיבת מליאת הוועדה לתכנון מקומי אני מקדם אתכם בברכה. רק לפרוטוקול תציגו את עצמכם.

סינה: ממשה צור.

בועז גרוס: הנדסה תנועה.

אורי: משה צור אדריכלים.

שמעון: מהנדס.

אורי: מניצב"א.

משה סיני, יו"ר: ברוכים הבאים. אתם רוצים להציג פה,

אורי: התוכנית שאנחנו מדברים עליה היא רנ/150. א שינוי לתוכנית הקיימת היום בסמכות מקומית. המיקום נמצא כאן, אתם מכירים אותו בוודאי, ליד צומת קסם, ליד כביש 6, ליד כביש 5. צומת מיקום מעולה בסדר גודל ארצי, אפשר להגיד. המצב הקיים כיום ב-רנ/150 הגדיר כאן שטחים למסחר ומשרדים שביניהם שצ"פים כבישים ופיתולים. כאן אתם רואים ברקע את רנ/9 והמצב שאנחנו מבקשים לעשות זה בעצם על ידי שינויים גיאומטריים ללא שינוי בזכויות וללא שינוי בתקני חניה. על בסיס אותם ייעודי קרקע שקיימים בלי לשנות אותם. בעצם לייצר כאן בלב התוכנית הזאת, כתם אחד שלם שמרכז את כל מגרשי את רוב מגרשי המסחר והמשרדים. מתוך כוונה לייצר כאן פרויקט מסחרי שהוא באופי ייחודי ומאפשר בעצם לממש את הפוטנציאל שהיה קיים בתוכנית הקודמת. ליצור מקום שהוא מרכז מסחרי שהוא גם בהיקף אבל גם באופי בינוי שהוא יהווה מוקד משיכה בקנה מידה ארצי. ולא רק בקנה מידה מקומי. בגלל הנגישות הטובה שלו, ובגלל הכמות המסחר שיש כאן. זה ההגדלה... אנחנו רואים כאן שההבדלים בגוונים האלה זה פשוט השינוי הגיאומטרי שנובע מהכבישים. יש לנו בהיקף שצ"פ. יש לנו כאן שטחים חומים שנשארו ללא שינוי ביחס לתוכנית הקיימת. יש לנו כאן שצ"פ שגם נשאר ללא שינוי ביחס לתוכנית המאושרת היום. תמונות האלה נועדו להמחיש לכם פה פרופורציות שאנחנו רוצים להגיע אליהם, והם היו סוג של השראה לתוכנית הבינוי שאנחנו רוצים לאשר עכשיו. זה תמונות שצולמו

במקרה בורונה, אבל הן יכולות להיות גם מהרבה מקומות אחרים בעולם, בערים אירופאיות עתיקות. וגם בארץ יש כאלה. הפרופורציות של 3-4 קומות עם רחובות צרים יחסית של 6 מטרים בערך. לפעמים קצת יותר, לפעמים קצת פחות. באופי שמאפשר לטייל ומאפשר פעילות ברחובות האלה, במקום ליצור איזה מרכז מסחרי, קניון סגור, להיפך, ללכת על מקום פתוח שמאפשר פעילות בכל שעות היממה, לאנשים ללכת. זה הרחוב הראשי, דרך אגב בורונה, בלב המסחרי שלו שהרוחב שלו הוא 6 מטרים. פיאות שמאפשרות פעילות של בתי קפה, ופעילות מסחרית ומסעדות כשיושבים בהם, פעילות של שוקים ברחוב. כל מיני הפתעות גיאומטריות שהבינוי יוצר. כי אחד הדברים שאנחנו רוצים להגיע אליהם בסופו של דבר זה תוכנית בינוי כזאת, שאנשים יבואו לא רק מכל הארץ פעם אחת לכאן. אלא יבואו פעם ועוד פעם ועוד פעם. ובכל פעם לגלות מחדש מקומות חדשים בפרויקט הזה, ומקומות לשהות בהם. ויהיה להם כיף גם לשוטט ברחובות האלה, וללכת לחנות הזאת, ובסמטה, לשבת פה בכיכר ללכת לפיאצה המרכזית ולייצר חיים שוקקים כמה שיותר.

שילבנו בתוכנית לא רק את הפיתוח שאתם רואים כאן, גם שבילי אופניים שמקיפים גם את הפרויקט כאן. גם בתוך הפארק, מאפשרים התחברות גם למה שקורה כאן. וגם מה שמאפשר לעבור מתחת לכביש שש ולהתחבר לשביל שמוליך לאורך הירקון אפילו עד תל אביב כמעט. זכויות, יש לנו כאן אותן זכויות שיש בתב"ע הקיימת. הזכויות נשארו ללא שינוי בהקשר הזה. יש לנו כאן כמעט 90 אלף מטר עיקרי אני מדבר באזור הזה. יש לנו כאן עוד אזור למשרדים. יש לנו כאן אזור שמוגדר כרגע בעצם זה כרגע ללא שימוש, אבל זה תב"ע בעתיד לשימושים עתידיים, שזה מדובר על הדבר הזה. כרגע אנחנו רוצים להשתמש בו כחנייה על קרקעית שתשרת בשלב הראשון את הפרויקט הזה. אנשים יוכלו לחנות גם שם וגם בחניונים תת קרקעים שנמצאים כאן, זה חניה מעבר לתקן. כל החניות מסופקות לפארק הזה בלב, מתחת ... במרתפים. כל מערך הכבישים כאן טופל גם מבחינה נופית. תיכף

אתם תראו את זה. זה הגדלה של הבינוי. אתם רואים פה פחות או יותר, את הפרופורציות של הרחובות, עשרה מטר, 15 מטר. איזה שהיא כיכר מרכזית, אצבעות שיוצאות החוצה. מפריעות לאנשים ללכת, וגם יוצרות אוריינטציה לכיכר הזאת, עם רחובות שיש בהם גינון וטיפול נופי, שיאפשר את החוויה של השהיה בהם. חתכים עקרוניים שמראים פחות או יותר את גובה הבינוי, זה חתך שמתחיל פחות או יותר מכאן, צפוני יותר והולך דרומה. הגובה של בנייני משרדים הוא בן 14. יש גם פוטנציאל ל-22 קומות. אתם רואים אותו כאן. אחרי זה יש לנו כאן את האזור של הבנייה העתידית. כרגע הוא ישמש כחניה מגוננת. בהמשך בלב הפרויקט המסחרי אתם רואים את הבינוי של 2 אולי שלוש קומות ברקע, תלוי בקונספט שישווק כאן, יבוא איזה פוקס אחד כזה וייקח איזה בניין שלו. אז נתאים לו את הצרכים שלו. ובהמשך אנחנו מגיעים לאזור הזה פה של השצ"פ, עם הדבר הזה, שמגיע עד כאן. וכאן אתם רואים כבר את נחל רבה. זה הגדלה.

שרי סלע: החתך הזה מגיע גם עד כביש 5? כי קודם עלתה הסוגיה הזאת. אפשר לראות אותו גם ברזולוציה של כביש 5?

אורי: הוא נעצר פה. הוא נעצר כאן.

שרי סלע: כי היה דיון מה רואים מכביש 5?

אורי: תראי כביש 5 בקטע הזה שהוא עובר פה מלמעלה הוא בעצם מתחיל את הירידה מהחלף. אז כל מי שעובר מעל בעצם מקבל את כל הפריסה של כל הפרויקט הזה.

שרי סלע: גם בגובה של כל ה-12-13 קומות?

אורי: 12-13 קומות הולכים רק מכאן ומזרחה. האזור הזה הוא יותר נמוך, וכל מי שמגיע מגבוה,

שרי סלע: האם עשיתם איזה שהוא חתך שאפשר לראות את זה?

אורי: החתך שעשיתי זה החתך הזה זה מה שיש לנו. אבל אני אומר עוד פעם האזור הזה זה לא האזור של המשרדים, זה האזור היותר נמוך. ולכן כל מי שמגיע מכאן שהוא יותר גבוה, בעצם מקבל תצפית דרך השצ"פ אל כל הדבר הזה,

וזו חשיפה נהדרת, דרך אגב.

יבגני מלמוד : שליחה שאלה, מבחינת ניצול הזכויות החלק לא מתוכנן לבנייה עתידית, אורי : אין לו זכויות פה בתב"ע הזאת. זה בתב"ע עתידית שצריכה להגדיר גם את הזכויות שלו, וגם את השימושים שלו.

משה סיני, יו"ר : אמרו לנו את זה גם פעם קודמת.

אירית נתן : והם מקבלים את זה.

אורי : טיפלנו פה בפיתוח הנופי בחתכי הכבישים שיש בפרויקט, לא בכולם באותו רוחב. יש כבישים של 17 מטר, דאגנו כאן למדרכות לשבילי אופניים, לגינון. הכל מתואם גם עם יועץ תנועה, וגם עם יועץ פיתוח. בכבישים הרחבים יותר, בשדרות המרכזיות יותר שמוליכות את רוב התנועה אל הפרויקט יש לנו כבר שלושה נתיבים, עם אי תנועה באמצע ומדרכות רחבות. הקונספט הזה של העיצוב זה קונספט.

שרי סלע : מסלול לתחבורה ציבורית לא ראיתי.

אורי : הקונספט הזה של,

(מדברים ביחד)

אורי : הקונספט הזה של העצוב, זה לא הקונספט הסופי זה הקצאה, אפשר יהיה לעצב את הנפחים האלה את הבינוי הזה בהרבה אופנים שעוד נגיע אליהם, ונדון בהם בהמשך. נספח התנועה כמו שאמרתי מקודם, כאן אתם רואים את כל החיבורים. חיבור סטטוטורי קיים. חיבור סטטוטורי קיים, חיבור קיים אנחנו לא שינינו כאן כלום. ובעצם כל הכבישים כאן זה חתכים שאתם ראיתם כאן קודם, שמאפשרים את כל החיבורים השונים לפרויקט. כאמור, הנספח הזה. הרכבת היא פה. תחנת הרכבת הצפונית של ראש העין. תקני חניה ללא שינוי. כאן אתם רואים איזה עיקרון עקרוני עדיין של פריסת החניונים התת קרקעיים מתחת לפרויקט. וזה בעצם תוכנית הבינוי על הרקע של התשריט של היעודי.

שרי סלע : אתה יכול רגע להשאיר את זה?

אורי : כן.

נועה הדר : זה החיבור שאת שאלת קודם.

שרי סלע : כן. זהו, איך אותו,

רזיאל אחרק : אפשר בקשה, בכמה דברים. קודם כל – כל נושא האופניים קודם כל, אני יודע שאתה רגיש לנושא הזה, הנושא של הנגישות לרכבת, תחבורה ציבורית ומחלפים של 100 מליון שקל וכל הסיפור הזה, זה ייקח קצת זמן. עלה לי ככה במוח איזה שהוא רעיון, יש היום מעבר מתחת לכביש 6 לאופניים. אני אשמח מאוד, אם אפילו תוסיפו את זה כיוזמה, או אפילו כ- BOT או משהו, לעשות אפשרות שאנשים שמגיעים ברכבת, עמדת השכרת אופניים בירידה מהרכבת. נוסעים מתחת לכביש 6 עם שביל מוסדר עם משרד התחבורה. ויש שביל אופניים אולי גם ל... עוצרים במרכז הזה עם האופניים. רוצים לחזור, לוקחים את האופניים משאירים אותם שם, נוסעים ברכבת. זה טוב להגעה, לפוטנציאל. זה טוב להגעה לעובדים שבאים לעבוד מכל הארץ. הנגישות היא בדיוק חמש דקות ברכיבת אופניים חשמלית.

נועה הדר : איזה תחנת רכבת?

רזיאל אחרק : תחנת רכבת הצפונית. קודם כל זה נותן מענה ופותר את כל הבעיות אד הוק. זה אחד. זה אומר שאתה צריך לשלב מרכזים של השכרת אופניים או חניות לאופניים בתוך המרכז, מעבר לשבילים הנחמדים האלה. ואגב זה יקפיץ את המקום הזה למעלה. כי הוא גם ירוק, והוא גם צמוד קרקע. הוא גם נמוך, התנועה בו אתה יכול להקטין את הרחובות אולי. אתה יוצר שכל התנועה שם יכולה להצטמצם לשלושה נתיבים ולשני נתיבים. בגלל שכל התנועה אתה ... בארץ, שהרוב, אתה רואה שאופניים חשמליות אפילו. זה בעצם הופך את הפרויקט הזה להרבה יותר טוב.

שניים, לא ראיתי פה איזה אלמנט של מים במרכז. איזה שהוא נחל, או איזה שהוא משהו שיחצה אותו. בעצם וואדי רבה שהיא איזה שהיא תנועה של מים, שנכנסת ויוצאת. ואם אתה הולך על צמוד קרקע, זה יכול לתת לך איזה חיות. תחשוב על זה. והחניה אני מצפה שהיא תהיה חניס שם. החניה לפחות במרכז ובהתחלה, עדיף שתהיה חניס כמו באיירפורט סיטי שעשיתם, כמו

- בהרבה מקומות כאלה. כמו קניון אילון שההצלחה שלו זה החניה חינם. כמו שבארנה עכשיו עשו את זה, כי הבינו שמה לעשות אנשים רוצים חניה. אם תעשה את החניה לאופניים אז לא צריך חניות. אתה יודע, אנשים פשוט יגיעו עם אופניים לשם. אז בוא אם אתה יכול על זה לתת את דעתך אז אני אשמח.
- בועז גרוס : קודם כל ביחס לסוגיה של האופניים תראה זה רעיון גדול. אני קודם כל מרים את הכפפה. אני מקווה שתהיה לזה ישימות מבחינת ההיקפים. כי הדרך, אני עשיתי אותה ברגל מהרכבת לשם, זה באמת עניין של כלום. זה עניין של, הבעיה המרכזית בעיני זה ההיקפים, זה הנפחים. אני לא יודע כמה אנשים יעלו על אופניים ויגיעו למרכז הזה. אבל הרעיון הוא בעיני רעיון מצוין. בצד שלנו, שזה הצד של הפרויקט, אין לי שום בעיה. אני מניח שבסיוע של העיר, נוכל אולי לפנות גם לרכבת להקצאת המקום.
- רזיאל אחרק : אגב, זה גם ממשיך את הטיילת שלנו. זה גם נותן לי אופציה שאם מישהו גר בנווה אפק או בגבעת הסלעים הוא יכול להגיע לרכבת עם אופניים. זה נותן מענה לא רק למרכז. זה נותן לכל העיר. אני רוצה אני פשוט נותן לך מנוף כלכלי, שעוזר בעצם גם לנו.
- בועז גרוס : זה מצוין.
- נועה הדר : בשכונת אם המושבת פתח תקווה, כל מי שעובר בקריית עתידים, רואה באמת על השביל האופניים.
- שרי סלע : אם רק בבניינים יהיו מלתחות.
- רזיאל אחרק : אופניים חשמליות למשל שזה אדיר.
- (מדברים ביחד)
- בועז גרוס : לגבי החניה לגבי הנושא של החינם, אצלנו זה עניין אסטרטגי בכל המרכזים המסחריים שלנו, בכולם אנחנו עושים חינם. אגב עזריאלי עושה את זה גם כן, למעט במגדל שיש לו שם בעיה ספציפית של ... בפריפריה אז הוא גובה סימלי. כל החניונים בהיקף הם יותר יקרים. אנחנו נמשיך באותה אסטרטגיה אני מניח. לגבי הנושא של המים.
- סיגל : סליחה, לפני שאתה עונה, כמה מקומות חניה ישנם?

בועז גרוס : אם בכל הערים זה 6000 מקומות. אנחנו בונים פה מעל התקן. לא תת קרקעי. 6000. ומעל לזמני למעלה. זה 6000 מקומות חניה זה פנטסטי. עכשיו, ביחס לנושא של אלמנט המים. אנחנו את אלמנט המים משמרים גם במגורים במרכז שם יש לנו אלמנט מים.

רזיאל אחרק : אתה יכול להראות לנו כאן,

סיגל : הנה איפה שהצהוב.

רזיאל אחרק : לא, בתוך המרכז עצמו אני מדבר.

בועז גרוס : יכול להיות שיהיה, גם פה וגם פה. אם אתם זוכרים אנחנו בהדמיות המפורטות שהצגנו בפניכם היה אלמנט מים מרכזי, האלמנט מים הזה הוא מאד חשוב לנו להתמצאות בפרק כולו. בפרק כולו הוא פארק כולו. התוכנית שלנו הוא לייצר אלמנט מים. אלמנט המים הזה הוא גם ייתן פינה אקלימית, השפעות, נקודתיות. והוא גם ייתן התמצאות בעסק הזה. זה לא עניין סטטוטורי לכן הוא לא מצוין. אבל בהחלט יש לנו,

רזיאל אחרק : מה עם הרכבת העליונה שהייתה אמורה להיות.

משה סיני, יו"ר : היה לכם מחשבות.

בועז גרוס : היו מחשבות כאלה. אגב לצורך החיבור אבל, הבעיה הסטטוטורית פה היא נוראית. לנסוע עם אופניים אין בעיה מתחת לגשר. להעביר שביל אחד מתחת לרכבת זה כבר הופך להיות בעיה של כביש 6 של מע"צ, מועצה ארצית וכולי, זה סיפורים רציניים מאוד. אז זה אלמנט מים.

סיגל : א' אני יש לי ואני שמחה לראות את זה, וגם אנחנו מחכים לזה הרבה מאוד שנים. אז השאלה המתבקשת ואנחנו בתוכניות וזה רק מגרה כל הזמן את הדימיון, ואומרים זה מחר, ומחר וזה יהיה, עוברות פה השנים. ובאמת מתי עולים על הקרקע?

בועז גרוס : תראו העלייה לקרקע בעצם תהיה בשלושה שלבים. שלב ראשון, בארבעה שלבים. השלב הראשון של העלייה לקרקע זה יהיה הקמה של משרד מכירות. ובאותו ... ביקשה בקשה להיתר לפני שבועיים.

סיגל : זה לא מגורים.

- בועז גרוס : לא, זה גם המגורים וגם המסחר. משרד המכירות יוקם פה.
- עופר בביוף : זה ישרת גם את המגורים וגם את המסחר, בו זמנית?
- בועז גרוס : כן. ואנחנו ממש בשלבים מתקדמים, אני מניח שהבקשה תאושר כבר בימים אלה. ראש העיר לוחץ עלינו כבר תקופה ארוכה להיכנס לעבודות שיווק, ולהיכנס לעבודות הבינוי. ואנחנו בישורת האחרונה מול משרד הפנים לאישור תוכנית גישור להסכם הפיתוח.
- עופר בביוף : מה זה ישורת אחרונה, כבר שנה ומשהו.
- בועז גרוס : יותר משנה, כבר שנתיים. הישורת האחרונה זה אומר שהם הבטיחו שזה ממש,
- סיגל : מה זה אומר?
- בועז גרוס : זה אומר שמבחינתנו אנחנו גם משרד הפנים לוחצים, שבתחילת אוקטובר, לא יאוחר מתחילת אוקטובר. זה אומר מיד לאחר החגים, שמסתיימים ב-24.9 המגמה שלנו היא לעלות על הקרקע בביצוע תחילת עבודות תשתית. במקביל הכוונה שלנו היא באוקטובר, נובמבר דצמבר לצאת לשיווק, של המגורים. את שיווק המסחר אנחנו כבר עושים. אבל לצאת לשיווק של המגורים ואנחנו ממש בימים אלה, אני מעריך שממש עד אמצע שבוע הבא.
- משה סיני, יו"ר : מה זה שיווק המסחר? יש לכם כבר אנשים שרוצים לקנות,
- בועז גרוס : להתחיל לשכור. כן. יש לנו,
- עופר בביוף : את המשרדים או את המסחר עצמו?
- בועז גרוס : גם המשרדים וגם המסחר. יש לנו לקוח מאוד רציני של שלושים אלף מטר.
- רזיאל אחרק : לגבי המגורים ... תצא עם בשורה 800 אלף שקל דירה לזוג צעיר.
- בועז גרוס : בוא אני אגיד לך משהו, אני לא בטוח שזה בשורה. אני לא בטוח שזו בשורה. כי ב-800 אלף שקל לדירת מגורים אתה לא יכול לתת שום דבר.
- רזיאל אחרק : אז המגרש עלה, עשית עלויות של הקרקע אז היו מאוד,
- בועז גרוס : זה לא עניין של עלויות של קרקע. בגדול, 800 אלף שקל, תביא לי איזה מע"מ ב-700 אלף שקל, זה פחות ממה שעולה לשים את הברזלים והאבנים.
- אמיתית זה לא,



רזיאל אחרק : 5000 שקל כולל הכל זה מה שעולה.

בועז גרוס : זה לא 5000 שקל כולל הכל. את החשבונות האלה אנחנו מכירים.

סיגל : רגע, אז שבאוקטובר נובמבר השיווק שלכם זה המסחר או דירות למגורים?

בועז גרוס : דירות למגורים. גם אנחנו, אנחנו התחייבנו בפני ראש העיר, לאפשר תוך

שיתוף פעולה של העיר, איזה שהוא free sail לתושבי העיר. וזה בשורה.

רזיאל אחרק : שזה אומר?

בועז גרוס : שזה אומר שיהיה פרי סייל לתושבי העיר, גם לצעירים בני המקום, כחלק

מהשיווק הכולל. ואנחנו נעשה את התיאומים הפרטניים בעניין הזה.

משה סיני, יו"ר : לפני אוקטובר כמובן.

בועז גרוס : החל מאוקטובר עד דצמבר עד שיצא השיווק. זהו.

עופר בביוף : שאלה רק טכנית, ההסכם אם אני זוכר טוב, מחייב שתוך 36 חודשים צריך

להשלים מגורים נדמה לי. ותוך 48 חודשים צריך להשלים את כל נושא

המסחר והמשרדים. אלה מועדים שאתם הולכים לעמוד בהם?

בועז גרוס : החתימה שלנו עם הקבלן, אנחנו ממש בימים אלה עומדים לחתום עם קבלן

מבצע. החתימה שלנו עם הקבלן מדברים על שלושים חודשים, עם גרייס

נוסף של שלושה חודשים למגורים. זה בהחלט תואם את העסק הזה. אנחנו

ממתינים בכיליון עיניים, ואני אומר שהנהלת העיר, הולכת איתנו יד ביד

בעניין הזה כלפי הרשויות והעיכוב פה הוא באמת עיכוב שלא צפינו אותו

מטעם משרד הפנים. אבל אני מקווה שפיצחנו אותו.

עופר בביוף : של המגורים אמרת שלושים חודש, ועוד שלושה חודשים גרייס. ולמסחר

ומשרדים כמה זמן.

בועז גרוס : אותו דבר מה שדיברנו. כי 48 חודשים אנחנו,

עופר בביוף : אתם לא רואים מצב של לנסות להקדים את הנושא של המסחר, מהרבה

מאוד היבטים שלא ניכנס אליהם. קודם כל שגם המקום הזה יהיה סוף סוף

מרכז חיים תוסס של ראש העין ולא בעוד חמש שנים.

בועז גרוס : תראה, הרצון שלנו בוודאי לעשות את מה שאתה אומר. כי אנחנו גם

משקיעים בקרקע מאוד מיליונים בפיתוח. אז העניין שלנו הוא בוודאי

להקדים את זה. אבל שוב, אם להיות ריאליים, אז פרויקט בהיקף שכזה, אלה סדרי הגודל שלו. כדי להיות ריאלי להשלמה.

אירית נתן: אז אתם מתחילים עם המגורים קודם?

בועז גרוס: במקביל.

אירית נתן: במקביל, זאת אומרת שאתה אומר ששלושים חודש זה יהיה למגורים ו-48 חודשים יהיה למסחר.

רזיאל אחרק: אפשר עוד משהו קטן, לסוחרים שלנו בעיר, יש מחסור במקומות להשכרה. אין בראש העין יש למשל בוותיקה יש בקושי מרכז מסחרי אחד עלוב. ויש הרבה שימושים חורגים. השאלה אם תוכלו גם להקצות באיזה שהוא מקום, שטח מסחר לראש העין כחלק מתהליך.

בועז גרוס: לא צריך להקצות, אני אומר לך שאנחנו מחפשים בנרות מחפשים בנרות סוחרים וסוחרים טובים. המחירים יהיו, המחירים הם מחירים סבירים זה עניין של שוק, היצע וביקוש. והמחירים הם מחירים סבירים.

עופר בביוף: אתה יכול להגיד מה זה סביר בעינך?

רזיאל אחרק: אנחנו רוצים לצאת בקריאה לסוחרים כאן, שיוכלו לבוא בעצם, כל מי שיש לו היום שימוש חורג, ומחפש מקום להשכיר, שתהיה לו איזה שהיא פריבילגיה כתושב המקום. ויהיה אפשר לצאת באיזה שהוא,

בועז גרוס: אני לא יודע מה זה פריבילגיה מה זה תושב המקום. יש מה שאני יודע זה שאנחנו בונים מרכז מסחרי.

רזיאל אחרק: איזה עשרה אחוז הנחה לעסקים, ... במקום הזה.

בועז גרוס: אני יכול להגיד את זה, אבל זה דבר שיהיה לא רציני מצדי. אני אגיד לך גם מדוע. יש הבדל בין אם אתה משכיר לבין למישהו יחידת חנות של חמישים מטר, או איזה שהוא עוגן של 2000 מטר, חמישים מטר ישלם מחיר אחד, המאה מטר ישלם מחיר אחר. האלפים מטר ישלם מחיר שלישי וכך הלאה. כך שלבוא ולומר מי שגר פה יקבל כך זה דבר שהוא לא נכון. אין מחירון שאני יכול להגיד לך. אני יכול להגיד את זה אני אתן עשרה אחוז, אני ארים את המחיר.

- עופר בביוף: לא, עשרה אחוז זה פחות מעניין. מה שחשוב ותחשבו על זה, שיש היום באמת מצוקה לבעלי עסקים בראש העין כי חסרים מקומות. לפני שמזיזים ימינה ושמאלה, אין מספיק מקומות בעיר. וחלק מהאנשים מנסים להיות עם שטחים קטנים יותר יחסית למה שהם רוצים.
- בועז גרוס: אני אשמח.
- עופר בביוף: אני חושב שצריך לבוא עם איזה שהיא בשורה. דווקא לתושבי ראש העין פה שהם בעלי עסקים בשטחים למשל שהם עד גודל של 200 מ' לעסקים הקטנים, או שלוש מאות מטר תבוא עם בשורה של מחירים כזו, שתתן להם פתרון כדי לזוז ממקומות שהם נמצאים היום, שהם לא מספקים. לא מספקים למקום חדש ותוסס וזה יעשה שינוי בכל העיר. כי יעברו עסקים לכאן, ולמקומות חדשים יבואו עסקים שירצו להיכנס.
- רזיל: עופר אנחנו בוועדת תכנון ובניה לא וועדת שימור.
- עופר בביוף: בסדר.
- דובר: קודם כל הכל לגיטימי, ולגיטימי לחלוטין. זה לגיטימי.
- שרי סלע: לגבי הערות הבדיקה, יש כאן סעיף שמדבר על הכללת הוראות לכניסה ויציאה של רכב תפעול מהאתר, בזיקת הנאה לתשתיות העירוניות. אתה יכול להראות איזה שהוא קטע של אותם מבננים שהם רחוקים מהכבישים איך זה אמור לקרות, להתבצע.
- בועז גרוס: תראי עוד לא נכנסנו לזה לתכנון המפורט הזה. רק רשום את זה כדי לאפשר את התכנון של זה.
- שרי סלע: אני יודעת אבל אנחנו מדברים פה על איזה שהיא תוכנית בינוי עקרונית. והסעיף הזה מופיע בהערת הבדיקה של התוכנית הזו.
- בועז גרוס: אני לא אמרתי שאני לא אענה. אני רק אמרתי שאני עוד לא נכנסתי לתכנון מפורט. מה שהכוונה היא,
- שרי סלע: לא, עדיין אני אומרת שזה לא מפורט.
- בועז גרוס: אני אענה. הבניינים כאן, שנמצאים רחוב מהכביש, בעצם צריכים לשרת אותם. זה גם להביא להם סחורה. וגם לפנות מהם אשפה. וגם כיבוי אש

ולפני כל דבר אחר. ולכן, המרווחים האלה הם לא המרווחים הסופיים עדיין. אבל באופן עקרוני הם יהיו מספיק רחבים וגם הרדיוסים פה, יתוכננו ככה, שקודם כל רכבי כיבוי יוכלו להגיע לכל המקומות הפנימיים האלה. ולפי אותו עיקרון גם רכבים למשל שמביאים אספקה, לחלק מהדברים שנמצאים כאן, בשעות מסוימות שנגדיר אותם, תהיה כאן איזה שהיא חברת ניהול. הכל יהיה באיזה שהיא שליטה. זה לא יהיה מערב פרוע. יוכלו להיכנס לשים את הסחורה ולצאת. חלק מהמקומות, דרך אגב, יכול להיות שבאזור הזה שיש חניונים תת קרקעיים, יכול להיות שחלק יהיו תת קרקעיים. אבל הרעיון המרכזי הוא, בגישה בהיקף מסביב, פנימה ולצאת.

שרי סלע: יש כאן סעיף מאוד ברור בהערות בדיקה, כתוב שיש,

בועז גרוס: מה זה הערות בדיקה של מה, של מי?

(מדברים ביחד)

שרי סלע: של הוועדה. כתוב יש לוודא הכללת הוראות ותקנות תוכנית וכן הלאה. אז

אני שואלת האם ההוראות האלה כבר מוכנות?

רזיאל אחרק: יעבדו על זה.

משה סיני, יו"ר: אנחנו סיימנו את הדיון איתם?

שרי סלע: הבנתי, באמת שהבנתי. ועדיין אני רוצה לשמוע את ההערות שלהם לזה. הם

התקדמו בתכנון הם השקיעו בזה כבר המון זמן. הם הרי חשבו על זה. אז אני

מבקשת לדעת מה עומד בסעיף הזה. זה אחד.

בועז גרוס: ביחס לסעיף הזה כיוון שתוכנית הבינוי היא תוכנית מנחה, ולא מחייבת. אז

בעצם כפי שאמר,

שרי סלע: הוועדה המקומית מבקשת את זה לא אני.

בועז גרוס: אני מסביר.

שרי סלע: אנשי המקצוע של הוועדה המקומית.

בועז גרוס: אני מסביר שוב, תוכנית הבינוי פה היא תוכנית מנחה לעת הגשת היתרי

בנייה.

שרי סלע: זה לא שלב היתרי בנייה. בשלב הזה הנה בתוכנית הבינוי.

בועז גרוס : אני מסביר בבקשה. אני הייתי יושב ראש וועדה מחוזית יום וחצי. תני לי אני אסביר את ההליכים ואת הפרוצדורה. כיוון שמדובר פה בתב"ע בסמכות מקומית, מה שאנחנו מציגים זה תשריט של התב"ע שמציג תמהיל, ומציג תוכנית בינוי מנחה. ותוכנית הבינוי המנחה לא קובעים רוחבי כבישים, דרכי בינוי אשפה. את כל הדברים האלה עושים בשלבים מאוחרים יותר, בתוכניות מפורטות שאינן חלק מהאגף. מה שאנחנו אומרים ומה שקיבלנו כהנחיה מהתכנון, מאגף ההנדסה. וקיבלנו. דעו לכם אתם תצטרכו להציג בפנינו בעתיד, כיצד מפנים אשפה, כיצד נכנסים ונותנים שירותים תפעוליים למתחם הזה וכולי. אבל זה לא עושים במסגרת של תב"ע. זה עושים במסגרת של תכנון מפורט בשלבי היתרי בנייה.

שרי סלע : מה המשמעות של המשפט הבא, שכתוב לגבי התוכניות תנועה ותיאום. על עף שהתנועה תוגבל בשעות. למה הכוונה?

בועז גרוס : הכוונה היא כזו באתרים מהסוג הזה, כיוון שהמטרה שלנו שתהיה הסתובבות שוטטות בכל תחום הפרויקט, ללא הפרעה של תחבורה, אז בדרך כלל מה שעושים זה מגבילים עד שעה 9 כניסה של רכבים תפעוליים לפינוי אשפה או משעה כזו ואחרת. זה הכוונה. הכוונה היא לאפשר,

שרי סלע : ועוד שאלה, כתוב כאן התוכנית מבקשת לשנות מיקום וגודל של מקרקעי ציבור שונים.

בועז גרוס : כן, תראה את התשריט. למעשה, למעשה בתוכנית המקורית. זו התב"ע החדשה בתוכנית המקורית השצ"פים האלה היו מפוזרים בנקודות שונות. ואנחנו חשבנו שהרבה יותר נכון יהיה לרכז אותם בנקודות האלה על מנת להעצים אותם.

שרי סלע : אז זה שינוי מיקום אבל מה לגבי גודל.

בועז גרוס : אבל ברגע שאתה משנה מיקום אתה מצרף אותם יחד. תראה את התב"ע הישנה.

רזיאל אחרק : השטח הכולל לא השתנה.

בועז גרוס : זה תב"ע בסמכות מקומית.

(מדברים ביחד)

בועז גרוס : התוכנית המקורית הראתה פה כיכר, שצ"פ בגודל של חמישה דונם. היא הראתה,

שרי סלע : אתה יכול להראות טבלה של סך השטחים שוב.

בועז גרוס : סך השטחים מופיעים והם זהים לחלוטין. אבל פה חמישה דונם ופה עשרה דונם. מה שעשינו צירפנו את שניהם ביחד וקיבלנו פה מגרש אחד עם יכולת ניצול, זה אותו מגרש ספורט.

(מדברים ביחד)

משה סיני, יו"ר : אני חושב שהתוכנית הזאת יפה, נותנת ... חיוביים וצובעת.

אירית נתן : תצאו לדרך כמה שיותר מהר.

מיקי קפון : יש עוד נושא אחד.

(מדברים ביחד)

**סעיף 3 – 4236 – 464**

מיקי קפון : שני הנושאים הבאים, אני אפרוס את המפה. בגדול יש לנו תוכנית בינוי אחת של חברת אביסרור. 4263 ו-464 נמצאים פה בקצה הדרום מזרחי של התוכנית. זה סעיף מספר 2. נושא מספר 3 לאחריו זה שני מגרשים בפניה הצפון מערבית של התוכנית. מגרשים 436 ו-487. הנושא הראשון, סעיף מספר 2 הוא של חברת אביסרור. הם מציגים בינוי של שלושה מגרשים שהם בונים את ה-18 קומות. נפח הבינוי יכול להכיל 62 יחידות דיור ו-74 יחידות דיור בבניין במגרש העורפי. הבינוי יושב לפי תוכנית על דרך משולבת קדמית על צומת דרכים של כביש מספר 2, והכביש העורפי. שתי דרכים ראשיות. אחד זה הכביש שעובר בין כביש 544 השני זה כביש ראשי בתוכנית. כאשר יש גישה כפולה, פעם אחת מכיוון הרחובות הנמוכים, ופעם אחת מכיוון הרחובות העליונים. הזמנו פה את נציגי המתכננים ואת היזם כדי להציג את התוכנית.

(מדברים ביחד)

משה סיני, יו"ר : טוב, חברה קודם כל ערב טוב, בואו שבו בבקשה. תציגו רק את השמות

שלכם לפרוטוקול. הדיון כאן מוקלט.

אביסרור יורם: אביסרור יורם, אביסרור שי.

אביסרור שי: גיל רוגל, איילת רוגל אדריכלית. אנחנו מציגים את הפרויקט של אביסרור מתחם B. התוכנית הכללית מראה את המיקום של כל השכונה. אנחנו מדברים על הקטע אנחנו רואים בניין אחד, שניים ושלוש. כאשר זה דרום אתם רואים צפון למעלה. מזרח בניין אחד בניין שני, בניין שלישי הכניסה פינת החניות. תיכף אנחנו נראה אותה מהאזור הזה. אנחנו נכנס למגרש קצת יותר גדול, אנחנו נראה את זה. פה אנחנו רואים את הכניסה מהאזור הזה. זה השצ"פ זה הכבישים הראשיים. שני הכבישים הראשיים מזרחי ומערבי. חצי חצי. מהנקודה הזו אנחנו נכנסים למגרש. יש לנו בניין אחד פה ופה ופה. כאשר יש לנו חניונים מתחת לכל הבניינים. שני חניונים. אנחנו מדברים על בניין, בואו נעבור לתוכנית שלנו. זה הפיתוח של השטח. הנקודה הזו היא הנקודה הגבוהה של השטח. הנקודה הזו היא נקודה נמוכה. יש שם בניין אחד שאנחנו נכנסים מהאזור הזה. בניין של ארבע יחידות דיור בקומה. יש לנו עוד בניין אחד של ארבע יחידות דיור בקומה. ויש לנו בניין של שלוש פלוס שניים מה שנקרא שני אגפים, מתרומם. תיכף אנחנו נראה אותם. כאשר כל הקטע הזה מבריאים אותם. זה קטע שנמצא גבוה בשלושה מטר מהקטע הזה. מכיוון,

שרי סלע: מכביש 36.

אביסרור שי: בדיוק. ולכן למשל הבניין הזה, שיש לו ארבע יחידות דיור וקומת כניסה שיושבת במשרד שלו שיושב על הקרקע. זו למשל יש לה את הכניסה המפלס הזה של כביש 36 ושתי היחידות האלה הם כבר ... בשלוש. ואלה כולם יושבים למעלה. עכשיו בסך הכל מה שאנחנו מבקשים פה, זה יש לנו 180 יחידות דיור וסך הכל בתב"ע אנחנו מבקשים 200 יחידות דיור. כאשר הבניין הזה זה 62 יחידות, 462. 64 464 62 יחידות ו-64 יחידות. עכשיו בואו נראה אולי דברים קצת יותר קונקרטיים. יש לנו כאן את הכניסה. מהאזור הזה אנחנו יורדים לחניה שמתחת לדבר הזה, וגם מתחת יש לנו עוד חניה.

מהנקודה הזו אנחנו נכנסים לחניה עליונה שיושבת מתחת לכל זה. ומכאן נכנסים ישירות לחניון שיושב כאן בחלק הזה. זאת אומרת יש לנו רק במפלס הכניסה,

רזיאל אחרק: יש לנו ... גבוהים.

אביסרור שי: כן, בין הנקודה הזאת לנקודה הזאת שלושה מטר. ולכן כמו שאמרתי, הדלתות הזה הם דלתות של שלושה מטר. אבל שימו לב מה עשינו בתוכנית הפיתוח, או הנופית. כל הקטע הזה שהולך מכאן לכאן, שימו לב, יש כאן דירוג של פלטות שיורדות למטה ויוצרות הרגשה הרבה יותר נינוחה לא של קיר, שיושב לך מול. אלא ערוגות שיושבות מתחת הרגשה שהמדינה מכאן מתרוממת למעלה. כאילו בהתאם לטופוגרפיה שהייתה. עכשיו אם נסתכל על התוכניות נראה שפה, פה ופה יש לנו את הכניסות, שיש לנו בבניינים את המבואה לכניסה הראשית יש לנו מועדון כושר. יש לנו את הדברים האלה שיש לנו פה בבניין. ויש לנו שתי יחידות למשל פה צמודות קרקע. שתי יחידות למפלס ... צמודות קרקע, ופה עד כמה שאני זוכר שלוש יחידות צמודות קרקע, ויש לנו כניסה בחלק העליון. אולי נעלה לחלק העליון של זה.

(מדברים ביחד)

אביסרור שי: הנה פה אנחנו רואים את זה, ויש לנו את הכניסה לבניין מהאזור הזה. זה החלק העליון. זה גם החלק העליון. פה זה חלק שיושב למטה. ופה רואים ממש את הדירוג של הפלטות האלה שיורדות למטה מכיוון הגינה. כמובן שלפי הנחיות של התבי"ע הכל נעשה בהתאם של ההנחיות של התבי"ע ופינוי האשפה וכל מה שנעשה פה עם הכניסות עם המשאיות עם כל הדברים שצריכים להיות פה. הכל נעשה דרך האזור הזה.

שרי סלע: באיזה מפלס אגב?

אביסרור שי: במפלס הכניסה תמיד. זאת אומרת תמיד, אם נכנסים מפה, מהאזור הזה נכנסים לכאן. פה במקום הזה יש לנו את הפינה.

שרי סלע: חדר אשפה.

אביסרור שי: כן, באזור הזה ופה יש לנו אותו הדבר. ומהצד הזה יש לנו את האזור כאן.



זאת אומרת כל האזורים יוצאים מאותו המקום שנכנסת המשאית. המשאית נכנסת כאן, לוקחת פה לוקחת פה,

(מדברים ביחד)

אביסרור שי: לא, פה זה מהמרתף הראשון. פה זה המרתף אז זה אותו המפלס. כיוון שכל זה יושב על שלושה מטר יותר למעלה. זאת אומרת זה נמצא באותו זה. בואו נסתכל רגע על הבניינים, אנחנו רואים פה את הבניין. אם אנחנו מסתכלים מרחוב 36 אנחנו רואים פה את הכניסה כן. והבניין הראשון הבניין השני, והבניין השלישי שיש בו ... אנחנו רואים שיש שם פינה. אנחנו תיכף נסתכל מהצד השני, נראה שהוגש הזה הוא יותר נמוך. והגוש הזה יותר גבוה. מה שיש לנו פה, לא טוב לקבל גוש. אנחנו רוצים לרכך את זה בדרך כלל. ואז מה שאנחנו מקבלים, כל הקטע הזה,

שרי סלע: אבל דווקא הנמוך יותר הוא כלפי הנוף החוצה, כלפי, לכן אני שואלת. מבחינה אדריכלית, לא כדאי להחליף את המיקום.

אביסרור שי: לא. מפני שאנחנו, את יודעת שפה יש פארק.

שרי סלע: אז אתה רוצה שמקסימום דירות תצפנה על הפארק. אבל מבחינת חזות,

אביסרור שי: חזות העיר יותר טוב.

שרי סלע: זה בוודאי מוכר יותר טוב,

מיקי קפון: יש עוד נקודה אחת, מבחינת הכביש העורפי, יש את המתחמים הגדולים שהם כולם מתחמים של שבע קומות. מאסה יותר נמוכה תתאם יותר למה שנמצא מעבר לכביש.

אביסרור שי: סליחה, פה אנחנו רואים את כל הדירוגים של כל המקומות. אתם רואים פה, שיורדים למטה. אגב המגרשים פה הם מגרשים יפייים מבחינת הגודל שלהם. זה אחת התוכניות המרווחות והטובות שישנן. לא צפוף מאוד מרווח. מגרשים גדולים מאוד למספר היחידות שישנן.

שרי סלע: כמה השטח של החניה הקרקעית מתוך כל התכנית.

אביסרור שי: מעט מאוד חניה, אם תסתכלו, ממש מעט, מעט מאוד.

שרי סלע: רוב ההדמיה.

אביסרור שי : זה חניה, זה חניה, זה חניה וזה חניה. כי יש פה ירק.

(מדברים ביחד)

אביסרור שי : תשמעי אני חושב שזה דבר מאוד חשוב, שיש גם תחרות גדולה פה.

שרי סלע : מהזווית שהראית קודם זה נראה יפה.

אביסרור שי : זהו בגדול.

משה סיני, יו"ר : סעו לשלום, תודה רבה. אנחנו סיימנו.

מיקי קפון : דורון לוי שני מתחמים שצמודים מעל אגף של צמודי קרקע, באזור,

שרי סלע : אתה יכול באמת להראות איזה מתחם בבקשה לסגור את הדין הקודם.

מיקי קפון : זה למתחם B למתחם. ABCDEF.

שרי סלע : מה באמת הולך להיות כאן, אתה זוכר?

מיקי קפון : אני לא זוכר בעל פה. פה יש קריית חינוך במתחם C. אני באמת לא זוכר.

שרי סלע : כי הקטע הזה של החלפה של הזה, דווקא לא בטוח שהייתה החלטה נכונה.

מיקי קפון : מדרום לכביש, זה ... אנחנו מדברים על שני המגרשים 487 ו-486 הם נמצאים

מעל ... בתוכנית מעל הפיאצה ... הפינה הצפון מזרחית של מתחם B. מדובר

בשני מגרשים שכל אחד כולל ארבעה בניינים בני שמונה ותשע קומות תלוי

מאיזה מקום מסתכלים. כי הם מגרשים מדרוניים. ... בין הכביש העליון לבין

הכביש הנמוך שכולל כיוון צמודי הקרקע. במסגרת תוכנית הבניין אנחנו

דרשנו מהם להפנות את דירות הגן שלהם דווקא אל צמודי הקרקע כדי

להפנות גינה אל גינה, ולקבל קירות גבוהים מול הדירות, ואני אזמין את

היזם.

שרי סלע : רגע, לפני שאתה מזמין אותו. הנושא הזה שכאילו זה היה צריך להיות בינוי

טורי והם מבקשים לעשות, אתה יכול להסביר את זה. איפה הייתה הבעיה

לפני שהם נכנסים.

מיקי קפון : תוכנית הבינוי המקורית של התב"ע הציגה מבנה ארוך בן 6 קומות. ולא ...

אחד גם שמונה, ואחד ... בלי רווחים בבנייה פשוט טורית לחלוטין.

שרי סלע : טורית, למה מה היה הרעיון בתב"ע.

מיקי קפון : אני לא יודע מה היה הרעיון בתב"ע אני יודע שהרעיון בתוכנית הזאת תאפשר

- דירות עם יותר כיווני אוויר פשוט.
- שרי סלע : אז הם לא עולים ליותר גובה, אז הם עולים לשמונה.
- מיקי קפון : הם מבקשים את זה הצעתי, כי ככה היו הנפחים,
- שרי סלע : ומי לפני שזה הגיע לכאן, איך אתה ראתה את זה, או מה ההתייחסות של האדריכלים של משרד השיכון שראו את זה עוד לפניך.
- מיקי קפון : אנחנו ראינו את זה ביחד בישיבות הליווי.
- שרי סלע : או.קי. אז מה ההתייחסות המקצועית?
- מיקי קפון : התכנון זה שכנראה זה יותר באמת מוצלח כי גם לקבל בנייה צמודת קרקע, וגם פתיחה של רווחים בין המבנים.
- שרי סלע : אבל יש גם משהו מאוד מיוחד בטורי. יש משהו מאוד קהילתי השאלה למה זה בוטל?
- מיקי קפון : השאלה אנחנו לוקחים את הבנייה הטורית של מבנה הרכבת.
- שרי סלע : זה לא רע. זה רק עניין של אחזקה. אבל זה לא רע מבחינת הבינוי.
- מיקי קפון : עוד פעם, לדעתי האישית בנייה טורית של ארבע קומות לשבע קומות. עדיין הסיטואציה הזאת לפעמים היא עדיפה.

#### **סעיף 4 – 486 487**

- משה סיני, יו"ר : ערב טוב וברוכים הבאים. וועדת תכנון ובנייה של ראש העין.
- גיל קריבן : אנחנו היזמים של 487, 486 גיל ייתן איזה שהיא פרזנטציה.
- דובר : אגב זה פרויקט של מחיר למשתכן.
- גיל קריבן : כן. המגרשים הם סך הכל מגרשים די קומפקטיים יחסית למתחמים אחרים פה. ויש לנו כאן שתי קומות של חניה מקורה, תת קרקעית. כל החניה פה למעט כמה חניות במתחם הזה ב-486 יש כמה חניות עיליות בין הבניינים. בשני המגרשים האחרים כל החניות הן חניות תת קרקעיות. ושתי כניסות לכל מתחם. הבניינים הדירות שפונות לכיוון הקוטג' הן דירות מאוד גדולות של 145 מטר. כל הכניסות לבתים הם מהכביש העליון והחזית הזאת.
- שרי סלע : עוד פעם כל הכניסות הם מלמעלה.
- גיל קריבן : הם מלמעלה מהאזור העליון. האמת היא שזה לא מוצג נכון כי זה באמת

ממש חצי קשת. כאשר הכניסות לרכבים הם בחלק התחתון. עכשיו יש פה בין החלק העליון והחלק התחתון יש איזה שהוא דירוג, הכביש הזה הוא כביש שעולה לנקודה הזו שהיא הכי גבוה. ובין הכביש הזה, לכביש הזה יש הפרש של שתי קומות. מי שימשיך ללכת ולרדת פה, כאשר בצד השני הכביש יורד, ואז מתחיל לתפס ואז בבניינים האחרונים בעצם נוצר מצב של כמעט שוויון בין שני הכבישים, באזור הזה. זה אותו בניין.

(מדברים יחד)

גיל קריבן : המגרשים שלנו הם המגרשים האלה ואלה, שני מגרשים של 120 יחידות דיור כל אחת לפי התב"ע. פשוט בנויים בחצי גורן, כשאנחנו מתכננים אותם כבניינים מדורגים שמשקיפים לכיוון שכונת הקוטגיים שנמצאת פה. שמונה בניינים. אנחנו מבקשים לבנות פה 250 יחידות דיור. זה תוספת של 13 אחוז. יש לנו כאן כשליש מהדירות הן דירות קטנות עד מאה מטר. בהדמיות שאנחנו רואים שכל הבניינים פה הם חצי קשת משקיפים לכיוון הקוטגיים. כמו שאמרתי הכניסות הם פה וגם פינוי האשפה, והשטחים המשותפים של כל הדירות הם בחלק העליון. והחלק התחתון זה רק כניסה לרכבים והחצרות של הגבעות.

משה סיני, יו"ר : עוד פעם תחזור לכביש.

גיל קריבן : הכביש כמו שאמרתי, הכביש הוא גבוה מאוד, הנקודה הכי גבוה בפרויקט. הכביש הזה יורד לכיוון הזה. כאשר הכביש הזה הוא בעצם שומר על גובה ואז נוצר במקום הזה הפרשי גובה. ... עיצוב, של המרפסות מדורגות. עשינו פה שלושה או ארבעה דירוגים לכיוון הקוטגיים אבל גם בחזית הכניסה נתנו גם דירוגים. כך שהבניין הוא בעצם דירוגים לשני הצדדים.

משה סיני, יו"ר : כמה יש בכל בניין, כמה דירות יש בכל בניין?

גיל קריבן : סדר גודל של 30. תראה אנחנו מאד התאמצנו לשוות לכל הפרויקט הזה מראה אחיד. למרות שכל בניין הוא קצת שונה מהשני בגלל הפרשי הגובה בין הכביש התחתון לכביש העליון. אבל מאוד הקפדנו לעשות לשמור על חזית שמדברת אותו דבר. אז יש דירות שהם שלוש, 35 וכבר משחק עם המספרים

האלה.

משה סיני, יו"ר : טוב, חברה תודה רבה. תודה. בהצלחה.

שרי סלע : אני רוצה לומר משהו לפני סיום הישיבה. לנושא של הראשון הנייר שהוגש

לנו לא תואם את הדברים שאתה אמרת בעל פה. לא כתוב שמשכת את

התוכנית. לא כתוב שהתוכנית מבוטלת.

נועה הדר : הייתה נציגה של הוועדה המחוזית, הם קיבלו את המכתב. הם סגרו את

התיק. ואפשר לקבל,

שרי סלע : אז אפשר לקבל אישור מהוועדה המחוזית?

משה סיני, יו"ר : כן תקבלי. תבקשי אישור מהוועדה המחוזית, ואז כולם יצאו מרוצים והכל

יהיה בסדר. תודה רבה. יפה שבאה בכלל, בדרי"כ הם לא כל כך באים.