

# עיריית ראש - העין

מליאת הוועדה המקומית של תכנון ובנייה

ישיבה מס' 2012004

מיום 26.12.2012

משה סיני -	יו"ר הועדה
רזיאל אחרק -	חבר ועדה
יעקב אדמוני -	חבר ועדה
אבינועם טובים	חבר וועדה
שרי סלע -	חברת וועדה
משה בן טובים -	חבר וועדה
עופר בביוב -	חבר וועדה
מתי יצחק -	חבר וועדה

סגל:

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



חבר המתרגמים

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

הקלטות דיגיטליות וישיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

תל-אביב

רח' בן יהודה 1  
טל: 03-5190777  
פקס: 03-5189020

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 סיני:** ישיבה מספר 2012004, של מליאת הוועדה. 2012004 מה-26.12.2012, אני מקדם בברכה את החברים.
- אריה גלבר:** סעיף מספר אחד, אישור פרוטוקול הוועדה.
- משה סיני:** נכנס לנו עוד חבר וועדה, לרשום אותו, מתי יצחק.
- מתי יצחק:** כבר הייתי פה.
- משה סיני:** עכשיו, אני מבין שאנחנו בסדרה של אישורים של תוכניות בינוי.
- אריה גלבר:** תוכניות בינוי של יזמים על פי זכייתם, כל אחד יציג את הקונספט שלו.
- משה סיני:** איך זה עובד, יש סדר?
- אריה גלבר:** יש סדר, וכל אחד יש לו פה חומר מוכן.
- משה סיני:** אוקי, בואו נתחיל.
- (מדברים יחד)**
- אריה גלבר:** אנחנו קודם מאשרים את פרוטוקול 2012003 מ-4.9.2012.
- משה סיני:** אנחנו לא מכירים.
- אריה גלבר:** זה מופיע בדף הראשון, בתחתית הדף של המוזמנים. בדף הראשון, למטה.
- דוברת:** זה היה ביום הבחירות של העבודה.

### חברת צדיק לנדאו, מגרשים 105 ו-104

- משה סיני:** צבי לנדאו, נכון, חברת צבי לנדאו? מה שמך, בבקשה?
- מירון מגן:** מירון.
- משה סיני:** אוקי, ומה תפקידך?
- מירון מגן:** אני מנהלת פרויקטים.
- משה סיני:** אדוני?
- רן בלנדר:** אדריכל רן בליינדר, אנחנו מתכנני הפרויקט, ואדריכל איציק פרץ.
- משה סיני:** אז קודם כל, ברוכים הבאים, בואו רק. אנחנו נשמח, ככה לראות את תוכנית הבינוי שלכם, אתם נמצאים במליאת הוועדה לתכנון ובנייה, חברי המועצה,

נמצאים פה יחד עם הדרג המקצועי, קדימה.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** מי מציג?

**רן בלנדר:** אני.

**משה סיני:** בבקשה.

**רן בלנדר:** אדריכל רן בלינדר, אדריכל הפרויקט. אנחנו מתכננים עבור חברת צ. לנדאו.

שני המגרשים הם 105, 104 שמסומנים, תחומים פה בקו כחול. 104 גובל בשדרות שבזי, יש שם שני מבנים מעל רחוב, מעל בנייה מסחרית שמלווה את השדרה, ומגרש 105 הוא בבניין נמוך יותר, בניין של שלוש קומות פלוס דירות גג, ללא מסחר. יש להם, זה חטיבת תכנון אחת, יש פה רמפה משותפת, שהיא כניסה לחניון, שברובו תת קרקעי וחלקו,

**שרי סלע:** יש לך דרך להציג את זה?

**משה סיני:** רגע, מבחינת מיקום,

**שרי סלע:** כל מה שאמרת, אם תוכל להראות,

**משה סיני:** יש לך אישור לעמוד, אם אתה רוצה.

**רן בלנדר:** מגרש 105, 104, מגרש 104 גובל בשדרות שבזי.

**משה סיני:** העתידיים.

**רן בלנדר:** כן, יש כניסה לאורך הרחוב, מעליו יש פה שש קומות, פלוס קומה שביעית

בדירות גג, זה מחולק לשתי כניסות, אחד יושב פה והשני פה, וזה הבניין הנוסף, שהוא בניין נמוך יותר של שלוש קומות פלוס דירות גג. הכניסה המשותפת המרכזית היא כניסה פה דרך,

**שרי סלע:** זו הרמפה שהתכוונת.

**רן בלנדר:** כן, היא כניסה ראשית שהיא מזינה את שני המגרשים, יש זיקת הנאה

לחניונים משותפים. בוא נראה כאן, אנחנו רואים פה את תוכנית הפיתוח והבינוי בקומת קרקע, שכל הכתם האפור הזה, שגובל באפור, הוא המסחר, יש פה שני גרעינים, כניסה נפרדת לכל מבנה, יש פה בפינה התייחסות לפינת הרחוב, וגם שטחים ירוקים שפועלים פה לטבעת המרכזית של השכונה.

- דובר :** כמה יחידות דיור?
- רן בלנדר :** יש, בסך הכל 53 יחידות דיור, פה יש 11, פה יש 42, שזה מחולק 24 ו-18, כי בגרעין אחד יש פה ארבע דירות בקומה, היה פה דגש ... שהבניין הפינתי הוא יהיה שלוש דירות בקומה, עם התייחסות לפינה. רואים פה בהדמיות, שמתאיב לב שגם הן מוקרנות, אז רואים פה את שני המבנים, עם ה-
- משה סיני :** אתם זכיתם גם בחלק המסחרי, נכון?
- רן בלנדר :** המסחר הוא חלק בלתי נפרד מהפרויקט.
- שרי סלע :** אתה יכול להראות לנו,
- רן בלנדר :** כולל חנייה נפרדת.
- שרי סלע :** אתה יכול לתת ביטוי לחנייה של המסחר והמגורים ואיך זה ביחד?
- רן בלנדר :** כן, יש פה, בקומת החנייה יש כניסה מרכזית, ואז יש פה גישה נפרדת לפני שנכנסים,
- שרי סלע :** אפשר לראות את זה?
- רזיאל אחרק :** רגע, השער משמש את שניהם?
- רן בלנדר :** מה?
- רזיאל אחרק :** השער משמש את שניהם, לפי מה שאתה אומר, רן?
- רן בלנדר :** שנייה. אין שער בצד הזה ... המסחר בנפרד. אין קשר. יש פה את נספח התנועה. יש פה כניסה משותפת, יש פה אגף נפרד, עם מחסום למסחר, שיש לו חדר מדרגות ומעלית משותפת כלפי מעלה לקומת הרחוב, ופה הפרדה עם חנייה של הבניין הקטן, שנותנים לנו, כל אחד בנפרד.
- עופר בביוב :** כמה קומות של הבניינים פה?
- רן בלנדר :** אתם רואים פה, יש פה חמש קומות טיפוסיות, עוד קומה בנסיגה, חמש קומות טיפוסיות, עוד קומה אחת בנסיגה, קומה שישית, וקומה, יציאות לגג שהיא עוד נסוגה עוד יותר, חלק מיחידות הדיור בקומה שש ושבע הם דופלקסים, חלקם הם פנטהאוזים, דירות, כל הדירות בפרויקט זה דירות של ארבעה וחמישה חדרים, אין לנו פה שלושה חדרים, וכל הדירות גג המיוחדות, אז הן חמישה וחלקם שישה,

- עופר בביוב:** כמה חניות יהיו סך הכל בחלק המסחרי, וכמה בפרטי?  
**רן בלנדר:** כל לפי תקן החנייה.
- עופר בביוב:** כולם עובדים לפי תקן ואחר כך אנחנו כל הזמן בבעיות.  
**רן בלנדר:** הנה, יש פה מאזן חנייה עם הדרישה,  
**דוברת:** במסחר יש 13 ובמגורים יש סך הכל 63 במגרש אחד ועוד 17 במגרש השכן.  
**רן בלנדר:** זאת אומרת, יש לנו 80 חניות למגורים בעבור 53 יחידות.  
**עופר בביוב:** שזה יחס פחות מהיחס שמקובל היום, לא?  
**אבינועם טובים:** יש בניין אחד גבוה ואחד נמוך.
- עופר בביוב:** תקן החנייה נמוך, שאנחנו יודעים שהוא כבר לא רלוונטי כבר. ודיברנו על  
 התקן שצריך לשאוף ל-1.8, נכון?  
**אבינועם טובים:** שתיים.
- עופר בביוב:** עזוב שתיים, אני עדין, 1.8, גם 1.8 אין פה.  
**(מדברים יחד)**
- רזיאל אחרק:** אנחנו הכרזנו בוועדה שאנחנו נדרוש לקרב את זה ל-1.8. יש לנו שלב  
 היתרים,  
**עופר בביוב:** לא, אבל מה זה שלב היתרים, אז בשביל מה אנחנו יושבים פה? אז יכולים  
 להגיש מה שהם רוצים, ובשלב היתרים תעשה מה שאתה רוצה.  
**רן בלנדר:** אבל התבי"ע קובעת 1.5.
- רזיאל אחרק:** אנחנו יודעים, אבל יש החלטה של הוועדה המקומית, החלטה כללית לכל  
 המתחמים של משרד השיכון, להגדיל את התקן.  
**רן בלנדר:** אז אנחנו לא קיבלנו הודעה על כך, כי גם התוכניות של הליווי וגם התוכניות  
 שאנחנו המשכנו מעבר לכך, שהכל כתוב לפי התקן הנדרש בתבי"ע.  
**רזיאל אחרק:** בסדר, אנחנו נבדוק את זה.  
**אבינועם טובים:** תגיד, למה בתכנון עשיתם בניין אחד גדול, גבוה, והשני נמוך?  
**רן בלנדר:** הייתה החלטה, הנפחים, מספר הקומות והחלוקה, זה לא בשליטתנו, אנחנו  
 לא קיבלנו קרקע ריקה, אנחנו קיבלנו תכנון ... של התבי"ע שהוא היה מחייב,  
 אנחנו בתוכנית פירטנו.

- עופר בביוב:** עכשיו, השאלה השנייה, אתה אומר לגבי המסחרי יש 13 חניות?  
**רן בלנדר:** כן.
- עופר בביוב:** שזה בעיקר בטח לבעלי החלקים המתחרים. מה קורה עם אלה שבאים למרכז קניות מסחרי?  
**רן בלנדר:** עוד פעם, יש פה תקן חנייה, יש לנו סך הכל פה 390 מטר מרובע מסחר, זה לא מסחר בהיקף גדול, התקן חנייה הוא אחד ל-30 וזה מה שיש. למי זה יהיה משויך, כרגע אנחנו לא קובעים, זה חנייה שהיא נפרדת, היא מופרדת,  
**עופר בביוב:** אריה, מה התפישה שלנו לדבר? כי זה מענה לבעלי עסקים בעיקר.  
**אריה גלבר:** יותר טוב מדיזינגוף, כי בדיזינגוף אין חנייה בכלל,  
**עופר בביוב:** אני ברחתי מתל אביב לראש העין לא בשביל להיות בדיזינגוף.  
**אריה גלבר:** אבל המתכננים שתכננו פה הם גם כאלה שתכננו את דיזינגוף ואת בן יהודה, וברגע שיש תקן חנייה,  
**עופר בביוב:** אתה רומז לאן אנחנו נגיע בראש העין.  
**אריה גלבר:** לא, אני רומז שיהיה פה פעילות מסחרית עניפה, עם חנייה לאורך הרחוב.  
**רזיאל אחרק:** לא, אבל אריה, זה במסגרת, התקן 1.5 או 1.6 ולציבור צריך לתת עוד 0.3, נדמה לי, לא?  
**אריה גלבר:** לא, אחד ל-300 מטר עיקרי למסחר.  
**רזיאל אחרק:** לא, עזוב שנייה את המסחר,  
**עופר בביוב:** אבל אנחנו סיכמנו על תקנים אחרים, בזמנו,  
**רזיאל אחרק:** ובחוף צריך לתת מענה לאורחים, של 0.3, משהו.  
**אריה גלבר:** לא, אין תקן לגבי בחוף.  
**עופר בביוב:** אבל עשינו את זה בכל התוכניות הקודמות, עשינו את זה, אנחנו אמרנו שיהיה גם, התקן חנייה לא רק מה שצריך להיות בבניין, אלא אורחים שמגיעים, שיהיה להם איפה לחנות.  
**אריה גלבר:** יש ברחוב חנייה.  
**רן בלנדר:** אנחנו מדברים על חנייה רק בתוך גבולות המגרש.  
**מיקי קפון:** יש בנוסף חניות לאורך הרחוב.

- רן בלנדר:** התקן הזה מתייחס לחנייה בתוך גבול המגרש.
- עופר בביוב:** אני מבין, אבל כשבאים אורחים אז כולם יחנו ברחוב, ויש מספיק.
- רזיאל אחרק:** כן, לא יהיה חנייה, זו השאלה. השאלה אם לא לעשות פה כמו שעשינו שם, הוספנו את ה-0.3 בציבורי, ואז הגענו לשתיים.
- דוברת:** לא הגעת לשתיים,
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** מיקי, אפשר להציג רגע את התוכנית הזאת על רקע תוכנית הסביבה בקנה מידה רחב יותר, כדי לראות את המכלול השלם. בין הקנה מידה ההוא לקנה מידה ההוא יש בדרך עוד משהו, להציג את זה כמתחם גדול, ואז לראות את הפתרון הכולל של המסחר. לרבות התנועה.
- (מדברים יחד)**
- אבינועם טובים:** השטח החיצוני יוצא אחד לשתיים.
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** עופר, תשים לב, יש כאן עוד מרכז מסחרי.
- רן בלנדר:** המרכז המסחרי הוא מרכז מסחרי ... והוא יחייב ... עם המרכז המסחרי,
- עופר בביוב:** רגע, אבל איפה אנחנו ממוקמים?
- רן בלנדר:** זה ממש של קומות החנייה התת קרקעיות.
- עופר בביוב:** אני הבנתי, אבל מה, כאילו גובל באזור, זה כלום.
- שרי סלע:** הנה, המרכז המסחרי, שצ"פ, מבנה ציבור.
- רן בלנדר:** כל זה מגורים, בשבזי, מהצד השני יש גם מגורים. פה יש כניסה,
- עופר בביוב:** איפה כיכר שבזי פה?
- רן בלנדר:** הנה, מיד מעבר לגשר של שבזי, שהיא גם צריכים לקחת,
- עופר בביוב:** פה זה שאלה שלי חשובה, הכיכר, אחרי הגשר, היא לא רחוקה מפסגת טל, גבעת טל, שמה, נכון? מישהו יכול למקם אותי על המפה?
- אריה גלבר:** אני אמקם.
- רן בלנדר:** זאת פסגת טל. רואים אותה פה.
- עופר בביוב:** הבנתי.

**רזיאל אחרק:** אני אגיד לך מה החשש שלי, החנייה, שלושת החניות למסחר, ממש מתחת לבניין, אני לקוח, אני לא יודע בכלל על קיומו של חניון כזה ומי שיעשה שימוש בחניון הזה בדרך כלל זה לא יהיה עסקים, זה בשביל מכוניות שלהם וכל מיני כאלה. אם הייתה כניסה לחניון ישיבות מהכביש הראשי, אז אולי היה יותר משויך, החשש שלי שלא יהיה מספיק חניות שם. אם אפשר לתת לזה פתרון או אי אפשר, אבל צריך לקחת בחשבון את זה, כי אם כבר בונים, אז בוא לא נבנה לפי תקנים של לפני 20 שנה, כי התב"עות הן ישנות, רמת החיים עלתה מאז ועד היום ב-20 שנה האלה, אז צריך לתת פתרון, באמת, שלא יהיה צורך, אני לא מדבר על רכב שני בבית ורכב שלישי, כי זה דירות של ארבעה חדרים, בדירות של ארבעה, חמישה חדרים, יהיו לפחות שתי מכוניות שם, אתה מבין? לכל משפחה, אתה כבר נמצא במצוקה, השאלה אם אפשר לתת פתרון, אם אי אפשר, התב"ע,

**אריה גלבר:** תראה, המרחב הציבורי הוא מוגבל, יש את הכבישים, אתה לא יכול להעמיס עליהם, מה נעשה שתי קומות חנייה לאורך הכביש?

**רזיאל אחרק:** השאלה, למסחר, אפשר לעשות כניסה משבזי?

**אריה גלבר:** לא, להפך, אתה לא רוצה שמהכביש הראשי ייכנסו. אבל אנחנו דנים פה בדברים שבעצם תחבורה ציבורית אמורה לפתור את זה, תוכנית אב לתחבורה ציבורית, שיפור התחבורה,

**שרי סלע:** אני רואה פה רק שני נתיבים, אני לא רואה יותר.

**אריה גלבר:** בסדר, ציר שבזי זה ציר הליכה, זה ציר שאנשים אמורים ללכת לאורכו וליהנות.

**שרי סלע:** על איזה תחבורה ציבורית אנחנו מדברים?

**אריה גלבר:** כשתהיה תוכנית אב אנחנו נסדיר שמכל מקום,

**שרי סלע:** אולי כבר עכשיו נחפור את המנהרה? אני לא רואה איפה התחבורה הציבורית עוברת.

**רזיאל אחרק:** אריה, רחוב שבזי,

(מדברים יחד)



- רזיאל אחרק:** אי אפשר עוד משהו,  
**אריה גלבר:** זה לא קניון שאתה בא,  
**רזיאל אחרק:** אי אפשר לעשות עוד עשר, 20 חניות שם, מתחת.  
**רן בלנדר:** יש בעיה עם הפרופורציות של המגרשים.  
**שרי סלע:** זה לא מישהו שבא ככה במקרה, אנשים באים כי הם גרים שם והם מכירים את המקום, זה לא שאנשים במקרה מגיעים.  
**עופר בביוב:** אבל יהיה מרכז מסחרי גדול יותר.  
**רן בלנדר:** המרכז המסחרי ידאג לעצמו, למקומות חנייה תת קרקעיות.  
**(מדברים יחד)**  
**אריה גלבר:** ההחלטה הגורפת הכללית היא החלטה מנחה, היא לא באמת כופה את עצמה.  
**רזיאל אחרק:** חניות בבית כנסת, יש שם אני רואה גם לא? לבית כנסת שם ליד יש חניות, לגני ילדים?  
**שרי סלע:** לכל המתחם יש שם חניות.  
**אריה גלבר:** יש כבישי גישה,  
**שרי סלע:** לבית כנסת, מעון יום, שצ"פ, יש גם,  
**רזיאל אחרק:** כן, אבל בית כנסת, מעון יום, אין להם תקן חנייה, אין להם תקן חנייה, וגם ככה הקימו חנייה. יש פה איזושהי פעילות שתהיה שמה, בית כנסת, מעון יום, גן ילדים, מרכז מסחרי, תהיה איזושהי פעילות, אנשים יבואו, גן ילדים, ייכנסו לקנות, גם מעבר למקום השכונתי. השאלה אם אי אפשר לשפר את זה.  
**שרי סלע:** אפשר רגע לראות גם את התוכנית, תוכנית הפיתוח, כי בעצם הרמפה לוקחת לא מעט מהשטח של המפלס כניסה, מה נשאר בפיתוח? מעבר לגינון, אני מתכוונת שטח פיתוח,  
**(מדברים יחד)**  
**שרי סלע:** תוכנית פיתוח של שני המגרשים, וכמה נשאר שם לדיירים על רקע הירידה שמה, שגוזלת שטח גדול.

**רזיאל אחרק:** הרמפה?

**שרי סלע:** כן, מה נשאר לדיירים לפיתוח.

**רזיאל אחרק:** הרעיון שתעשו זיקת הנאה לכולם, גם לעסקים, גם לכל, אתה מרוויח שטח שאתה לא שורף אותו.

**שרי סלע:** בסדר, אבל בוא נראה כמה נשאר.

**רזיאל אחרק:** הם רצו לעשות לכל אחד כניסה נפרדת, בכלל היה גרוע.

**(מדברים יחד)**

**שרי סלע:** מיקי, אני מבקשת, אם אתה יכול לתת איזושהי סקירה, שני המבנים האלה ביחס לתב"ע, מה תואם ומה שונה, כדי שלא נתחיל לחפש.

**משה סיני:** זה חייב להיות תואם תב"ע.

**שרי סלע:** בסדר, אני מבקשת לשמוע ממיקי, אני מבינה משפטי, אני מבינה הכל, עכשיו אני מבקשת לשמוע ממיקי, התוכנית הזאת, היות וקיבלנו את החומר באופן יחסי, לא ראינו את כל זה יחד עם הניירת, אז תציג לנו איך זה ביחס לתוכנית התב"ע.

**מיקי קפון:** אני אתייחס לתוכנית הבינוי, כי זו התוכנית שאתם רואים פה ברקע. תוכנית הבינוי הציעה כניסה עם רמפה ארוכה למרתף חנייה בכל השטח, בתוכנית הבינוי המוצעת, זה ... הבינוי, יש הפרדה לשני פתרונות חנייה, פתרון אחד לחנייה אחורית, שהיא חצי פתוחה, אני רואה אותה פה, עם כניסה נפרדת מרחוב צדדי, ורמפת הכניסה שהיא בתוכנית הבינוי הופיעה בעצם במקום הזה, היא התקצרה כדי לאפשר כניסה למרתף חנייה שנמצא מתחת לכל השטח פה, מרתף חנייה משלים. יש פה שני מפלסי חנייה, אחד חצי גלוי ואחד חפור לחלוטין. זה ההבדל ביחס לתוכנית הבינוי הכללית למתחם, כל יתר הדברים, תראו את תוכנית הבינוי, חזית מסחרית, שבזי זה לפי הוראות התוכנית שלא ניתן לשנות אותו, והמבנה הזה הוא מבנה מגורים נטו, שגם פה יש ... וזה רק מגורים.

**שרי סלע:** עכשיו, כל השאר, חזיתות, חומרים,

**מיקי קפון:** כל השאר תואם.

- שרי סלע:** נושא של פינוי אשפה וכן הלאה, הכל, הכל, הכל מותאם?
- מיקי קפון:** הכל תואם.
- שרי סלע:** אם אני אפתח עכשיו את התב"ע, אנחנו עוברים סעיף סעיף, הכל,
- עופר בביוב:** לא רק תב"ע תיאום עם מחלקת שפע שלנו, עד הפרט האחרון.
- שרי סלע:** אני לא ראיתי עדיין את ההנחיות של אגף שפע שלנו, אז מה שאתה אומר עכשיו מבחינתי זה לא רלוונטי.
- מיקי קפון:** בעיקרון ההבדל,
- שרי סלע:** ביקשנו שנביא את זה לאישור וזה לא קרה, אני מדברת עכשיו ביחס לתב"ע.
- מיקי קפון:** ההבדל המהותי ביותר זה הנושא של פתרונות חנייה, במקום מרתף שכולו חפור, שמחייב רמפה הרבה יותר ארוכה של כניסה פנימה, יש פה קיצור של הרמפה, שגם עד כמה שאני מבין, מאפשרת מקומות חנייה יותר גדולים מתחת לקרקע, כי מה שיתפס, פחות שטח מתחת לפני הקרקע, ומרתף חנייה חצי פתוח מאחורי המבנים, זה ההבדל המהותי, כל היתר תואם, חומרי גמר, גבהים וכולי. אני חייב להזכיר שהתב"ע לא מאפשרת תוספת יחידות בשב"צ, והיא לא מאפשרת תוספת חניות ... כלומר, הנפחים שנקבעו בתב"ע מחייבים, כלומר, מהם אי אפשר לסטות.
- שרי סלע:** איפה, אני בכל זאת מבקשת אם אפשר כן להציג לי את הפיתוח של המבנים האלה, ואני רוצה לראות כן מיקום חדר האשפה ואופן ההוצאה של האשפה ביחס לחניות, לפיתוח וכדומה.
- רן בלנדר:** יש פה חדר אשפה אחד פה, דיירי הבניין הזה מרוקנים מפה ואז מהרחוב אי אפשר לשלוף את זה, השני פה, ולבניין הקטן יש פה.
- עופר בביוב:** רגע, האיסוף הוא משבזי?
- רן בלנדר:** לבניין הראשי שיושב על שבזי, אז כן,
- עופר בביוב:** אי אפשר לעשות את זה שזה לא יהיה שבזי?
- רן בלנדר:** לא, אי אפשר, כי אתה גורם לדיירים להתחיל לטייל פה עם האשפה.
- עופר בביוב:** לא, אני יודע,
- רן בלנדר:** עכשיו, עוד משהו, עוד משהו קטן,

- שרי סלע:** אז זה אומר, סליחה שנייה, רן, זה אומר שהפינוי של האשפה בפועל תופס לנו עוד מקום חנייה על הכביש.
- עופר בביוב:** זה לא תופס מקום חנייה הוא בצד, הוא לא על הכביש, הוא בצד.
- שרי סלע:** איך מפנים?
- רן בלנדר:** יש פה את המרווח בנייה צידית, פה, והחדר אשפה נמצא פה, זאת אומרת שהוא לא, לא רצינו גם לגזול חזית מסחרית, זה נמצא מהצד, שהוא קרוב גם לדיירים שיוורדים וגם למפנים.
- רזיאל אחרק:** אני אגיד לך, אם היה עדיף,
- שרי סלע:** בוא, תראה לי איפה המשאית פינוי אשפה?
- רזיאל אחרק:** אם היה אפשר, אני שוב אומר, אם היה אפשר, בכלל, בכל רחוב שבזי, בכל רחוב ראשי, שמשאיות אשפה לא יסעו שם ויצרו פקקים, כי זה בכל זאת, רחוב מרכזי, שהאיסוף יהיה מרחובות צדדיים, אני שואל, אני לא יודע, אני שואל.
- שרי סלע:** בגב שלו, יש לך מבנים, בגב שלו יושב רק שבזי, אין שום חזית אחרת.
- רזיאל אחרק:** זאת השאלה הבאה שלי, עכשיו, אני רואה פה את הבית כנסת בצד אחד, בשב"צ ואת השצ"פ בצד השני, אתה רואה? השאלה, אם אני עושה הצרחה ואני מעביר את הבית כנסת והמעון יום לשצ"פ.
- משה סיני:** אתה לא יכול, רזי.
- רזיאל אחרק:** בגלל היעודים?
- משה סיני:** בטח.
- רזיאל אחרק:** אי אפשר לשנות את זה, זה יכול לעשות בעיה בוועדה המקומית, אם אנחנו עושים הצרחה בין המגרשים, אז אני גם יכול לשמש, גם כניסה מכאן, גם פינוי אשפה מכאן, וגם לתגבר את מספר החניות כאן,
- רן בלנדר:** פיתוח במפלסים אחרים,
- רזיאל אחרק:** אני לא יודע, זה מה שאני שואל, לדעת כמה ... אני רואה פה את המפלס בחזית שיש לו שיטוח, אבל מאחור, אני חושב שהמפלס די מתאים, כי אז הוא בונה לך את הרמפה.

**מיקי קפון:** יש הפרשי מפלסים,

**רזיאל אחרק:** אתה לא חוסך את הרמפה מאחורה? אתה ממילא מגביה בשביל להגיע לכאן, את כל זה לרמפה, אם אתה בא מכאן?

**מיקי קפון:** רזי, יש פה הפרשי מפלסים שקשורים באזור טופוגרפי, המגרשים האלה, האחוריים, בכל מקרה יותר גבוהים ממפלסי הפיתוח שם שאנחנו מקבלים כמפלסי פיתוח, מאשר המגרשים האלה של שבזי. זה לא מגרש מישורי, אין לנו מפגש מישורי בין המגרשים האלה בכל מקרה.

**רזיאל אחרק:** איפה הבעיה, אבל, אני רוצה להבין איפה הבעיה, עדיין אתה יכול לעשות את הכניסה משמה, אתה יכול לעשות גם את החנייה וגם את הכניסה משם.

**מיקי קפון:** מאיפה?

**רזיאל אחרק:** בשצ"פ פה מאחורה, איפה שהבתי כנסת.

**משה סיני:** להפוך את השצ"פ לרחבה למשאיות אשפה? זה מה שזה יהפוך.

**רזיאל אחרק:** לא, לאן אתה לוקח את זה? להפוך את רחוב שבזי לרחבת משאיות אשפה? אז אני מציע כניסה ויציאה, אתה גם נכנס ויוצא,

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** הפינוי אשפה שנעשה אחת ליומיים שלושה, בנתיב תחבורה שקיים, הוא לא ... לזה. וחבל להרוס,

**רזיאל אחרק:** בוא תראה, בוא תקשיב, אנחנו משנים תפישה, אנחנו לא חוזרים ומתכננים כמו שהיה פעם ואנחנו רוצים שמכוניות אשפה יעמדו ברחובות הראשיים, אם אנחנו יכולים לבצע שינוי ולעשות את הפינוי אשפה, את כל המשאיות שנוסעות ברחובות הראשיים, שיזוזו אחורה, נעשה את זה. אם אי אפשר, מאחר שאי אפשר, למרות שלדעתי אפשר,

**(מדברים יחד)**

**אבינועם טובים:** רזי, היום משאיות זבל הן משאיות כבדות, אם אנחנו נבוא, ניתן להם כניסה דרך השכונה, אתה תסתום שם את השכונה, לא תוכל להיכנס.

**רזיאל אחרק:** בכל מקרה היא נכנסת, אבינועם, היא בכל מקרה נכנסת,

**דובר:** יש לך 1.5 חנייה, אנשים יחנו על המדרכה, יחנו אחד ליד השני, לא יהיה

מקום.

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** א תה מדבר על משהו אחד, אני מדבר על משהו שני, אני מדבר לעשות שינוי ייעוד לקרקע שם אם אפשר. זה אפשרי, שווה שתשקלו את זה, כי אז אתה מרוויח פה את כל, את הכל ביחד.

**מיקי קפון:** תחכה שנתיים עכשיו?

**אריה גלבר:** המגרש שסווג על פי תב"ע, שעבר שמונה סיבובי בדיקה אצל המפרסם המכרז, משרד השיכון, תחת המעקב שלנו, שנעשה תיאום עם כל הגורמים בעירייה,

**שרי סלע:** ועדיין הרי אנחנו יודעים שזה לא מושלם, אז מה זה משנה?

**אריה גלבר:** אף פעם זה לא מושלם, זה עמד בתקנים של הגדרת מי תהום, לגבי השאלה שלך על הפיתוח, את היכול להגיד לנו משהו בעניין הזה של הגדרת מי תהום?

**רזיאל אחרק:** אנחנו מניחים שזה נעשה כמו שצריך, בוא תטפל בנושא,

**אריה גלבר:** עכשיו, אנחנו לא באנו לפה להתחיל לתכנן מחדש את התב"ע, מה שאתה אומר זה להתחיל לגלגל את התב"ע מאפס.

**רזיאל אחרק:** זה שינויים קלים.

**אריה גלבר:** זה שינויים של שנתיים שלוש, יש לך פה קבלן שרוצה מחר למכור דירות,

**רזיאל אחרק:** לא, אבל אני מדבר, השצ"פ והשב"צ, זה לא ברמה של וועדה מקומית?

**אריה גלבר:** וועדה מקומית לא חייבת לקבל אישור של וועדה מחוזית, היא חייבת לקבל,

**רזיאל אחרק:** שלושה חודשים אתה עובר את זה, לא?

**אריה גלבר:** לא, זה לא, להכין את התב"ע זה שלושה חודשים, הפקדה שלושה חודשים, אישור וועדה מחוזית עוד שלושה חודשים.

**שרי סלע:** אם, אני אגיד לכם מה הנושא, אם כבר חשבנו על אותה כניסה לחנייה, ומשותף והכל, ולמה אנחנו לא יכולים דרך אותה כניסה גם לנושא של פתרון של איסוף האשפה?

**אריה גלבר:** את רוצה להכניס את המשאית לתוך המרתף?

**רזיאל אחרק:** לא, מבחינת המיקום,

- שרי סלע:** כן, אני רוצה לחשוב על זה, כן, לחלוטין כן, ממש כן.
- אריה גלבר:** אני רוצה להגיד שהרוחב של הנתיבים,
- שרי סלע:** אבינועם, אני רואה פה שני נתיבים בלבד, ואני רואה פה כביש ראשי, **אבינועם טובים:** אבל הוא לא בא בצהריים, הוא בא או בשש בבוקר או ב-12 בלילה.
- שרי סלע:** אבינועם, אני רואה שני נתיבים בלבד, ואני רואה מה הולך לקום פה בסביבה, ואנחנו יכולים כולנו לדעת מה תהיה התוצאה בסופו של דבר.
- דובר:** ואנחנו רוצים עוד תחבורה ציבורית.
- שרי סלע:** ואנחנו רוצים גם עוד תחבורה ציבורית.
- אבינועם טובים:** אריה, כשאנחנו באים לראות תוכניות, אנחנו צריכים לראות קודם כל אם יש לנו שינויים קטנים, לא באים היום,
- שרי סלע:** לא, לא, היום אנחנו באים לראות את השינויים הגדולים, את השינויים הקטנים,
- אבינועם טובים:** יש דרג מקצועי, שרי, יש דרג מקצועי,
- שרי סלע:** אני ראיתי, ביום שפישלו בנושא תחבורה ציבורית, אני הבנתי מה זה הדרג המקצועי. לי האחרונה תגיד את זה.
- אבינועם טובים:** תשמעי, אז בואי נחליף את הדרג המקצועי,
- שרי סלע:** יכול להיות, באיזשהו שלב, יכול להיות.
- אבינועם טובים:** אני חושב שהדרג המקצועי מספיק עובד קשה כדי לקיים את זה,
- שרי סלע:** זה לא רלוונטי קשה או לא קשה, אנחנו פה לאשר, אתה רוצה לאשר את התוכנית?
- דוברת:** חבר'ה, אבל זה לא לעניין הוויכוח הזה עכשיו, עם כל הכבוד.
- שרי סלע:** אנחנו עכשיו מנסים להבין מה אנחנו מאשרים. כדי לאשר אני רוצה לראות את תוכנית הפיתוח. אני רוצה לראות את תוכנית הפיתוח, אני מבקשת לראות את תוכנית הפיתוח.
- רזיאל אחרק:** בסך הכל הכוונה של כולנו היא טובה, אנחנו לא באים להפריע, השאיפה היא, בסוף נעשה את מה שצריך לעשות, את מה שאפשר לעשות, לא מבקש משהו שהוא בלתי אפשרי. אנחנו פה לא בשביל להגיד כן, אנחנו פה בשביל

לשאול שאלות, לא באנו בשביל להגיד כן, בשביל להגיד כן לא צריך אותנו, תעשו את זה.

- אריה גלבר:** במסגרת היתרי בנייה בקנה מידה ממש, של אחד ל-50,
- שרי סלע:** זה כבר יאושר ברשות רישוי, עזוב, אריה, בוא, אנחנו,
- אריה גלבר:** אני מזמין אותך לרשות רישוי,
- שרי סלע:** אני לא יודעת, יכול להיות שזה הפעם האחרונה שאנחנו נפגשים, וזה בסדר, בשביל זה,
- משה סיני:** למה?
- שרי סלע:** כי יכול להיות שהתוכניות יאושרו בכלל ברשות רישוי.
- רזיאל אחרק:** חס וחלילה, מה זאת אומרת?
- שרי סלע:** למה חס וחלילה? אם הכל על פי התוכניות, זה סיפור אחר, אתה יכול לפגוש אותם במשרדי מכירה, אבל אנחנו פה בשביל לאשר את תוכנית הבינוי, זה בעצם הדיון המשמעותי ביותר. עכשיו, אני לא פה שואלת את השאלות כדי להמציא שאלות, באמת,
- אריה גלבר:** לא, את מתרכזת במשהו שכרגע לא נדרש,
- שרי סלע:** תוכנית פיתוח, תוכנית פיתוח, כן, חלק מתוכנית הבינוי זה תוכנית פיתוח, מה ביקשתי?
- אריה גלבר:** למה את חושבת שזה חלק?
- שרי סלע:** למה לא? למה לא?
- אריה גלבר:** כי יש לך פה את החצרות, את לא רואה?
- שרי סלע:** אני לא רואה, אתה רואה, אני לא רואה כלום, לא רואה כלום, מה אתה רואה? אתה רואה איפה יש כאן איזה מתקן משחקים לילד? אני לא רואה, אני רוצה לראות.
- אריה גלבר:** לא נדרש.
- שרי סלע:** לא יודעת, אני רוצה לראות איפה יש.
- משה סיני:** שנייה, אני רוצה לדעת מבחינה משפטית, בשלב הזה, כל אחד אומר,
- שרי סלע:** הוועדה היא לא משפטית, אנחנו בוועדת תכנון, אנחנו לא בוועדה משפטית.



- משה סיני:** אבל לא, בשלב הזה, של אישור תוכנית הבינוי, האם נדרשת תוכנית פיתוח או לא נדרשת תוכנית פיתוח, אם נדרשת תוכנית פיתוח ואין להם תוכנית פיתוח, הם ילכו הביתה ויעשו תוכנית פיתוח, אם לא נדרשת, הם יישארו פה.
- רן בלנדר:** ברשותך, מה שאנחנו רואים פה, זה חלק מתוכנית הפיתוח, כל מה שבאפור זה תכנית הבניינים שנמצאים מעל הקרקע, אתם רואים מה תופס המסחר ומלווה כנדרש את הרחוב, יש פה מדרכה רחבה שמלווה את רחוב שבזי, מאחורה, כלפי ההפרש מפלס של בנייני ציבור הגבוהים יותר, יש לנו את החנייה, ולפנים, מה שנשאר, מעבר לשדרה, לשדרה המסחרית, שהיא מטבעה מרוצפת, כי רוצים שאנשים ילכו שם, יש לנו פה את השטחים שפונים לרחוב, לצלע הזו של הרחוב, זה שטחים ירוקים, זה נמצא, וזה הרמפה, ומאחורה שטחים,
- משה סיני:** אז מבחינתך זה בסדר?
- רן בלנדר:** מה שאושר.
- משה סיני:** תגידו, אתם יושבים ושותקים, אני לא מבין את זה. אם אפשרי אז טוב, אם לא, אז זה, באמת. אתם היועצים המשפטיים שלנו.
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** איפה ממוקמים יחידות המיזוג?
- רן בלנדר:** יחידות המיזוג,
- שרי סלע:** אני רוצה לראות את זה בתוכנית הבינוי,
- רן בלנדר:** סליחה, בתוכנית הבינוי לא רואים יחידות של מזגנים.
- שרי סלע:** למה לא? אנחנו עכשיו עברנו לפרק האקוסטיקה, בסדר? איפה ממוקמות יחידות מיזוג האוויר?
- רן בלנדר:** יחידות מיזוג האוויר במתקני הכביסה.
- שרי סלע:** בגדול אתה יכול להראות לי את זה בחזיתות?
- רן בלנדר:** זה בתוכנית בקשה להיתר, הכל מפורט, הכל יוגש לכם, היום לא באנו להגיש את הבקשות,
- שרי סלע:** לא, זה חלק מתוכנית, מפתרון כללי, זה חלק מתוכנית בינוי.

**(מדברים יחד)**

- רן בלנדר:** הצד האחורי שלא פונה לרחוב, כנ"ל פה יש בשני הצדדים, זה לא פונה לרחוב הראשי,
- שרי סלע:** תראו, אני רוצה להגיד פה משהו באופן כללי,
- רן בלנדר:** הכל מפורט לפרטי פרטים.
- שרי סלע:** בסדר, אני רוצה לומר לכם פה משהו באופן כללי, אנחנו מחזיקים פה תוכנית מתחם פיתוח כללי, ופה אנחנו מחזיקים בעצם מצגת, נכון? ואנחנו פה בוועדה לתכנון ובנייה, ואמורים לאשר את תוכניות הבינוי, אין לי פה חזיתות, אין לי פה, זה הדמייה, סליחה, זה לא תוכנית, לא. אני מתנצלת, לא,
- אריה גלבר:** אני חושב שזה יותר מתוכנית חזיתות,
- שרי סלע:** לא, זה הדמייה, זה, עם כל הכבוד, זו הדמייה, זה מצוין למכירה, זה מצוין לשיווק,
- רן בלנדר:** זה לא הדמייה.
- שרי סלע:** זו הדמייה, רן, זו הדמייה. רן, זו הדמייה.
- רן בלנדר:** סליחה רגע, חזית תלת מימדית היא מבהירה יותר מאשר היא דו מימדית, כשהקבלן, בשלב השיווק יעשה הדמייה, הוא לא ישתמש בחומרי האלה,
- שרי סלע:** איזה תוכניות נמצאות, איזה תוכניות נמצאות בתיק? איפה התיק? איפה מזכירת הוועדה עם התוכניות?
- רזיאל אחרק:** בואו נעשה סדר, כשבאים להציג פה תוכנית בינוי, מישהו יכול להגיד לי מה ההגדרה של תוכנית בינוי? בוא תגדיר לי תוכנית בינוי, מה זה אומר, זה כולל פיתוח, מה צריך פיתוח, זה כולל, מה זה, תוכנית הבינוי מה היא כוללת, בהגדרה?
- מיקי קפון:** תוכנית בינוי צריכה לכלול העמדה של מבנים, העמדה כללית, כניסות למגרשי חנייה, פתרונות פיננסיים, כלליים, מיקום, לא פתרון מפורט.
- רזיאל אחרק:** יש הגדרה?
- מיקי קפון:** כן, בטח, לא הוגש תכנון מפורט ברמה של מסתורי כביסה, ברמה של ...

**(מדברים יחד)****שרי סלע:** איך אתה רואה פה את הגובה של הבניין? איך אתה רואה את הגובה של

הבניין אם אין לך תוכנית חזיתות עם חתך גבהים?

**רזיאל אחרק:** מיקי, לא קיימתי לשאול,**שרי סלע:** לא, ברצינות, תחליטו.**רזיאל אחרק:** כשאתה מדבר על תוכנית פיתוח, שנייה, מה אני צריך לראות בתוכנית

הפיתוח שאין כאן? מיקי בוא תהיה איתי רגע, בוא נלמד רגע איך זה עובד.

בתוכנית הפיתוח, מה,

**שרי סלע:** הנה, יש שם תוכניות הוא הציג אותם.**רזיאל אחרק:** תוכנית הפיתוח שכאן, חסר בה משהו בתוכנית פיתוח, מה?**מיקי קפון:** בסט המסמכים שהוגש לנו לא חסר כלום, הכל הובא על ידי יועצי הפיתוח,**רזיאל אחרק:** לא בסט, כאן אני מדבר.**מיקי קפון:** כאן רואים את הרקע של הפיתוח הכללי, בשקופית הזאת, כי לשים את כל

התוכניות בשקופית, אבל זה קיים בוועדה, אפשר לקחת את התיק, לפרוס

את כל התוכניות. כל החומר הנדרש קיים, ומתואם. אנחנו לא נכנסו

לרזולוציה של פתרונות מסתור כביסה.

**רזיאל אחרק:** יש לי שאלה, כשאתה אומר תוכנית בינוי שאני צריך לראות, צריך להיות בה

תוכנית פיתוח באיזה רמה? אם זה ברמה כזאת,

**מיקי קפון:** ברמה כזאת, אם אתה רוצה לצלול לתוכנית, אני יכול לצלול,**רזיאל אחרק:** מה יש ברמה המפורטת שאין כאן?**(מדברים יחד)****מיקי קפון:** רזי, ברמת הניירות שיש לי בוועדה, יש פירוט שלא רואים אותו בגלל

הרזולוציה, נניח ... אתה רואה את הפתרונות, אבל זה,

**רזיאל אחרק:** זה לדעתי, מה שאנחנו צריכים לראות זה את הכניסות, היציאות, איפה

השטחים הירוקים.

**מיקי קפון:** זה אתה רואה.**רזיאל אחרק:** את השפעה על ...

- מיקי קפון:** זה מה שמופיע פה.
- שרי סלע:** אני רוצה לראות תוכנית שמראה לי גובה קומה.
- דובר:** מיקי, סתם שאלה, באמת, שאלה טכנית ולהבין, הרי יש, בדרך כלל אני זוכר שבחלק מהדיונים הייתם באים עם תיקי,
- מיקי קפון:** אני יכול להביא אותם,
- דובר:** שנייה, אני אומר, למה התיקים לא פה? כי אם יש למישהו שאלה, שמים על השולחן, מראים לו, ולא עושים,
- מיקי קפון:** אם אתה רוצה אני אביא את התיקים,
- מתי יצחק:** אבל אם אתה עומד לפי התב"ע, לפי כל התנאים, מה העניין?
- דובר:** מתי, אבל יש שאלות.
- מתי יצחק:** כל החפירות האלה מיותרות, אתה לא מבין שכבר טחנו את זה מאה פעם.
- שרי סלע:** מי טחן אותם? מי טחן אותם?
- מתי יצחק:** הגורמים המקצועיים, מה זה מי טחן אותם?
- שרי סלע:** אבל פה זה ישיבת וועדה לתכנון ובנייה, אתה רוצה להגיש,
- מתי יצחק:** להם יש אחריות יותר ממני, יותר ממך.
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** אני אאשר אחרי שאני אראה את הנתונים.
- מיקי קפון:** אין בעיה, אני אביא אותם.
- שרי סלע:** איך אתם רוצים להצביע על זה בכלל?
- מתי יצחק:** מיקי, בחיידך, אתה סתם הולך, עזוב אותך, מי שרוצה ב אופן פרטני, ישב איתו, מה הבעיה? מה, יש פה דברים נסתרים?
- (מדברים יחד)**
- מתי יצחק:** עופר, מה השאלה? אתה חופר, גם חופר, זה לא מתאים.
- משה סיני:** חבר'ה, לא צריך לכעוס אחד על השני, בסך הכל היא מבקשת לדעת,
- (מדברים יחד)**
- משה סיני:** טוב, בואו, אני רוצה לשקף את מה שהיה פה בדיון. הדאגה הראשונה של הוועדה זה נושא של תקני חנייה, אם אפשר פה, מיקי ואריה לשבת עם

החברים פה ולראות אם אפשר לשפר את תקני החנייה, כי זה דבר, אני חושב,

**מיקי קפון:** לנו יש תקן שאנחנו שואפים אליו.

**משה סיני:** נכון, דיברנו על זה, אבל מצד שני, יש תקן של תב"ע.

**מתי יצחק:** עם כל הכבוד לתקן, אתה יודע שהתב"ע גוברת על התקן. אני מודיע לכם רשמית.

**משה סיני:** אני אומר לכם, יכול להיות שאם היה פה יזם, חברים, שנייה, אם היה כאן איזשהו משהו של מגרש מעבר לתב"ע, אפשר היה גם, לדעתי, אני אומר לכם את זה פה גם, לבוא ולהגיד, א', ב', ג', פה הוא לא דורש לא תוספת שב"ס והוא לא דורש איזה תוספות מיוחדות. אז זה, הוא דורש על פי התב"ע. אנחנו יכולים לבוא ולהגיד שההמלצה שלנו זה שפשוט ישבו שוב ברמה העקרונית, תשבו עם היזם ותבדקו אם אפשר לשפר את תקני החנייה לאור ההערות שהעלו כאן חברי המועצה. טוב, חברים, יש עוד משהו שאתם רוצים להוסיף?

**רזיאל אחרק:** אני רוצה להוסיף שאם יהיה עוד סוכות בבניינים האלה, זה טוב, לא יעזור, סוכות ליהודים, לכן יהודים לא מתביישים לומר את האמת.

**(מדברים יחד)**

**שרי סלע:** אני יכולה להראות לכם משהו? משה, אני מבקשת להראות לכם. זה הרחוב, בסדר? רחוב שבזי, הרחוב הראשי של העיר, כניסה רגלית לבניין היא כאן, זו המבואה. זו המבואה, כניסה לבניין, זה חדר האשפה, והפינוי של האשפה הוא דרך אותה מבואה, כניסה ראשית לבניין. אני רוצה להראות לכם גם איך זה נראה בחזית. אלה החנויות, זו הכניסה, מאותה כניסה ראשית לבניין גם מפנים את האשפה. אני רק הערתי את עיניו, משפטית, הכל בסדר. משפטית הכל בסדר. לא, אין שום בעיה,

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** חברים, שנייה, דקה. אני בכל זאת, חברים, אני לא רוצה, יש רחוב, אנחנו לא הולכים לשנותו את מבנה הרחוב, ואני מניח שגם את כל רחוב שבזי הקיים,

אז משאית עוצרת ולוקחים את זה מהרחוב, את האשפה, לא עושים ... יחד עם זאת, ההערה כאן שנשמעה היא הערה, אני חושב שהיא נכונה, כלומר, אתם בכל זאת רוצים לגרום לאיכות חיים לתושבים שלכם, אז קצת מצחיק, אולי באמת, זה אפילו מעציב שמכניסה ראשית, מה ששרי אומרת פה, אתה תוציא את עגלת האשפה.

**רון בלנדר:** אל תיקח את ההערות שלה כמו שהן כפשט.

**שרי סלע:** אז בוא תראה לי.

**רון בלנדר:** סליחה, שמעתי אותך, שנייה, אפשר רגע גם לדבר? ישבנו על המדוכה עם האדריכל הראשי של מחוז מרכז במשרד השיכון, לא עשו לנו חיים קלים, ועם מתכנן הפיתוח של התב"ע ועם כולם, ודנו בכל הדברים האלו, אפשר לראות, כל דבר זה שאלה של פרופורציה, זה רוחב השביל, זה מה מלווה אותו, זה מאיפה הכניסה הראשית שנכנסת לכיוון הדיירים, יש פה הרבה דברים שאם נכנס עכשיו לדיונים, היינו בחמישה דיונים במשרד השיכון שכל אחד היה בערך שעתיים, לקראת כל אחד מהדיונים עשינו הרבה עבודה, אז כל אחד פה יכול להצביע ולהגיד שזה לא נראה לו, זה שהיא אומרת שזה לא נראה לה זה עוד לא אומר,

**משה סיני:** סליחה, אנחנו, הרצון של כל חברי המועצה, סליחה, רן, הרצון של כל אחד מחברי המועצה פה זה לקדם את הבינוי, אף אחד מאיתנו לא רוצה לעצור, לעכב, לעצור את הגלגלים פה, אנחנו בעד בנייה בעיר, זה חלק מהפתרון, ובכלל, כחלק מפתרונות של בנייה. יחד עם זאת, יש משמעות לוועדה הזאת, ואני כן חושב ששני הדברים שעלו פה, האחד לבדוק את הנושא של פתרונות חנייה, אני לא יכול לחייב אתכם, אנחנו יודעים שהתב"ע גוברת על תקן, יחד עם זאת, או על המלצה, יחד עם זאת, בנושא הזה, אני אומר לכם, אני מבקש מכם בשם חברי הוועדה, זה מאושר עקרונית, בסדר? אבל אנחנו רוצים לראות פתרון שונה, אחר, לנושא הזה, של מה ששרי העלתה פה,

**רון בלנדר:** אז ברשותך אני רק רוצה להרחיב דבר אחד, התב"ע, מה שהיא קבעה, שהרצף הזה של המסחר, היו בו, הוא הופרע על ידי אחד, הכניסות שהיו

מהרחוב, זאת אומרת, היה חנות שיכול להיות שם מספרה שתולים את המגבות הרטובות בחוץ וליד זה הייתה המבואה, ומצד שני, גם חדרי האשפה פנו לרחוב, בעצם היה חנות, חדר אשפה, מבואת כניסה וכך הלאה. מה שאנחנו נדרשנו, בצדק, ואנחנו גם באנו ואמרנו, בואו נעשה הפרדה, לרחוב ניצור רצף של מסחר, על מנת שלא יהיה פעם אחת חדר אשפה ... חדר מדרגות ולעשות ערבוביה, רוצים ליצור רצף מסחרי על מנת שהמרחב הציבורי, ואנשי השכונה, מי שהולך ברחוב ירגיש את הרצף, כדוגמת אבן גבירול, גם שם זה לא תמיד טוב, ליצור רצף. ולכן, ההצעה שלנו, וגם הדרישה של הגורמים המקצועיים כולם, הן מהעירייה והן ממשרד השיכון הייתה לעשות הפרדה, לעשות את הכניסות של המבואות דווקא מהצד האחורי, למקומות שהם גם באים עם הרכב שלהם, ולכן יש היום הפרדה מוחלטת.

**משה סיני:** גם במצב כזה, אתה יכול למצוא פתרון מקומי, גם למה שאתה אמרת, תמצא איזשהו פתרון שהתושב לא ייכנס עם הזבל.

**רן בלנדר:** התושב לא נכנס עם הזבל, רגע. מה שעשינו, לצד אחד, לרחוב, יש מסחר, לצד האחורי מבואות הכניסה, הזבל, חדרי האשפה הם מוצנעים ונמצאים בצד, בצורה שאתה לא נכנס מולם, אלא מהצד. זה במסגרת המגבלות שיש לנו. אם אתם רוצים, נגיש לכם ניתוח מה עשינו, איפה שיפרנו את הכל.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** שני הנושאים האלה, תקני חנייה, חברים, בעיקרון,

**רן בלנדר:** אנחנו דווקא באנו מתוך נקודת מבט של איך לייעל את הדברים ואנחנו יכולים להציג לכם גם ניתוח.

**משה סיני:** בסדר, לא צריך זה, אני אומר, בגדול, אנחנו באמת, על פי חוות הדעת של הדרג המקצועי, תראו איך אתם יכולים לשפר את הנושא של החניות, וגם את הנושא הזה של ... בסדר?

**רן בלנדר:** מאה אחוז. תודה רבה.

**(המוזמנים יוצאים)**

**שרי סלע:** אני מבקשת הערה לפני שאתם מכניסים את הבאים, מיקי, שנייה. לפני שאתה מכניס. הנכון הוא שכאן יציג לנו, מיקי, אריה, מישו מהם, הקדמה למה שאנחנו עומדים לראות, נוכל מראש לחדד את הדברים ואז להזמין את הנציגים, אחרת זה באמת הולך להיות, זה עימות שהוא, זה מכוער. אי אפשר, לא יכול להיות שאני בסופו של יום מאשרת תוכנית בלי שאני אדע.

**רזיאל אחרק:** אבל מצד שני, לא, אבל מצד שני, זה לא נכון, הם פה, הם צריכים להביא לנו את התשובות.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** חבר'ה, תראו, אני מסכים עם זה, בואו, אנחנו עכשיו נכנסים לרצף, זה לא הדיון האחרון,

**שרי סלע:** וצריך לייעל את זה.

**משה סיני:** נכנסים לרצף של אלפי דירות במקום הזה, ואני חושב שזה מחייב באמת קצת יותר רקע, גם לחברי המועצה, לפני כל מצגת כזאת יבוא מהנדס העיר ויגיד, רבותיי, זה היזם קוראים א', ב', ג', ד', הוא נמצא אחרי ארבע דיונים אצלנו, במהלך הדיונים האלה הצגנו שבעה נושאים,

**שרי סלע:** הוא תיקן ככה וככה.

**משה סיני:** בארבעה נושאים הוא הלך לקראתנו, יש נושא אחד שלא הצלחנו, יש נושא אחד שצריך למקד אותו, או שהכל מעולה והכל נפלא, אבל חייב להיות באמת, כי ככה זה נוחת עלינו, אנחנו לא יודעים באיזה שלב זה, אם הכל בסדר, אלא אם כן אתם אומרים לי, כל מי שמציג עכשיו פה, ישבתם איתו מקצועית, הכל בסדר, הכל, הוא הטמיע אותו, אתם חייבים, אני אומר לכם פה, באמת, מתוך הערכה מקצועית לאנשים, כי אתם יכולים לעשות את זה, זה לא בעיה, אתם חייבים לתת לנו הסבר יותר משמעותי. כי אחרת זה יוצר מצב שאנחנו לא יודעים איפה זה עומד.

**רזיאל אחרק:** יותר מזה גם, אנחנו באנו, לא רק בראייה מקצועית, גם בראייה של העיר שלנו, אנחנו מכתיבים את המדיניות, אנחנו ברמה שלנו, איך אנחנו רוצים שזה ייראה, יש עכשיו משאית אשפה ברחוב ראשי, אנחנו יכולים להגיד



שאנחנו לא רוצים, עם כל הכבוד לדברים המקצועיים, וזה בסדר. יש דברים שאתה, נכון, יש תב"ע, זה מה שתגיד, זה מה שיהיה, אבל אחרת, אם לא צריך אותנו, ואנחנו צריכים לקבל את הכל כמו שזה, אז אנחנו יכולים פשוט ללכת מכאן, בטח שאנחנו לא באים לעצור את הבנייה, באים לשאול שאלות, שאלות שהן ענייניות, אם נקבל תשובות שיספקו.

**משה סיני:** מי זה עכשיו בא?

**שרי סלע:** רגע, רגע, תציג את התוכנית. תן את הרקע כדי שהמגע איתם יהיה,

**מיקי קפון:** מגרש 106.

**שרי סלע:** איפה זה?

**מיקי קפון:** אנחנו דיברנו על שני המגרשים האלה פה, מדובר על מגרש בהמשך הרחוב הזה.

**שרי סלע:** תלך מקנה מידה גדול יותר, תלך לרזולוציה יותר קטנה, אז אפשר להבין איפה אתה חי. איפה התוכנית חיה.

**מיקי קפון:** אנחנו דנו בשני מגרשים שנמצאים על רחוב שבזי, שבזי והרחוב שעולה למעלה, המגרש הבא שאנחנו דנים עליו נמצא בהמשך הרחוב. זה המגרש הפינתי שראינו אותו מקודם, וזה בהמשך הרחוב שעולה למעלה, רחוב להולכי רגל בלבד שיוצא מרחוב שבזי, מהמשך שבזי למעלה, מדובר במגרש שהוא מגרש פינתי, שבנספח הבינוי הוגדר כמגרש שמורכב מארבע בניינים, במהלך ישיבות הבינוי היזם ביקש לאשר שלושה בניינים במקום ארבעה בניינים, כדי להשיג דירות גן עם פיתוח נופי יותר גדול מאשר, יותר חדרים טכניים. במהלך,

**דובר:** זאת אומרת, הוא הקטין את מספר יחידות הדיור שלו?

**מיקי קפון:** לא, בתב"ע הזאת, במתחם העיר לא ניתן ... כמות יחידות דיור, מה שהוא רצה לעשות זה להציג דירות עם תכסית יותר גדולה כדי לקבל יותר דירות גן בהיקף הבניינים. בתוכנית הבינוי המקורית היה רביע של בניין שיוחד למטרות טכניות, והוא רצה לקבל ארבע דירות גן, לכן הוא בנה בניינים בהיקף יותר גדול.

**רזיאל אחרק:** שאלה, מיקי, לפי התקנה החדשה של שר הפנים, שאפשר להגיש 30% יחידות דיור, לא יכולתם להפעיל את זה כאן?

**מיקי קפון:** כתוב בתב"ע שתוספת יחידות דיור,

**רזיאל אחרק:** לא, בהקלה.

**מיקי קפון:** בהקלה אי אפשר.

**דובר:** התקנה מדברת על הקלה.

**מיקי קפון:** התוכנית מונעת הקלה של תוספת יחידות דיור באופן גורף. במהלך הישיבות הוא עבר ישיבות עם משרד הבינוי והשיכון,

**שרי סלע:** ושטח גודל הדירות מה השתנה בהם?

**מיקי קפון:** הדירות לא השתנו, עוד פעם, כמות הדירות לא השתנתה, גודל הדירות לא השתנה, כי לא יכולנו להגדיל את כמות יחידות הדיור. מה שהשתנה זה התכסית, הוא שמר על הוראות,

**משה סיני:** לא שטחי בנייה ולא מספר יחידות דיור.

**מיקי קפון:** מה שכן הקפדנו לשמור זה על 20% פנויים להחדרת מי נגר ו-30% שטח פתוח כללי במסגרת הפרויקט. עברנו ישיבות תיאום עם משרד הבינוי והשיכון, כשהגישו לי את התוכניות לקראת הדיון היום הייתה נקודה לא פתורה, שוב, של פינוי אשפה, היזם הציע להקדיש רבע ... בכניסה הראשית לפינוי אשפה, ואני לא הסכמתי, אני דרשתי שיהיה תיקון בתוכניות, כתוצא מהדרישה הזאת הוא הקטין את דירות הגן בכל אחד מהבניינים, כדי לייצר מבואה נפרדת שהיא טכנית, לחדרי אשפה וחדרי אופניים, כי כמו שהוא הציג את זה, כמו שהוא רצה לאשר את הבינוי, באמת הייתה יוצאת סיטואציה שחצי מהלובי זה היה חדר אשפה וחדרים טכניים. אז דרשנו להקטין את דירות הגן בהתאמה, כדי שהוא ייתן יותר לטובת החדרים המשותפים בבניין.

**שרי סלע:** אגב,

**מיקי קפון:** עוד דבר אחד קטן, סליחה, יש, פתרון החנייה במקרה הזה הוא חנייה תת קרקעית אחת לכל הפרויקט, לכל המגרש. אין חניות עיליות, וכל היקפי

- הבניינים הם בקרקע לפיתוח.
- משה סיני:** זאת אומרת, והכל תת קרקעי?
- מיקי קפון:** הכל תת קרקעי.
- משה סיני:** ומה התקן שמה? הוא לפי התב"ע, גם 1.5 רק?
- מיקי קפון:** אני לא זוכר בעל פה, אפשר לשאול.
- שרי סלע:** כל התב"ע כולה היא 1.5.
- מיקי קפון:** שנייה, אני רוצה להסביר משהו, תוכנית, מתחם ה', התב"ע, כמו שנקבעה, מגרשים שנקבעו הם מגרשים מאוד מאוד קשים למינוף, מצד אחד,
- שרי סלע:** הטופוגרפיה שלהם.
- מיקי קפון:** לא הטופוגרפיה, גם הגיאומטריה שלהם היא צרה וארוכה, רובם הם מגרשים צרים וארוכים, לא ריבועים, לכן גם נושא של פתרון פה כמעט בלתי אפשרי, כי אי אפשר לעשות רמפה שהולכת וחוזרת, הרמפה, היא בדרך כלל, רק בכיוון אחד בלבד, זה מכתוב את כמות המרתפים שיש לנו לבנות, כי אם עושים עוד רמפות זה אוכל מקומות חנייה. אז פה יש, עכשיו, זה מצד אחד, מצד שני, הם לא יכולים לקבל עוד יחידות דיור, אז ככל שמוסיפים עוד מרתפים הבנייה כבר לא כלכלית, יש להם בעיה, הם לא יכולים לכפות על כמות המרתפים בעוד יחידות דיור, יש פה איזה בעיה מובנית בתב"ע.
- שרי סלע:** כי למשל, בפתרון הקודם, אם היינו יכולים לקבל עוד איזה חצי מפלס של מרתף חנייה, היינו יכולים לקבל, לפתור את כל בעיית החנייה.
- מיקי קפון:** אנחנו לא יכולים, במירכאות, לצ'פר אותו, כי אסור להוסיף יחידות דיור בהקלה.
- רזיאל אחרק:** הוא לא יעשה, לא כדאי לו. אבל אפשר להקטין את השצ"פ, להוסיף שם על כל האורך חניות? אנחנו, כמו ב-ה' באייר, עשינו לפי התקן, בסוף היה ...
- שרי סלע:** ב-ה' באייר לא היה תקן.
- מיקי קפון:** השצ"פ הזה, הוא עוד פעם, לא עבר פיתוח ותכנון מפורט,
- רזיאל אחרק:** אפשר כבר היום לשים בתיק, להגיד שאני שם מוסיף עוד 15 חניות, צריך לראות ...

**אריה גלבר :** הכללי, השקעה בחניות ציבוריות זה חלק מהרצון הטוב שלנו, וכל התוכניות של השצ"פים, עוד לא,

**רזיאל אחרק :** לפי מה שאני רואה כאן כבר יש, יש חניות שמה, אני רואה בצד, כשהפס הכחול נגמר, לא, למעלה, בפנייה. בעצם אתה מוסיף פה לכל האורך, זה גם משרת את השצ"פ וגם משרת את כל המתחם. כבר מעכשיו ...

**(מדברים יחד)**

**שרי סלע :** ועוד הערה, אגב, בלהט הויכוח אני לא הגעתי, אבל אם היית בודק את המידות של חדר האשפה של התוכנית הקודמת, אין שם שום אופציה להפרדת אשפה, תבדוק את זה.

**מיקי קפון :** בכל מקרה הבינוי לא נחתם בלי תיאום עם מחלקת שפ"ע.

**שרי סלע :** אנחנו מאשרים פה בינוי, עזוב, הפעם הבאה זה כבר היתרי בנייה, עזוב, זה כבר מאוחר מידי אם עכשיו הוא כבר מוכר דירות, אני אומרת לך, תבדוק את מידות חדר האשפה עכשיו. אני, בככה במבט ראשון,

**אריה גלבר :** תעשי טלפון עכשיו לליזי.

**שרי סלע :** אריה, במבט ראשון, כמו שראיתי את הפרופורציה, אין שם.

**מיקי קפון :** אחת ההערות שלא צריך לעשות טלפונים לאף אחד, זה צריך להיות, צריכים להגיד לנו.

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק :** הכוונה של חדר האשפה, אם ... זה כבר אינהרנטי בתוך כל התב"עות.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני :** אני גם מבקש את ההנחיה לפעם הבאה, בכל הדיונים האלה הכלליים שמאשרים תוכנית בינוי, נציגי אגף שפ"ע נמצאים פה יחד איתנו, הם לא במקומות אחרים,

**שרי סלע :** ואיכות סביבה.

**משה סיני :** איכות סביבה, כל הנציגים המקצועיים יושבים פה במקום הזה.

**רזיאל אחרק :** משהו חשוב כאן, אם יש שם חנויות של אוכל, אני הייתי למשל באחד הבניינים שעשו בשבזי, בנו ארובה אינהרנטית בתוך הבניין, עם בטון, פיר,

עכשיו, ואז לא תהיה את הבעיה שהיה בבניין מספר 45 ושבי, שאנחנו אכלנו ממנו קש בשנים האחרונות, אישרו אותו ולא יצרו פתרון לארובה, זה גם מכוער בחוץ. אז גם פה, איפה שיש בניינים, שטחי מסחר, שיהיה פיר אינהרנטי בתוך הבניין, ממש אינהרנטי בפנים, ואז הארובה עולה עד למעלה, לא משפיעה על איכות החיים של האנשים.

(מדברים יחד)

### מגרש מס' 106 - תוכנית יורו ישראל

- משה סיני:** שלום, בוא תציג את עצמך לפרוטוקול.
- אילן לוי:** אילן לוי, אדריכל של חברת יורו ישראל.
- משה סיני:** ברוך הבא, יש פה את חברי הוועדה והדרג המקצועי, בבקשה תציג את תוכנית הבינוי.
- אילן לוי:** כן. אנחנו מדברים על מגרש מספר 106, מדובר בפרויקט של 47 יחידות דיור בשלושה בניינים, שלושת הבניינים, כפי שאתם רואים, התוכנית יוצרים איזשהו מבנה אחיד, יחסית, לרחוב, זה שפת רחוב אחידה עם מרווחים פחות או יותר אחידים. היה חשוב כאן בדגש על הבית הפינתי, התייחסות לצומת, נתנו כאן פינה עגולה לבניין הזה, כל החנייה היא חנייה תת קרקעית, יש לנו כניסה אחת מהרחוב הצדדי, שלמעשה כל החניות מתחת לבניינים. וחניון אחד שתופס את שלושת הבניינים. דירות גן, יש לנו ארבע דירות גן בכל בניין, הבניין הוא למעשה ארבע קומות, דירות פנטהאוז בקומות העליונות, יש לנו כאן יתרון מסוים של שצ"פ בצד האחורי, ולמעשה, חלק מהדירות פונות לשצ"פ, ככה שיש לנו יתרון משני הצדדים, גם קיבלנו את שפת הרחוב לבניינים והצד האחורי, למעשה, אולי אפילו יותר טוב מהשצ"פ.
- משה סיני:** דירות של ארבעה חדרים, חמישה, שישה?
- אילן לוי:** דירות גם ארבעה, גם חמישה וגם שישה חדרים. למעשה אין כאן תוספת יחידות דיור, שטחים על פי התב"ע.
- רזיאל אחרק:** אף זוג צעיר לא יקנה.

- אילן לוי:** זה התביע, לא הייתה נכונות גדולה להגדיל את מספר יחידות הדיור. פינוי אשפה, יש לנו ככה, לבניין הראשון יש לנו חדר אשפה,
- רזיאל אחרק:** צמוד לכניסה לחנייה אני רואה.
- אילן לוי:** שהוא כניסה לחנייה. בניין שתיים, אתם רואים פה, הכתם הכחול, למעשה יש לי הכניסה, לובי כניסה והאשפה מתפנה לחזית, כאן. כאן גם לובי, חדר עגלות.
- רזיאל אחרק:** אני לא מבין, את העגלה מפנים דרך הלובי?
- אילן לוי:** לא, זה יוצא לחזית.
- רזיאל אחרק:** לא, הבנתי, אבל חדר האשפה נמצא במתחם הלובי, נכון?
- אילן לוי:** מתחם, יש לנו מתחם בכניסה שהוא גינון משותף.
- רזיאל אחרק:** עכשיו אני מסתכל מהכביש על הבניין, אני רואה את דלתות הברזל האלה של האשפה?
- אילן לוי:** אתה תראה, כן.
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** המשאית עומדת פה, הפינוי, הוא, סליחה, הפינוי הוא פה.
- מיקי קפון:** תראו, יש פה, אני רוצה לציין, יש פה שתי חלופות.
- אילן לוי:** איך אתה רוצה לפנות את האשפה?
- שרי סלע:** זה נכון, אבל יש אילוצים ויש בינוי חדש.
- מיקי קפון:** יש שתי אלטרנטיבות לפינוי אשפה, שבמקרה שלנו יש בחירה בין שתי חלופות שאף אחת מהן לא מושלמת, חלופה אחת זה שחדר האשפה, בהתאם להחלטות של אגף שפייע שלנו יהיה חלק מהמבנה הראשי, כלומר, בתוך המעטפת, בגלל ההעמדה של המבנים באופן רציף, לא רצינו ליצור,
- רזיאל אחרק:** אגב, למה ...
- מיקי קפון:** הבנתי שהיה ניסיון לא מוצלח עם חדרי אשפה חיצוניים בבניינים משותפים, אני לא מבין את ההיסטוריה, אבל זה מה שהבנתי.
- שרי סלע:** היסטוריה של מי?
- מיקי קפון:** לא, הבנו שהיו כל מיני תקלות עם חדרי אשפה חיצוניים לבניינים.

- שרי סלע:** טוב, נדבר על זה אחר כך.
- מיקי קפון:** ההנחיה של אגף שפע הייתה לכלול את חדרי האשפה כחלק מהמאסה העיקרית של המבנה, של הבניין.
- שרי סלע:** זו הייתה ההחלטה אצלנו, של אגף שפע?
- מיקי קפון:** עד כמה שאני מבין, כן.
- (מדברים יחד)**
- מיקי קפון:** אלטרנטיבה שנייה, בסיטואציה של המגרש הזה, הייתה לשים חדרי אשפה חיצוניים בגבול המגרש, אנחנו בדקנו גם את האפשרות הזאת, במקרה הזה, במקרה הזה, אם היה חדר אשפה שנמצא במקום הזה, הוא היה צמוד לדירת מגורים ודירת גן.
- רזיאל אחרק:** ואם הוא היה במרתף?
- אילן לוי:** אין גובה.
- מיקי קפון:** רזי, המרתף,
- (מדברים יחד)**
- מיקי קפון:** משאית לא יכולה לתמרן בשטח החנייה הזה.
- רזיאל אחרק:** שנייה, השאלה היא, העובד יכול,
- (מדברים יחד)**
- רזיאל אחרק:** סליחה, ברשותך, אתה גם ככה מגיע לכאן, אתה מפנה מפה, נכון? את העגלות,
- אילן לוי:** יש פה ... בדקנו את זה, אני ניסיתי את חדר האשפה של הבניין, זה בניין שתיים, גם לתת פה בפניה, הייתה התנגדות מאחר וצריכים לעבור דרך החנייה, שולחים ילד דרך המכוניות לעבור ולהגיע עם האשפה, למרות שהמרחק, לכאורה, אולי, היה מספיק. אבל הבניין הזה בטוח שלא. אופציה אחרת, באמת, להעמיד פה.
- רזיאל אחרק:** והצד השני מה, מהצד הזה?
- אילן לוי:** שצ"פ.
- רזיאל אחרק:** איפה שהוא מצביע, כאן. כאן מה?

**אילן לוי:** כאן זה בניין אחר.

**רזיאל אחרק:** אז היית עושה לו מעבר באמצע, בין שניהם?

**אילן לוי:** אין מעבר שם.

**רזיאל אחרק:** לקחת כמו זיקת הנאה כזאת בין שני הבניינים, לעשות ...

**מיקי קפון:** לא, רזי, זה מגרש פרטי שלד מישהו שעדיין לא קיבל חישוב, אתה לא יכול לעשות,

**רזיאל אחרק:** השאלה היא אם אתה יכול לעשות כבר, אתה אומר שיהיה משותף גם לזה וגם לזה, ... מבנה, או משהו, אפשר,

**מיקי קפון:** השוטף עוד לא קיים.

**רזיאל אחרק:** רגע, עם כל הכבוד,

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** אני אמרתי, אנחנו כן יכולים, אני חושב, להגיד לו, אתה תצמד למי ... זה בסדר גמור. אז הוא לא יעשה בחזית, בנינו, זה גם כדאי לו, אני מעמיד את המשאית פעם אחת לשני בניינים, ובמקום אחר ... למה אני צריך שתהיה לו את החנות, הוא יעצור כאן, יעצור כאן, אני עושה פה משהו משותף, את זה אני מביא לכאן, את זה אני מביא לכאן, ואז אני יוצר מצב של ... וזה הכל, במקום, זה לא קל, אם אפשר לתת את זה, למה לא לתת את זה, סתם לתת לאנשים, גם ברמת החזית, מפנים אשפה מחזית של בניין? לא יודע, זה לא נכון. זה גם הוא מרוויח, הוא מרוויח מטרים מתוך הבניין, הוא מוציא את זה החוצה.

**מיקי קפון:** רגע, אני רוצה להגיד פה,

**(מדברים יחד)**

**מיקי קפון:** רק שתדע שבמקומות מסוימים בעיר, שיש מסלול אחד בכל צד, כמו שהולך להיות בחלק מהמקומות כאן, משאית האשפה מגיעה לפעמים בשעות מסוימות ותוקעת את התנועה, והיא לא תמיד מגיעה בשש בבוקר, או בארבע בבוקר, מגיעה גם בשמונה בבוקר ותוקעת אנשים שרוצים לנסוע לבית ספר, חבר'ה, אנחנו חיים פה גם הרי,



- משה סיני:** כן, אבל תוכנית הבינוי לא תפתור את זה בלי שום קשר.  
(מדברים יחד)
- רזיאל אחרק:** משה, מה שאני אומר, אם אפשר לצמצם את ההפרעה בתנועה, את המפגע החזותי, אז בואו ננסה, לפחות ניסינו, להגיד לא תמיד אפשר.
- אילן לוי:** אני אומר, בניין אחד באמת פתרנו את הבעיה, אבל כאן,  
**רזיאל אחרק:** אז את ההוא אתה יכול להעביר לשם.  
(מדברים יחד)
- מיקי קפון:** לדעתי הפתרון של להעביר אשפה מבניין לבניין מתחת לאדמה, לפינת המגרש, הוא יותר גרוע מאשר,  
**רזיאל אחרק:** לא, אני כבר לא שם, אני הצעתי את זה, זה אמרתי להביא לכאן, שיזרקו,  
**מיקי קפון:** לא, לדעתי זה פתרון לא טוב.  
**רזיאל אחרק:** למה?  
**מיקי קפון:** כי להוריד מישהו במרתף חנייה ולטייל בתוך מרתף חנייה עם פחי אשפה לפינוי של ... אני חושב שזה לא טוב.  
**אילן לוי:** זו הייתה, דרך אגב, ההצעה הראשונית שלי, שאיתה התחלנו.  
(מדברים יחד)
- אריה גלבר:** רבותיי, הרציונל של הפתרון המוצע פה, שדווקא בגלל שזה ליד הכניסה, זה יישמר נקי ויפה ומצוחצח, ואני אומר לכם, אני, בית חדש בהרצלייה שאני ארצה לגור בו לפעמים, לא בלובי, אבל לפני הלובי יש דלת פח, שאתה לא אוהב אותה, היא קרובה ללובי ואנשים שומרים על ניקיון, דרך אגב, יש מזגן בתוך חדר הפחים, שלא יסריח.  
**אילן לוי:** יש פה עוד יתרון מסוים, אם נראה אותו הלאה, מאחר ולמעשה גרעתי כאן מהדירה ולקחתי את חדר האשפה, למעשה הרווחנו פה עוד שטח ציבורי גדול יותר, מרווח יותר לכלל הדיירים, מה שלמעשה ...  
(מדברים יחד)
- משה סיני:** כמה חניות יהיה בבניין?  
**אילן לוי:** לפי התקן, לפי 1.5.

**רזיאל אחרק:** ואם יוציאו את האשפה מהשצ"פ?

**אילן לוי:** 74 חניות.

**רזיאל אחרק:** אריה, ואם אנחנו נוציא את האשפה מהשצ"פ מאחורה?

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** אשפה מפנים פעמיים בשבוע, בשביל פעמיים בשבוע, אז בשצ"פ זה לא נורא שיגררו פח אשפה.

**אילן לוי:** לא, זה גם לא מצטלב במפלסים, יש סימון אחר לשצ"פ, החנייה סגורה בחלקה.

**דובר:** חניות, לא שאלתם על חניות?

**משה סיני:** שאלתי הוא אומר, 1.5 התקן, הם לא זזו ממנו.

**רזיאל אחרק:** אני לא זוכר בתוכניות בינוי הקודמות שאישרנו, שחדרי האשפה נמצאים ככה, אני לא מבין למה שם כן היה אפשר,

**משה סיני:** אף פעם לא שמנו לב לזה.

**רזיאל אחרק:** שמנו, אין דבר כזה. אין לנו, בטח.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** הפתרון הזה מקובל על אגף שפע? ישבתם עם אגף שפע?

**רזיאל אחרק:** אגף שפע לא בעיה, הפתרון של אגף שפע הוא טכני, אני לא חושב ...

**אבינועם טובים:** רזי, בנושא פחי האשפה, אחת הבעיות הכי קשות בפינוי שלהם, הוא צריך להיות הכי קרוב לכביש, והכי מהר שיוציאו את זה ויחזירו את זה. כל דרך אחרת אנחנו מקשים על המצב.

**רזיאל אחרק:** ... אתה בכביש ראשי, אבל בגלל זה אמרנו, אז אמרתי, בוא נחסוך ...

**שרי סלע:** מה חומרי הגמר פה?

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** תגיד לי, אני יכול לשנע את האנשים לפינות שיפנו את האשפה?

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** טוב, הבנו, 47 יחידות דיור, זה המספר?

**אילן לוי:** 47 יחידות דיור.

- משה סיני:** אז רק שאלה אחת לגבי החניות,
- אילן לוי:** 1.5 ליחידת דיור, אז יש לנו 71. הכניסה לחנייה היא מכאן.
- משה סיני:** מיקי, יש מה לשפר בנושא החניות?
- מיקי קפון:** אני יכול להתייעץ עם יועץ התנועה עוד פעם, אבל כיוון שהמרתף מאוד מוגבל גיאומטרית, אני לא בטוח, יכול להיות שזה יחייב ירידה לעוד מרתף, שאני לא בטוח שהוא פתיר פה, זה רק בבדיקה חוזרת עם יועץ תנועה, אם זה אפשרי לעשות פה בכלל מרתף.
- רזיאל אחרק:** אגב, הוא יכול לרדת למרתף מתחת לשצ"פ גם.
- מיקי קפון:** לא, אסור לו.
- רזיאל אחרק:** אנחנו לא נוכל לאשר לו?
- מיקי קפון:** לא, אתה לא יכול. הוא כלוא במרתף בגבולות המגרש. עד קו אפס, לא יותר.
- משה סיני:** טוב, בואו נסכם, קודם כל, תודה רבה. אנחנו, בעיקרון זה נראה לי בסדר, מה שאני כן מבקש, בכל זאת, בנושא של הפינוי אשפה וכל הדברים האלה, שתהיה עוד פעם חוות דעת של גורמי המקצוע, זו השיטה הכי טובה שאפשר להתמודד איתה, בסדר?
- אילן לוי:** מאה אחוז, תודה רבה.
- עופר בביוב:** רק שאלה אחת, מיקי, משה, סליחה, אני ראיתי בחלק, גם בתוכנית הקודמת, שהרי קיבלנו את הדף שמסביר על תוכנית הבינוי, ולמטה המלצות שלכם, נכון? גם בהמלצות כתוב, תיאום פתרונות פינוי אשפה עם אגף שפע והוועדה המקומית, קרי, זה עדיין לא הגיע לתיאום.
- מיקי קפון:** לא, זה תואם ואני רוצה, התוכנית לא תחתם בלי שתהיה חתימה של אגף שפע.
- עופר בביוב:** לא, זה ברור לי.
- שרי סלע:** זה הבנו, אבל השאלה, בשלב הזה, זה לפני תיאום או אחרי תיאום?
- מיקי קפון:** אחרי.
- אריה גלבר:** אחרי ולפני, כי צריך לחתום על רשמית.
- מיקי קפון:** אני רוצה אישור סופי, מה שאני מציע זה להתנות את האישור הסופי

בחתימה של אגף שפע על הסכם שיחתם.

**שרי סלע:** חתימות זה ברור. אבל, למה פה יש המלצה לזה, ואין המלצה לגינון, למשל?

**אריה גלבר:** זה שפע גינון.

**מיקי קפון:** לא, כיוון,

**שרי סלע:** כתוב פתרונות פיננסיים אשפה עם אגף שפע, זה לא ...

**משה סיני:** בואו, חבל על הויכוח, אני רוצה, אני לא רוצה להאריך על ההערות הקודמות

שאני אמרתי, אבל תראו, אני אומר פה, ברמה הזאת, בינינו, בדברים האלה,

אנחנו, כמו שאמרתי ברמה הכללית לא רוצים ... הקבלנים, את האנשים

שהשקיעו מאות מיליוני שקלים, כל יום שעובר, הם מפסיקים כסף, זה

אנחנו כולנו מבינים את הדברים האלה, גם אני מבין את זה, אני בטוח שכל

חבר מועצה פה מבין את העניין ורוצה את זה, מצד שני, תראו, יש איזשהו,

גם איזשהו סף מסוים שמקיימים דיון, ואני לא אומר את זה בצורה של

ביקורת, אני אומר את זה בצורה של לקחים חיוביים שלנו, חייב להיות

תב"ע, ליזי חייבת לשבת פה יחד איתנו, כל השאלות האלה, תבוא ליזי, תגיד

בדקתי, לא בדקתי, כן נראה לי, לא נראה לי, עופר אין לו מושג מהחיים שלו

וסיני מדבר שטויות, בסדר? כי אני בדקתי את הדברים האלה, אבל חייב

להיות הגורם המקצועי, תחשבו על עוד אנשים, אם נראה לכם שעוד מישהו

צריך להיות, אז תצמידו אותם לדיון. שתיים, הם גם חייבים, גם הקבלנים

האלה, זה לא איזשהו ככה מין ריטואל, הם מגיעים, מציגים, הולכים. תודה

רבה. ובזה ראה וקדש, שיבואו עם כל התוכניות, עם התיקים, יכול להיות

שאני אומר לכם ב-99.9% זה יישאר פה אצל טלי בחדר, בסדר. אבל גם, אני

אומר, גם מבחינה, אתה יודע, קצת שירגישו גם פה שיש, שמישהו בודק

אותם פה, שיבואו עם כל התיקים שלהם, זה א'. ב', גם אנחנו, אני כן מבקש

שיש תוכנית בינוי גם פה, שזה שלנו יהיה פה, כאן, שאף אחד לא ייגע בזה,

אבל אם מישהו מעלה משהו, מישהו שולף את הנושא הזה. אני לא נופל

מהכיסא, אני אומר לכם באמת, גם אם באמת עולה כאן איזשהו נושא

מסוים ונראה קרדינלי, אני לא מדבר על דברים שאומרים לנו שזה זה, אבל

אם יש נושא קריטי, נכנס עוד ישיבה בשבוע אחר כך, מהר מאוד, גם אנחנו נגיד שאנחנו זה, ויבואו ויציגו את זה עוד פעם, אם נראה לנו ככה, באמת, אבל בואו נעשה את ההכנות, אני חושב שזה מכבד גם אותנו, גם אתכם וגם אותנו ברמה הזאת.

**שרי סלע:** יש כרגע שאלה עקרונית, עולה כאן הנושא, באמת, של האשפה, שהוא משהו שהוא מאוד עקרוני, ויש ... שאנחנו רואים בערים אחרות, כל הנושא של פינוי האשפה, הם מצאו פתרונות שזה לא של היום,

**רזיאל אחרק:** מחסנים למשל,

**שרי סלע:** השאלה, וזה לרמת המדיניות, האם אנחנו קובעים איזה שהם פרמטרים שכשאנחנו באים ואומרים לקבלן תבנה, תגיש תוכנית, מראש אומרים, חבר'ה, פינוי האשפה צריך להיות כך וכך, הרי אנחנו רוצים להתקדם, אנחנו רוצים לבנות עיר חדשה.

**אריה גלבר:** אגף שפע צריך לקחת שירותים של מומחה ארצי, שנתן המלצות גם לגבי בניינים רבי קומות, לעשות את השוקת, שזה, וגם בהפרדה, ואתם תראו את זה בבניינים הגבוהים, זה מוטמע בפנים.

**שרי סלע:** אז למה פה,

**משה סיני:** מה זה גבוהים, את אלה שראינו פה לא נראה את זה?

**אריה גלבר:** לא, כי שוקת עושים החל מ-60 יחידות דיור, וזה נופל לתוך דחסן, יש את כל התהליך, בבניינים הנמוכים לא תראו את זה. עכשיו פה, ההיגיון עובד, ההיגיון כמו שניהלנו את הדיון פה. איך יזיזו את העגלה, כמה זמן היא תהיה בחוץ,

**שרי סלע:** אבל אם אתם אומרים לנו שנעשתה איזושהי מסגרת הנחיות באגף השפע, למה אנחנו כחברי וועדה לא מכירים את זה? למה לא עשינו דיון מקדים, כי אם זה הופך להיות האורים והתומים, בואו נכיר את האורים והתומים.

**אריה גלבר:** אבל לא צריכים את זה פה, אפשר לזמן דיון,

**שרי סלע:** לא, זה היה צריך להיות דיון מקדים לדיון הזה.

**אריה גלבר:** אבל עדיין לא מאוחר לארגן את זה.

**שרי סלע:** לא, אבל אני רוצה להזכיר לך שאני דיברתי על זה גם בסט הקודם, ונשארנו

פה עם הנושא פתוח.

**משה סיני:** אני מבקש, ברשותכם, אלא אם כן אתם אומרים לי שזה מיותר. אני מבקש שליזי תופיע עם כל הצוות של אגף איכות הסביבה, אני רוצה דיון ספציפי רק על נושא פתרונות מחזור, איסוף, פינוי, הטמנה, וכל הדברים החדשים, יציגו לנו פעם אחת ולתמיד את הדבר הזה, במקום שהכל יהיה מבולגן, אנחנו נתחיל עכשיו להמציא את הגלגל מהתחלה.

**רזיאל אחרק:** אנחנו מעודדים את האנשים לרדת מהרכבים ולנסוע על אופניים, אני מעריך ... האופניים, אנחנו עשינו פה כמה שבילי אופניים, האם אפשר לעשות שבכל בניין, כי אני רואה כל בניין שאני בא, אופניים זרוקות שם, קשורות כאן, זה במדרגות, האם אנחנו יכולים בבניינים האלה, בתב"עות האלה, לבקש חדר אופניים, תשמע, לא עוד חדר אופניים שיהיה חדר אופניים, אלא ממש שיהיה חניות כאלה בתוך החדר, שיקשרו, ואז, מה שאתה גורם לאנשים, לרצות, אתה,

**מיקי קפון:** מה שאני דורש מהיזמים זה לאתר מקום לחדר אופניים בכל בניין.

**רזיאל אחרק:** אז איפה חדר האופניים פה? יש לנו פה?

**מיקי קפון:** כן, כן, יש.

**רזיאל אחרק:** יש חדר אופניים נעול, אבל שיהיה מתקנים ברצפה.

**מיקי קפון:** אני לא יורד ל-,

**רזיאל אחרק:** אני אגיד לך למה, אני אגיד לך, אם אתה מאלץ בטופס 4 את המתקנים ברצפה, הוא לא יהפוך להיות מחסן, עכשיו, אנחנו מרוויחים דבר אחד, שהאופניים לא יהיו,

**משה סיני:** הרעיון הוא חיובי, תתחילו להטמיע אותו. מי זה עכשיו?

(מדברים יחד)

#### מגרש מס' 451

**מיקי קפון:** מגרש 451, מתחם, עברנו למתחם B. זה רחוב קיבוץ גלויות, פה למעלה זה נווה אפקה הצבאית, המגרש נמצא יותר בדרום התוכנית, פה זה אזור

הקאנטרי המתוכנן, יש פה קהילה של מבני ציבור. CPN נמצא יותר מזרחה.

**רזיאל אחרק:** איפה מנור? זה הכיכר, מה זה הכיכר?

**מיקי קפון:** זה הכיכר החדשה של קיבוץ גלויות, דך זה אמור להיות ההמשך של קיבוץ גלויות.

**(מדברים יחד)**

**מיקי קפון:** הכביש הזה לא קיים עדיין.

**עופר בביוב:** הכיכר שיש שם, איזה נקודה היא נכון להיום,

**שרי סלע:** אני אגיד לך, זה כיכר מז'בוטינסקי,

**(מדברים יחד)**

**שרי סלע:** במסגרת ההכנה לשיבה כזאת, גם הייתה צריכה להיות פה מפה של ראש העין, וזה דיברנו כבר מזמן.

**רזיאל אחרק:** אפילו, מיקי, כשאתה מציג פרויקט כזה תראה אותו ביחס כולל לכל הסביבה, ככה גם יהיה לנו ראייה כוללת.

**מיקי קפון:** טוב. בעיקרון זה 265 יחידות דיור בארבעה בניינים. זה של שיכון ובינוי נדל"ן, הפרויקט, זה בקטגוריה של המגרשים שנמצאים שש יחידות דיור בקומה לפי הבינוי, בארבעה בניינים, עם שטח פתוח משותף פנימי. במסגרת הבינוי, היזם הציע תפישה דומה ברעיון שלה, אבל טיפה שונה בפיתוח, הם הציעו בניינים שהשטח המוצמד אליהם, הפרטי, של כל בניין הוא הרבה יותר גדול, עם שטח מרכזי מצומצם לתחזוקה משותפת של הדיירים. שמרו על הרעיון של הקישור דרך השכונה מצד לצד, כדי שניתן יהיה לעבור מאזור השב"ס לאזור ... מדרום. סוגי דירות, הם יפרטו, כי פה אפשר לבקש שב"ס, ויכול להיות שיש תמהיל דירות טיפה שונה.

**משה סיני:** אנחנו מאשרים שב"ס?

**מיקי קפון:** אנחנו לא מאשרים שב"ס, לא, רק בינוי, רק מאסות של בינוי, אבל זה מציג כבר את הבינוי,

**משה סיני:** אם הוא רוצה שב"ס הוא צריך לבוא בנפרד?

**מיקי קפון:** לבוא במסגרת היתרי הבנייה.

**רזיאל אחרק:** תגיד, יש איזה חזית אחידה, בין קבלן לקבלן, יש קיר משותף, משהו שמחבר ביניהם, או כל קבלן בונה, כל אדריכל בונה כראות עיניו?

**דובר:** הקירות של הבתים כולם יהיו ...

**מיקי קפון:** קירות החיפוי של השכונה הם אותו, אותו קו מחייב את כולם, הבניינים עצמם טיפה שונים, וזה גם מה שהתב"ע ביקשה, היא ביקשה לראות טיפה גיוון ביניהם, שזה לא יהיה אותו דבר.

**שרי סלע:** מיקי, על כמה קומות אנחנו מדברים פה?

**שרי סלע:** זה כבר הגדרה של בניין?

**משה סיני:** טוב, חברים, מיקי, בוא תכניס אותם.

**רזיאל אחרק:** רגע, לפני זה, שאלה מיקי, בגלל שהשטחים הפרטיים הם משותפים, יש פה מעברים משותפים, שאלתי את זה אז, ברמת הניהול, עכשיו, מנסים למנוע תלונות משפטיות, יש בעיה בשביל או משהו, איך חלוקת ביניהם החלוקה של הטיפול בשביל, אנחנו עכשיו באים לתרבות הדיור, זה יגיד השביל לא אני מטפל,

**מיקי קפון:** אז יש פה חלוקה, וכל הקטע שהיזם יציג את זה, כי זה מפורט אצלו.

**שרי סלע:** זה בדיוק מה שאתה שואל.

**(מדברים יחד)**

**גיל פישביין:** שלום, אני גיל פישביין, אני אנסה לעשות את זה קצר.

**שלומי:** אני אגיד איזה דקה קצת על המתחם, א', אנחנו גאים להיות בראש העין כשיכון ובינוי, אני חושב שעשינו מאמץ אדיר, א', להיכנס למכרז ולזכות בו. ב', אנחנו נראה היום הצגה של מקבץ אחד של 286 יחידות דיור, אבל בשלבים, בימים האחרונים גם חתמנו על עסקה נוספת של 202 יחידות נוספות.

**משה סיני:** איפה?

**שלומי:** במתחם B. קנינו מ-צ. לנדאו, הוא זכה במתחם של 180 יחידות לפני שב"ס, ואנחנו, חתמתי אתמול,

**משה סיני:** אתם הולכים לבנות לנו פה 500 יחידות דיור?



- שלומי:** נכון, 488 ליתר דיוק.
- דובר:** וכמה לזוגות צעירים מתוכם?
- שלומי:** עוד מעט ייכנס גיל ויציג גם את ה-286, את ה-202 מן הסתם נעשה את זה כבר בפעם הבאה.
- גיל פישביין:** המתחם שלנו, בעצם, זאת התב"ע, אנחנו בעצם יושבים פה, יש לנו בבסיס 256 יחידות, אנחנו מבקשים שב"ס של 11.7, אנחנו נעלה ל-286 יחידות. בגדול, התב"ע בעצם, המגרש שלנו, התב"ע מדברת על מספר דברים, אני מעביר אתכם לאיזשהו משהו שככה אנחנו עוברים את התהליך שאנחנו מתכננים את הפרויקט, אתם עוברים איתנו, אני מראה לכם מצגת שהיא מסבירה את הפרויקט, ככה, איך התפישה שלו, למה הוא נתפס ולמה הוא נעשה כמו שהוא נעשה. זאת בעצם התב"ע שמדברת על איזושהי פתיחות בפינות, ואזורים שדרכם הקהל ייכנס לתוך הבניינים. התב"ע מדברת על חניון תת קרקעי 110%, 1.8, לפי תקן חנייה. התב"ע מדברת על זה שמקומה עשר אנחנו בעצם נסוגים אחורה, הקרקע שלנו היא קצת קרקע, בטח כל מגרש עם הסיפור שלו, יש לה איזה שיפועים בתוך הקרקע, אנחנו שותלים את החניון בתוך הקרקע, עצם, כל הנושא של פינוי האשפה, כל הנושא של הכל הוא תת קרקעי בעצם, אנחנו נכנסים מתחת לבניין, עם המשאית מתחת לבניין כדי לפנות את האשפה. יש לנו שלוש, בעצם כניסה אחת, מגרש שלנו, בגלל המיקום שלו יש לנו רק כניסה אחת לתוך החניון, אז יש לנו בעצם שלושה כבישים שאחד מהם מתחלף לפי שעות העומס.
- משה סיני:** מה פירוש אחד,
- גיל פישביין:** יש מסלול אחד שהוא, בדיוק, בשעות הבוקר יש שני נתיבים לצאת החוצה מתוך המתחם, שעות הערב, הפוך, כדי לעשות את זה, שוב,
- רזיאל אחרק:** זה על ידי רמזורים?
- גיל פישביין:** זה על ידי רמזור, גם מחסום וגם רמזור, והסיבה היא, זה פשוט שלא רצו שילדים יחצו מעל ארבע נתיבים בבת אחת, אז זה קיבל איזשהו דבר. יש לנו את הלוואים שנקבעו לאיזשהו גובה שבעצם מאפשר לנו מהרחוב, בגלל

שאנחנו פותחים את הכיכרות הקטנות, אנחנו קראנו לזה כיכרות, כי אנחנו נותנים לכל בניין את הכיכר שלו שדרכו נכנסים בעצם לבניין,

**משה סיני:** זה בפינות?

**גיל פישביין:** בפינות, אז בעצם, פעם אתה עולה טיפה בקצת לכניסה לבניין, ופעם אחת אתה טיפה יורד לבניין, אבל הכל עשוי בצורה מדורגת לגמרי, פיתוח נופי אינטנסיבי. יש לנו, בגלל המצב הזה יש לנו איזושהי דירת גן אחת שאנחנו נהנים ממנה יותר נמוך, יש לנו בעצם ארבע דירות גן במפלס הנמוך, ויש לנו ארבע דירות גן שיושבות על הגינה האחורית שאנחנו מייצרים, יש לנו עשר קומות טיפוסיות, ועוד שלוש קומות שבעצם מעל, שיש לנו מיני פנטהאוז, דירות רגילות, ולמעלה פנטהאוזים בעצם.

**רזיאל אחרק:** יש לך תמהיל?

**גיל פישביין:** של דירות? כן, נגיע לזה. בוודאי שיש לי תמהיל, תכף אנחנו נדבר על כל התמהיל של הדירות, על הכל. יש לנו כניסות לאזורים הציבוריים מכמה מקומות, וכמובן, יש לנו מעבר לכניסות מבחוץ שמוצנעות מכל המקומות, יש לנו גם ירידה מתוך הבניינים, בעצם, לתוך החצר, הפאטיו הפנימי הזה, המתחם הפנימי של הבניינים, של השפ"פ עצמו. שהוא יש לו איזושהו פיתוח, גם הוא בעצמו יש לו איזושהו פיתוח אינטנסיבי, עם כל מה שקשור, כשבעצם הקפדנו לעשות איזושהי חלוקה מאוד מאוד גדולה, כל בניין בעצם מקבל נתח גדול, חוץ מהשבילים שמחברים ביניהם. כמובן זה בשיתוף פעולה עם מיקי, זה בעצם אתם יכולים לראות את החיבור של הרחוב לתוך החצר הפנימית. המעברים בדרך, הירידה לחניון, שוב פעם,

**(מדברים יחד)**

**גיל פישביין:** אין דקים, דקים זה לא משהו,

**רזיאל אחרק:** אחזקה בעייתית.

**גיל פישביין:** אין בכלל מה לדבר, אתה יכול לראות את הפרטים האלה של הספסלים, איך כל הדבר הזה בנוי, איך הוא השתלב, אזורים מקורים, אזורים עם משחקים,

**שרי סלע:** גם זה,

- גיל פישביין:** מה זה? הדמיה?
- שרי סלע:** כן.
- גיל פישביין:** את מדברת עם שיכון ובינוי, שיכון ובינוי אין דבר כזה הדמיה.
- שרי סלע:** מה אני רואה?
- גיל פישביין:** את רואה הדמיה, אבל ככה זה יהיה גם בפועל.
- משה סיני:** לא, היא לא התכוונה ביקורת על זה.
- שרי סלע:** אחד, התפרצת למשהו שלא שמעת את תחילתו, ושתיים, אתה מודה שזה הדמיה.
- גיל פישביין:** בוודאי שזה הדמיה.
- שרי סלע:** אוקי, זה מה שאמרתי, לא פחות ולא יותר.
- גיל פישביין:** הלוואי והיינו יכולים כבר לבנות, אנחנו פה כדי לבנות.
- שרי סלע:** זה מה שאמרתי, לא פחות ולא יותר.
- שלומי:** אנחנו עוד מעט נגיד לכם מה אנחנו הולכים לעשות עוד שלושה חודשים עם חבר, אבל תנו לגיל לדבר.
- גיל פישביין:** יש לנו בעצם שתי קומות מרתף, בקומה הראשונה שאנחנו יודעים אליה, בעצם אתם רואים את האזור, את ה-H הזה שהוא התנועה, הוא אזור גבוה במרתף של 4 מטר, כדי שהמשאיות זבל יוכלו להיכנס ולפנות אשפה. אני מדלג, יש לנו את החניון התחתון, פחות זה, מה שאני חוזר רגע טיפה אחורה, לשנייה, זה בעצם, יש לנו גם אור טבעי שחודר לתוך החניון,
- רזיאל אחרק:** זה 131.
- גיל פישביין:** מה?
- רזיאל אחרק:** בגלל הפלוס 1.30?
- גיל פישביין:** כן.
- שרי סלע:** אם אני רואה נכון זה אמור להיות שקוף שמה.
- גיל פישביין:** איפה?
- שרי סלע:** בחזית, איפה שאתה לא רואה אותה, האורות האלה, הם מתוכננים כשקופים, או שסתם נדמה פה בדגם הזה.

**גיל פישביין:** איפה?

**(מדברים יחד)**

**גיל פישביין:** תמהיל הדירות שלנו, יש לנו בעצם בכל קומה, יש לנו חמש דירות, יש לנו דירות של ארבע, ארבע, בעצם יש לנו שתי דירות קדמיות של ארבע, יש לנו שתי דירות אחוריות של חמש ודירה אחורית שהיא דירה קטנה, שזהו, היא בגודל של שלוש, יש לנו שלוש וארבע, זה תלוי, זה דירות קטנות. עד קומה עשר, בעצם זה לא עד קומה עשר, כי זה רץ, בעצם, עד,

**דובר:** כמה סך הכל דירות שלושה חדרים?

**גיל פישביין:** סך הכל יש לנו, זה לא שלושה חדרים, זה דירות בגודל של שלושה חדרים, דירות ארבעה חדרים, אני מראה לכם את הדירות. זה 40 דירות.

**שרי סלע:** אבל אלה של שב"ס שאתה מבקש עליהם?

**גיל פישביין:** לא, ממש לא, זה לא קשור לשב"ס, שב"ס זה בכלל משהו כללי לכל הפרויקט, זה רק לזה.

**שרי סלע:** כן, אבל זה אמור להיות לדירות יותר קטנות.

**גיל פישביין:** כן, אבל הדירות פה מאוד גדולות.

**רזיאל אחרק:** הדירות שלושה חדרים, כמה יש?

**גיל פישביין:** 99 מטר, פלדלת.

**רזיאל אחרק:** מה המחיר של דירה כזו? איך אתם מתמחרים אותה? אני רוצה לדעת, זוגות צעירים, בוא נשמע.

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** שנייה, אני יכול לשאול,

**גיל פישביין:** אתה במקרה שואל את האדריכל, לא, אין לי תשובה לזה.

**רזיאל אחרק:** לך יש תשובה?

**שלומי:** אנחנו עדיין לא סגרנו את המחירים.

**רזיאל אחרק:** בגדול, יש לך תשובה?

**שלומי:** לא.

**רזיאל אחרק:** 750,800,000?

- גיל פישביין:** זה התמהיל שלנו, זה בעצם,
- משה סיני:** טוב, חבריה, הבנו, מישהו רוצה להוסיף עוד משהו?
- שלומי:** לא.
- משה סיני:** טוב, תודה.
- דובר:** תודה רבה. מה עם המודל, נשאר אצלנו?
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** שאלה נוספת, יש מתחם דומה לזה בעיצוב האדריכלי במקום אחר בארץ?
- גיל פישביין:** בארץ?
- שרי סלע:** כן, מה שאתם עושים.
- גיל פישביין:** שאנחנו עשינו?
- שלומי:** הוא עושה לנו, תן לי, אני אייצג אותך בשתי דקות, הוא עושה לי כרגע מתחם של 1,200 יחידות דיור בחדרה, הוא ודני ייש, תראו אותו בחוץ. עבודה באמת יוצאת דופן, אלה בניינים תל אביבים, זה לא בניין זול, הוא לא בניין זול.
- שרי סלע:** אתם בונים הרבה.
- (מדברים יחד)**
- שרי סלע:** אני שוב שואלת, כדומה לזה, חומרי הגמר, פחות או יותר בעיצוב הזה, יש משהו דומה בארץ?
- גיל פישביין:** את יכולה לראות עכשיו ... מבחינת האבן, סוגי האבן?
- שרי סלע:** מבחינת, פחות או יותר העיצוב שאני רואה פה, האם יש משהו דומה.
- גיל פישביין:** את יכולה לראות, עכשיו בדרום הקרייה, בונים בניינים דומים.
- (מדברים יחד)**
- שלומי:** אנחנו, דרך אגב, רוצים להעלות לקרקע בסביבות אפריל.
- שרי סלע:** נקווה שמשרד השיכון יאשר. אבל זה, לדעתי זה פחות או יותר התאריך.
- (מדברים יחד)**
- משה סיני:** טוב, מי זה עכשיו?

**חברת שפיר הנדסה****מיקי קפון:** חברת שפיר הנדסה.**משה סיני:** שפיר הנדסה.**(מדברים יחד)****מיקי קפון:** חברת שפיר הנדסה מפתחת מגרש דומה בנתונים שלו למגרש שראינו הרגע,

הוא נמצא מהצד השני, זה מתחום צפיר, בלב תוכנית מתחם B, המגרש

שנמצא מהצד השני של ... גם הוא אמור היה להיבנות, זה ארבעה בניינים

סביב חצר משותפת. חברת שפיר הנדסה ביקשה ... ולאפשר לבנות צמדי

בניינים עם כניסות משותפות. היה פה תהליך ארוך של קידום תכנון, כיוון

שמתכנני ... משרד הבינוי והשיכון היו פחות פתוחים לרעיון הזה והם ביקשו

מאיתנו לקדם את תהליך הליווי במקומם, היה פה הליך ליווי מאוד ארוך

שנעשה בעירייה עם אגף שפע ועם יועצי התנועה שלנו. בעיקרון, כל

הפתרונות שמציגים פה עברו תיאום גם עם אגף שפע וגם איתנו, הכניסות

הראשיות לכל צמד בניינים נכנסים לתוך לובי משותף,

**שרי סלע:** עם מי זה היה?**מיקי קפון:** עם אגף שפע?**שרי סלע:** לא, כשדיברת על התנועה.**מיקי קפון:** עם יועץ התנועה של הוועדה, הייתה בדיקה עקרונית.**שרי סלע:** הוא מתכוון למי מהם?**מיקי קפון:** לליאור ... לגבי שאלה תכנונית תנועתית, לא בדיקה מפורטת, זה בנושא של

פינוי אשפה בבניין הזה, כיוון שהמגרש גובל משני הצדדים שלו בשצ"פ

ובשב"צ, צד אחד שלו נמצא ... של הרחוב, והיה צריך לאפשר זיקת הנאה

פנימית לצורך פינוי אשפה, בתוכנית הבינוי הייתה פה כניסה לרכב כיבוי אש

והם ביקשו לאשר גם כניסה לפינוי אשפה, אנחנו בדקנו את זה וזה ניתן

לפתרון. בכל מקרה, היתרון שהם מציגים זה שכל אגף משרת שלוש דירות

ולא שש דירות, בניגוד,

**שרי סלע:** כל אגף?

**מיקי קפון:** כל בניין, כל צמד, כל חלק משרת בקומה שלוש דירות ולא שש דירות, כלומר, יותר מכפול. זה היה שש, בבניוי המקורי היה שש דירות שנשענות על גרעין משותף, כרגע הם עשו כניסה למבואה ראשית, והתפצלות לשני בניינים נפרדים. אני תקף אזמין את הקבלנים, יש פה תב"ע עם תוכנית בינוי מפורטת, וגם נראה את ההדמיות.

**רזיאל אחרק:** מה זה אומר לגבי פינוי אשפה, עוד פעם? אתה בעצם נתת לו מקום על שצ"פ?  
**מיקי קפון:** לא. לא.

**משה סיני:** קודם כל, ערב טוב, אני מצטער שחिकיתם בחוץ ... אנחנו נמצאים בוועדת תכנון ובנייה, ישיבתה כמועצת עיר, ונמצאים פה חברי הוועדה יחד עם הצוות המקצועי, רק תגידו את שמכם לפרוטוקול.

**יוסף אסא:** ארכיטקט יוסף אסא, עורך התוכנית.  
**אדי:** אדי ווייזר.

**משה סיני:** אוקי, אז בבקשה, בואו תציגו.

**אדר' שפירא:** אנחנו משבצעת מרכזית במתחם. מתחם B, כאשר הבעייתיות של המשבצת שלנו היא שאנחנו, זו התב"ע של תוכנית הפיתוח, אבל פה היא יותר מוחשית, אנחנו על ציר של כביש מספר שתיים וכביש מספר 30, כאשר אין לנו דרך, לא פה ולא פה. על כן, המגרש הזה נולד בעייתי, ולמרות זאת, פתרנו את כל נושא הכניסה לחניון, נגישות ופינוי אשפה, והכל בתיאום עם העירייה. מיקום כבאיות אש, על פי תיאום עם העירייה וכיבוי אש, כל אחד דרש את דרישותיו שלו, השתדלנו לא לפגוע בשבילי האופניים, במדרכות וכדומה. כאשר הבינוי שאנחנו הצענו הוא בינוי שכל בניין, למעשה, הוא בניין אחד, אבל מחולק לשניים, שני מבנים, אם לא במשותף, אני מיד אציג את זה. וקיבלנו פה ארבע זוגות של בניינים, עם הכיכר המרכזית, לפי התב"ע שקובעת 40 מטר על 40 מטר. שיפרנו בכך את איכות החיים של דיירי הבניינים בכך שיצאנו מהקומה הטיפוסית של שישה דיירים בקומה, שהייתה בבניוי המקורי, והבאנו את הפרויקט לארבע דירות בקומה, ושלוש דירות בקומה, אחד ליד השני, שהם למעשה בניין אחד משותף בקומת

הקרקע, עם לובי משותף, עם מועדון דיירים, עם הג'מבורי וכל מה שצריך. ולכן, שיפרנו את איכות החיים של אותם תושבים בשכונה שאנחנו מציעים, ופתרנו, למרות המגבלות, את נושא הבעייתיות של חוסר הנגישות של שתי הדרכים שחסרות לנו. בקומת הקרקע המתחם, חניות תת קרקעיות באופן מוחלט, כניסה לחניון, פתור נושא החנייה,

**משה סיני :** באיזה תקן?

**אדר' שפירא :** לפי תקן 1.8 כפי שהיינו כאן בפגישות קודמות, אנחנו מתואמים עם העירייה על כל הסעיפים, החלטנו להיות ילדים טובים לכל אורך הדרך, ואנחנו מבקשים לאשר את התוכנית. החניון הוא חניון אחד על פי התב"ע, הוא צמוד לתב"ע,

**רויאל אחרק :** כניסה היא גם יציאה?

**אדר' שפירא :** לא, לא, הרמפה פה, כניסה ויציאה באופן תקני, בוודאי. זה מקובל, וגם היינו פה אצל יועץ התנועה שלכם והתוכנית הוצגה ואושרה עקרונית. כאשר אלה הם המבנים, עם הלובי המשותף, פה יש אזור, או דרך לכביש מספר שתיים שכניסת כבאיות לכיבוי אש על פי דרישות התב"ע, ונמצאת פה ופה, כי אין לנו פה דרך, פה יש דרך אז אין בעיה, אז פה יש כניסה עם תמרון יציאה החוצה, עשינו כאן מעין הקרבה של דירות גן, ויתרנו על דירות גן לטובת אפשרות של תמרון כבאיות אש, ומשאיות האשפה.

**משה סיני :** איך חלוקת הדירות הולכת פה מבחינת חדרים? ארבעה, חמישה, שלושה.

**אדר' שפירא :** שלושה.

**משה סיני :** כמה שלושה?

**אדר' שפירא :** ארבעה, ארבעה וחצי, וחמישה.

**שרי סלע :** מה התמהיל בערך?

**אדר' שפירא :** יותר מ-20% זה שלושה חדרים, עשינו בכל בניין,

**יוסף אסא :** ...

**שרי סלע :** סליחה, אסא, שלושה חדרים כמה מטר זה דירה.

**אדר' שפירא :** בערך 90 מטר, עם מרפסות שמש, כמובן, אנחנו צמודים לתב"ע, וכשיצאו



ממשרד השיכון וקיבלנו את אישור הבינוי במשרד השיכון, התחלנו את המשא ומתן, ואת המשך הטיפול עם העירייה, בתיאום עם מהנדס העיר, עם מיקי, אימצנו אפילו מספר רעיונות שלו והטמענו אותם פה, בהרחבת הרובעים, עשינו את זה ברמה, ככה, כמו פולגים, וזה המסמך, ואנחנו מבקשים שתאשרו לנו את הבינוי, כי אנחנו מוכנים עם הגרמושקות להמשך, ולעלות לשטח ... תודה.

- משה סיני:** תיאום עם אגף שפע, באיזה רמה?
- אריה גלבר:** היה תיאום עם אגף שפע.
- יוסף אסא:** כן, היינו בתיאום עם אגף שפע, מספר דיונים,
- שרי סלע:** זה לא נשאר בהמלצות.
- יוסף אסא:** אושרה לנו התוכנית לגבי פינוי האשפה וכדומה.
- משה סיני:** איך הולך הפינוי אשפה מהדירות?
- יוסף אסא:** באופן פרטני. הדייר יורד, אין ... כי המציאות, ואנחנו מתכננים לא מעט מגדלים, ואנחנו גם,
- שרי סלע:** יש גם, איזה גובה הבתים,
- רזיאל אחרק:** אז מה, יש ... איך זה הולך?
- יוסף אסא:** לא, יש עגלות.
- (מדברים יחד)**
- יוסף אסא:** כל בניין לחוד.
- רזיאל אחרק:** בגלל שהוא פיצל את זה שכל בניין לחוד, אז לא כדאי להם לעשות ... וחבל. וחבל, כי דחסן זה הרבה יותר איכותי, הרבה יותר טוב. ככה גם מקטין לך את כמויות הפינוי.
- מיקי קפון:** רזי, יש פה בעיה עם דחסן במגרש הזה, הוא יושב על צירי תנועה ראשיים, דחסן אומר שיש לך תריס בחזית הבניין, תריס שבו המשאית צריכה להיכנס ברוורס, אתם רואים מכביש ראשי פנימה ולצאת החוצה.
- שרי סלע:** לא רק תריס, יש לך את כל מערכת האוורור.
- רזיאל אחרק:** הבניין הקודם, הוא עשה דחסן?

- מיקי קפון:** שמה, יש הפרדה,
- רזיאל אחרק:** למה פה לא? גם פה יכול להיות מתחת לבניין, זה עולה קצת יותר מבחינת הבינוי, אבל אז אתה יוצר איזושהי מוסכמה כזאת שעושים דחסן.
- מיקי קפון:** היתרון פה שאתה מקבל, זה, מה שהיזם הציג כיתרון, אתם צריכים לשקול אם זה יתרון, שאתה מקבל שלוש דירות על גרעין, במקום שש דירות על גרעין.
- שרי סלע:** לא יודעת אם זה יתרון או חיסרון, לא יודעת.
- מיקי קפון:** בסיטואציה הזאת,
- רזיאל אחרק:** די, העגלות האלה, די,
- (מדברים יחד)**
- רזיאל אחרק:** דמיינת לעצמך את השקית אשפה שהולכים איתה במעלית, והיא מטפטפת, כל המדרגות עד למטה, למה עושים את השוטים האלה?
- יוסף אסא:** רזי, לעומת זאת, ואנחנו בברנג'ה עם שיכון עובדים ואפריקה ישראל, וכל החבר'ה הגדולים, שעשו שוט אשפה ואוכלים את הציפורניים, ... זה סירחון קומתי, אין כמוהו. צמרת דנקנר ברחוב הזיתים בתל אביב, זה מכשול, ותביעות משפטיות עד לפה נגד היזמים, שוט אשפה זו הייתה המצאה יפה, אבל, אין, כל האיטום עם הגומי זה לא עובד, שלא נדבר על דחסן שהוא בעייתי, הוא רועש, קומה ראשונה ישנים והדחסן רועש.
- רזיאל אחרק:** אז אם זה לא טוב וזהו, אז בואו נבטל את זה גם בבניין השני, לפי מה שאתה אומר. רגע, אני לא מבין, לפני זה הציגו לנו שזה הכי טוב שבעולם, עכשיו אתה, אז ראייה,
- (מדברים יחד)**
- רזיאל אחרק:** אמרת שזה הכי טוב עד עכשיו.
- אריה גלבר:** לקחו יועץ חיצוני, באמת, עובדים לפי ייעוץ באמת של מקצוען.
- שרי סלע:** שמי הוא?
- אריה גלבר:** הומלץ על ידי משרד השיכון, הוא מומחה ארצי, אני לא זוכר את השם שלו.
- משה סיני:** טוב, כעיקרון, בואו נסכם, סך הכל תוכנית סבירה, יפה. שוב, הנושא הזה

שעולה כל פעם, זה עולה בכל דיון שאנחנו עושים, זה נושא של אופן פינוי האשפה, אז גם פה, מה שאני מבקש, לוודא עם כל הגורמים המקצועיים שזו הדרך האופטימאלית, מכל זוויות הכניסה והיציאה והזה, כדי שאנחנו נהיה שלמים עם עצמנו שאין אופציה אחרת בדברים האלה, בסדר?

**יוסף אסא:** כבוד ראש העיר, היינו כבר בקטע הזה, אנחנו פה עם השורה התחתונה.

**שרי סלע:** החזיתות הלבנות האלה, מה הם חומרי הגמר?

**יוסף אסא:** אבן מיושרת גוון קרם בהיר. בגדרות אבן כורכרית, תהיה מצגת של חומרי גמר בהמשך, אנחנו נביא, אבל זה הכיוון, בניה קשיחה חד משמעית, כל המעטפת. תודה רבה.

**משה סיני:** חבר'ה, תודה רבה.

(מדברים יחד)

#### תוכנית חברת צרפתי

**מיקי קפון:** חברת צרפתי מציגה בנייה צמודת קרקע בהמשך לשירותים הקודמים של צמודי הקרקע ...

**שרי סלע:** תראה לנו.

**מיקי קפון:** יש שלושה טיפוסים עקרוניים שהם מבקשים לאשר פה, יש טיפוס,

**שרי סלע:** תראה לי, יש לי בעיה, אני לא רואה,

(מדברים יחד)

**משה סיני:** הכל צמודי קרקע?

**מיקי קפון:** כולם צמודי קרקע.

**שרי סלע:** איפה זה?

**מיקי קפון:** בכתף הצפון מזרחית של מתחם B.

**שרי סלע:** החבר'ה של מוסף התחבורה.

**מיקי קפון:** החבר'ה שנמצאים מול מוסף התחבורה.

**משה סיני:** טוב, תכניס אותם, יש משהו מיוחד שצריך לדעת?

**מיקי קפון:** אין משהו מיוחד.

- משה סיני:** התוכנית תואמה?
- מיקי קפון:** התוכנית תואמה, אלה פשוט צמודי קרקע, אין פה משחקים יותר מידי לשחק.
- (מדברים יחד)**
- משה סיני:** שלום, ברוכים הבאים. אנחנו נמצאים בוועדת תכנון ובנייה, מליאת הוועדה, שמחים לארח אתכם, זה לא פעם ראשונה שאתם פה, אנחנו מכירים אחד את השני. מזל טוב, בוא תגיד לנו מה, בן, בת?
- ורד צרפתי:** נולד בן.
- משה סיני:** אז יופי, רק בואו לפרוטוקול כל אחד יציג את עצמו, ורד, נכון?
- ורד צרפתי:** ורד צרפתי, סמנכ"ל חברת צרפתי שמעון. ואדריכל רוני גואטה, סמנכ"ל תכנון בחברה.
- ירון מגן:** וירון מגן, אני ממשרד עריכה, משרד קו מתאר.
- משה סיני:** אוקי, אז בבקשה, ירון, בוא תתחיל להציג.
- ירון מגן:** אז אנחנו נמצאים במתחם B, אנחנו בונים דו משפחתיים, סך הכל יש לנו 68 יחידות דיור, 34 מגרשים. בגדול, יש לנו שלושה טיפוסים, A, B, ו-C שהם נגזרת כתוצאה מהשטח והטופוגרפיה, הרצועה של ה-B זה הרצועה הפנימית, זו רצועה שבה יש לנו חנייה תת קרקעית, הרצועה העליונה, אנחנו ב-00 עם הכביש, כנ"ל לגבי הרצועה הקיצונית, שמחלפים בין C ו-A שינוי בדגמים, שהם חלק מההכתבה של התב"ע. זה אחד הטיפוסים, זה טיפוס A, ממנו יש לנו גם כן, בטבעת האמצעית, ובטבעת העליונה, אנחנו מדברים על יחידה, סך הכל שתי קומות, כעיקרון התב"ע מאפשרת לנו לבנות עוד קומה אחת על הגג, אנחנו לא מיישמים אותה, מכיוון שהדו משפחתי הוא די גדול, 180 מטר עיקרי, פלוס, בערך, 20 מטר של שירות. אתה יכול להעביר לשקופית הבאה.
- דובר:** מה גודל מגרש?
- ירון מגן:** גודל מגרש הוא סדר גודל של 500 מטר.
- רזיאל אחרק:** אז כמה תכסית?

**ירון מגן:** זה יוצא בערך סדר גודל של 55%, משהו כזה. יש עדיין גינה יפה מאחורה, אפשר לראות את זה גם כן, זה אותו דגם, מבט מכיוון הגינה. ובאופן כללי, שזה חוזר בכל הטיפוסים, בקומת הכניסה יש לנו סלון, פינת אוכל, מטבח וממ"ד שמשמש כחדר עבודה, או חדר אירוח, עם שירותים ומקלחת, בקומות העליונות, ארבעה חדרי שינה, שלושה חדרי שינה לילדים עם שירותים גדול, פינת מכונות כביסה, ויחידת הורים גדולה עם שירותים וחדר ארוכות. אפשר להעביר. אלה .. הולכים לפי כמות של שתי קומות, פלוס מעקה על הגג. הדגם הבא זה דגם,

**רזיאל אחרק:** ... זה כן.

**ירון מגן:** כן.

**רזיאל אחרק:** זה נמצא בין שתי החניות?

**ירון מגן:** בדיוק, הוא נמצא כאן.

**רזיאל אחרק:** אוקי.

**ירון מגן:** כל מה שמסומן בכחול, לכל שני בתים יש מבנה קטן של אשפה. הדגם הבא זה דגם B. זה הדגם שהוא נמצא בקשת הפנימית, בקשת הפנימית כעיקרון, זה החלק הנמוך, זה החלק הגבוה, וכתוצאה מהטופוגרפיה נוצר לנו, הפרשי הגובה פה הם יותר משמעותיים.

**ירון מגן:** הם, כן, מאוד משמעותיים. אז כאן אלה יחידות שיש להן גם כן קומת מרתף, עם חנייה תת קרקעית, שכמובן ניתן לצאת מכיוון החנייה ולהיכנס אל המגרש, ניתן להיכנס מהמרתף ולעלות למעלה אל הקומה. ושוב, אותו רעיון, כאן הסלונים, הרעיון שהם תמיד מופנים לכיוון הפארק, תמיד מופנים לכיוון הנוף והיחידה עצמה מתבססת על אותו רעיון, סלון, פינת אוכל, מטבח, וממ"ד שמשמש גם כן כחדר אירוח, שירותים ומקלחת.

**דובר:** אז איך זה נקרא, זה חמישה חדרים?

**ירון מגן:** לא, שישה, שישה חדרים כולם, בלי יוצא מן הכלל. קומה עליונה, בדיוק אותו רעיון, חדר שינה הורים יחידה גדולה, שמופנית אל הנוף, עם מרפסת ממנה, ושלושה חדרי שינה, שירותים אחד משותף, ופינה של

- רזיאל אחרק:** מה גודל המרתף?
- ירון מגן:** בלי החניות, סדר גודל של 60 מטר.
- דובר:** מבחינת, אתם ערוכים להתחלת בנייה?
- ירון מגן:** אנחנו ערוכים, גם זה בין היתר, אנחנו מוכנים מבחינת, כל האישורים התקבלו, מצד מתכנני האתר והפיתוח הכל התקבל, אנחנו מוכנים גם כן מבחינת ההגשות, כל ההגשות כבר מוכנות, אנחנו רק מחכים להתקדמות מול העירייה.
- משה סיני:** יש לכם אומדן ... אנשים פה מעניינים, באופן כללי, מה זה עולה דבר כזה, סדרי גודל?
- ורד צרפתי:** אנחנו מעריכים שזה יהיה לכיוון ה-2.4 מיליון. סביר?
- משה סיני:** סביר מאוד.
- ורד צרפתי:** זה קוטג' של 200 מטר בנוי.
- ירון מגן:** בנוסף, מי שירצה יוכל עוד לבנות על הגג.
- משה סיני:** חבר'ה, יש הערות?
- רזיאל אחרק:** חבר'ה, לא, זה חשוב, לא, הוא אמר פה משפט חשוב, האופציה של הגג, בתוכנית הבינוי שלכם קבעתם סטנדרטים?
- ירון מגן:** לא, אנחנו לא יכולים מסיבה אחת פשוטה, גם אם אני אעשה את זה, אין לזה תוקף מבחינת היתר ברגע שלא מיישמים את זה, זה, מבחינת התב"ע מאפשר, אנחנו לא רואים את המצב שמישהו יעשה את זה, וזה החלטה שיווקית, תכנונית,
- רזיאל אחרק:** לא כדאי כבר שעכשיו אנחנו נראה, שזה יהיה מקובע עכשיו ברמת תוכנית הבינוי, שאם מישהו ירצה לבנות, ולא להתחיל עכשיו לעשות סדר, שנייה, התב"ע אומרת 30, 30,
- ירון מגן:** אתה לא יכול להכתיב לבן אדם,
- רזיאל אחרק:** אנחנו כן.
- מיקי קפון:** סליחה, ירון, אני חושב שאנחנו ביקשנו לראות פתרון,
- רזיאל אחרק:** מה לא? מה שיש לנו, כל אחד מוסיף לו איך שהוא רוצה, שיהיה לנו כבר

עכשיו תוכנית בינוי.

- מיקי קפון:** ביקשתי להוסיף לתוכנית הבינוי את הטיפוס של הבנייה.
- ירון מגן:** במסגרת הבינוי, ...
- מיקי קפון:** אני מ בקש שזה יירשם בפרוטוקול, לראות את הפתרון העקרוני לבנייה בעתיד.
- ורד צרפתי:** אין הרבה אופציות, זה 30 מטר על הגג.
- מיקי קפון:** אני רוצה לראות את המיקום ואת הסוג של הבינוי, שלא פתאום מישהו יבנה גג מרעפים, זה ביקשתי גם קודם.
- משה סיני:** יש לנו עוד הרבה אנשים בחוץ, תודה רבה, התוכנית נראית בסך הכל נחמדה מאוד, רק תשלימו את מה שזה, ושיהיה לשביעות רצון של גורמי התכנון פה.
- ורד צרפתי:** ונוכל בקרוב להיכנס לדיון בוועדה?
- משה סיני:** אני מקווה שכן.
- ירון מגן:** יש לנו את כל הגרמושקות, וגם יש לנו פה את הארבע טיפוסים, שמבחינתי אני יכול לאשר את הארבע טיפוסים, לא מפגיזים בהגשות, שככה אם יהיה, תשאיר.
- משה סיני:** נעשה בדיקה עקרונית לכל הטיפוסים.
- ירון מגן:** תודה רבה.
- משה סיני:** מי עכשיו?

### חברת דונה

- מיקי קפון:** היה תיקון לסעיף שש בסדר היום.
- (מדברים יחד)**
- מיקי קפון:** זה מגרש טיפוסים, ... יש נושא שלא פתור, וזה הנושא שעלה פה כמה פעמים, זה נושא פינוי האשפה. היזם הציג, כמו חברת שפיר, בקשה לפיצול של כל צמד לשני בניינים נפרדים עם אגן משותף, אבל פה פתאום פינוי אשפה הוא פחות צפוף והוא לא כל כך טוב לדעתי, פשוט היזם ביקש להציג את הפתרון

בפני הוועדה המקומית, כי הוא רוצה לקבל את הדעה של הוועדה המקומית, כי בכל זאת ... אנחנו לא מחליטים, הוא ביקש להציג את הפרויקט.

**משה סיני :** ואתם, באופן עקרוני, לא קיבלתם את ההמלצות,

**מיקי קפון :** לדעתי, הפתרון, אני אגיד מה הבעיה, חברת דונה, היא חברה, שנייה. הפרויקט מתבסס על כניסה אלכסונית לכל צמד בניינים, כמו בפרויקט הקודם שלנו של שפיר, אבל, ... כניסה ראשית, נפתחים גם הפינוי של חדרי האשפה, אל אותו שביל כניסה שמוביל לבניינים. לדעתי זה פתרון שלא כל כך סביר, זה אומר שכל מי שנכנס לבניין נכנס על שביל פינוי האשפה.

**רזיאל אחרק :** עשינו את זה בשבזי קודם.

**מיקי קפון :** לא באותה מידה, פה אתה נכנס עד הכניסה ללובי, איפה שהאינטרקום, זה אותו מקום.

**רזיאל אחרק :** גם שמה זה.

**מיקי קפון :** לא, ממש לא אותו דבר.

**רזיאל אחרק :** למה לא?

**מיקי קפון :** כי הסיטואציה פה ששני חדרי האשפה נפתחים, של בניינים בבנויה רוויה, הרבה יותר גבוהים, ונפתחים ישירות לתוך השביל, שם הייתה הסיטואציה הרבה יותר קיצונית, הרבה יותר חריפה, לדעתי, עוד פעם, אם תשתכנעו שזה פתרון שהוא סביר, אני,

**רזיאל אחרק :** מה האלטרנטיבה?

**מיקי קפון :** חברת שפיר, למשל, הקטינה דירת גן אחת כדי לתת את חדר האשפה עם כניסה צידית ולא כניסה,

**רזיאל אחרק :** שאלה, למה שלא יעשה כבר, כמו שעשה ההוא של שיכון ופיתוח, למה שלא יעשו מתחת לאדמה.

**מיקי קפון :** רזי, אני מציע לשאול את היזם, כיוון שהיזם ביקש להציג את הפרויקט.

**רזיאל אחרק :** הצעתם לו לעשות כמו שיכון ובנינו?

**מיקי קפון :** היזם הזה הוא יזם שלא קל לעבוד מולו, ואני אומר את זה על השולחן, הוא מבקש לאשר את הבינוי כמו שהוא מציג אותו כרגע, אני לא יכול להגיד לו,



אתה לא יכול להציג בפני הוועדה.

**רזיאל אחרק:** מה אנחנו ממליצים?

**מיקי קפון:** אני חושב שהפתרון הזה הוא לא נאות והוא חייב לעשות,

**אריה גלבר:** יש לך משהו חלופי שאתה יכול להציע לו?

**מיקי קפון:** שנייה, אריה, אני יכול להציע, שנייה, אדוני ראש העיר, שנייה, אני יכול להציע,

**עופר בביוב:** לא, שנייה רגע, היה קודם פתרון של שפיר על השולחן, שנייה, רזי, אבל אנחנו רוצים להמליץ, או לכוון אותו לכיוון הפתרון של שפיר, נכון?

**מיקי קפון:** זה הפתרון, זה בדיוק הפתרון ששפיר הציגו.

**(מדברים יחד)**

**אריה גלבר:** לא, אני לא מבין את התהליך, אני רוצה להבין, אם זה לא מקובל עליכם, על הדרג המקצועי, אז בשביל מה הוא מגיע לפה לשכנע אותנו?

**רזיאל אחרק:** זה לא עניין מקצועי,

**מיקי קפון:** אדוני ראש העיר, פה אני חייב לקבל סוג של רוח גבית מהוועדה, כיוון שהטענה של היזם, והיא צודקת, שאני לא יכול להחליט, אני לא יכול להגיד לו, אל תציג בפני הוועדה.

**עופר בביוב:** אפשר להגיד, אני לא מאשר את זה, חבל שתבוא לפה בכלל.

**מיקי קפון:** אני די אומר לו את זה בעדינות כזו או אחרת, אבל היזם זכותו לא לקבל את מה שאני אומר, אני מבקש פה סוג של,

**רזיאל אחרק:** אבל עדיין אני לא מבין, גם פה אני רואה, אבל,

**שרי סלע:** זה היה מקרה קלאסי.

**רזיאל אחרק:** חברים, רגע, שנייה, אני גם כשאני רואה פה, מיקי, גם כאן זה לא בדיוק דרך הלובי, יש כניסה נפרדת לחדרי אשפה.

**מיקי קפון:** רזי, בוא תראה,

**רזיאל אחרק:** לא, שנייה, שאני אבין, זו הכניסה מהכביש.

**מיקי קפון:** נכון.

**רזיאל אחרק:** כאן אתה נכנס למבואה,

- מיקי קפון:** ולפני המבואה,
- רזיאל אחרק:** אבל גם בבניינים הקודמים עשינו את זה.
- מיקי קפון:** ממש לא ככה.
- רזיאל אחרק:** בשבזי אותו דבר.
- מיקי קפון:** ממש לא.
- רזיאל אחרק:** תעלה את שבזי ותראה.
- שרי סלע:** רזי, אולי שהוא ייכנס והוא יסביר.
- רזיאל אחרק:** לא, אבל בשבזי כן אפשרנו.
- מיקי קפון:** רזי, זה ממש לא אותו מקרה, לדעתי,
- רזיאל אחרק:** ועוד אמרנו שבחזית, שעשה את העיגול,
- מיקי קפון:** זה ממש לא אותו מקרה.
- (מדברים יחד)**
- מיקי קפון:** שפיר הקטין דירת גן כדי לסדר את זה. אבל אני צריך את הרוח הגבית של הוועדה.
- משה סיני:** זו צריכה להיות ההחלטה שלנו, חד וחלק.
- מיקי קפון:** רזי, אני אומר את דעתי,
- משה סיני:** רגע, סליחה אחת שאלה, תיקנו את הסעיף לסדר היום בדונה, מה הייתה קודם?
- מיקי קפון:** אני כתבתי הערה שהוא מבקש ... וזה לא נכון, הוא מאשר את אותו מספר דירות גן, אבל הפתרון אחר.
- (מדברים יחד)**
- משה סיני:** שלום, ערב טוב. ברוכים הבאים, אנחנו מתנצלים שחיכיתם בחוץ, אבל אתם רואים שאנחנו עושים מרתון של אישורים. אתם מופיעים בפני חברי הוועדה תכנון ובנייה, בואו רק תציגו את השמות לפרוטוקול.
- יעל בן עמי:** אני יעל בן עמי, מחברת דונה.
- משה סיני:** כן.
- אייל ליצקין:** אייל ליצקין, אדריכל.

**אביגיל פישביין:** שמע אביגיל, ממרחבים פיתוח.

**משה סיני:** אוקי, תודה. אז בבקשה, כן. מי מציג?

**אייל ליצקין:** אנחנו מדברים על פרויקט 295 יחידות דיור, מגרש 450. מגרש 450 במתחם B, במקור 256, אנחנו ביקשנו תוספת של 15% יחידות דיור, בסך הכל 295. מה שחשוב בפרויקט הזה,

**(מדברים יחד)**

**אייל ליצקין:** מה שחשוב בפרויקט הזה שהוא פרויקט שיושב, פרויקט מאוד גדול שיושב בעצם במגרש אחד, האופן שבו אנחנו יכולים לחלק את הבניין עדיין שלא ייווצר מצב שיש בית משותף גדול מידי, ושהחלוקה בין כל, באחריות ובהוצאות על התחזוקה,

**משה סיני:** לפני שאתה ממשיך, אתה יכול להציג לחברי הוועדה איפה זה מבחינת המפה? לא ראינו את זה.

**(מדברים יחד)**

**אייל ליצקין:** המגרש הזה יושב פה בפניה, בעצם על הכניסה, אני לא זוכר את שם הרחוב, אבל זה המגרש.

**אריה גלבר:** זה הכביש שיוצא ממירון למעלה?

**שרי סלע:** זה הבניינים החדשים בכניסה לעיר החדשה.

**(מדברים יחד)**

**אייל ליצקין:** השדרה הראשית של שכונה B ואנחנו בעצם מתקן הראשון שנמצא בתוך כל הקטע הזה, כמו שאמרתי, אנחנו מחלקים את זה לארבעה בניינים, כאשר כל בניין הוא שני אגפים, זה מאפשר לנו חלוקה שלא יהיו יותר מאשר 37 יחידות דיור על חדר מדרגות, סך הכל יש לנו כאן עשר קומות, כך שאנחנו גם לא צריכים את כל הדרישות המאוד מקשות של בתים רבי קומות, מה שנקרא, וזה מאפשר לנו לעשות בתים שהתחזוקה שלהם גם תהיה יותר יעילה ויותר זולה, זה אחד הדברים הכי חשובים בסוג כזה של פרויקט, שלא ייווצר מצב שפתאום משפחה צריכה לשלם 500, 600, 700 שקל דמי וועד בית, שזה ממש באיזשהו שלב מפסיק להתקיים ואז הבית גם מתחיל להתדרדר

והופך להיות לסלאמס, זה המעבר הזה בין סוג של בית שהוא יכול להיות מאוד יוקרתי ומאוד איכותי, לבין פרויקט שעלול להתדרדר להיות...

**דובר:** כמה משלמים במצב הזה?

**אייל ליצקין:** אנחנו, בסוג כזה,

**רזיאל אחרק:** כמה יעלה דמי אחזקה למשפחה?

**אייל ליצקין:** אני מניח שסדר גודל של 200, 220 שקל. שצריך, תבין,

**שרי סלע:** כולל המעלית.

**אייל ליצקין:** תבין, כשצריך,

**שרי סלע:** נשמע לי נמוך.

**אייל ליצקין:** זה לא נמוך, שצריך שוט אשפה, שצריך פיר אשפה למטה ושצריך ניקיון למטה וכל הדברים האלה, בדרך כלל זה מגיע לסדר גודל של 500, 600 שקל.

**שרי סלע:** אייל, אתה באמת בונה ברחבי הארץ בפרויקטים רבים, אתה יכול לתת לי דוגמא איפה משלמים 200? ככה, לזרוק על פניו, איפה,

**אייל ליצקין:** ירושלים.

**שרי סלע:** עלות הפינוי, העלות של הוועד בית זה 220.

**אייל ליצקין:** 220, 250 שקל. אבל רגע אחד, שנייה,

**שרי סלע:** לא, זה לא החלטה, מניסיון כללי שאלתי, אתה קבלן בנקודה מסוימת אתה עוצר.

**אייל ליצקין:** אני לא קבלן, אני אדריכל.

**שרי סלע:** סליחה. צודק. טעות.

**אייל ליצקין:** את לא צריכה להתנצל.

**שרי סלע:** התייחסתי אליך כיוזם, טעות שלי.

**אייל ליצקין:** את לא צריכה להתנצל, אם היית אומרת שאני עורך דין אז הייתי נעלב, אבל ככה אני לא נעלב.

**רזיאל אחרק:** אתה יודע למה זה נראה לי מעט, כי זה יוצא סך הכל הכנסה לוועד לניהול 6,000 שקל, 30 דירות תכפיל ... איפה אשפה, איפה תקלות, אבל זה, זה לא בדיוק.

**אייל ליצקין:** מה שאני רוצה להגיד, אני רוצה להגיד שבוודאי זה יותר נמוך מאשר מצב שבו יש בתים רבי קומות עם מערכות ספרינקלרים מסובכות, עם פינוי אשפה, עם כל מה שקשור,

**שרי סלע:** גם פה יש ספרינקלרים.

**אייל ליצקין:** כן, אבל לא אותו דבר כמו ברב קומות. בכל מקרה, עוד דבר אחד שחשוב, ודרך אגב, החלוקה הזאת שאתם רואים, היא חלוקה שמפלחת את הבניין לכל הקומות שלו, כולל מקומות חנייה, אולי נמשיך הלאה. כולל קומות החנייה, אנחנו הצלחנו לפתור את החנייה בשתי קומות בלבד, וזה מאוד חשוב, מכיוון שבדרך כלל, בסוג כזה של פרויקט, ככל שהחנייה עמוקה יותר היא פחות ידידותית, היא גם קשה יותר לתחזוקה, וכמובן, שהיא גם חשוכה יותר והיא מאיימת ומפחידה. עוד דבר אחד שעשינו, וזו נקודה חשובה, במרכז השטח שארנו, יצרנו פיר גדול של תאורה, שגם יאפשר לנו ליצור מערכת של גינון בתוך החלק התחתון של החנייה, כדי ששוב, החנייה כולה, האוריינטציה בחנייה תהיה יותר פשוטה, ואנשים תמיד יהיה להם את המקור הזה של האור והצמחייה.

**משה סיני:** כמה תקן החנייה?

**אייל ליצקין:** תקן החנייה 1.8 ואפילו יותר ליחידת דיור. אנחנו בעצם,

**משה סיני:** תמהיל הדירות.

**אייל ליצקין:** תמהיל הדירות הוא פחות או יותר, אני לא זוכר את זה בדיוק, אבל סדר גודל של 50% דירות מעל ארבעה חדרים ו-20 או 35 דירות של ארבעה חדרים ורק מעט דירות קטנות, יש, אני אראה לכם את זה. בואו נמשיך. יש את הטבלה, אני חושב. אתם רואים כאן, זה קומת החנייה הראשית, יש כאן, מאחר והקרקה היא משופעת, אז זה מנוצל כדי ליצור איזושהי חפיפה, תמיד של שתי קומות של חנייה, כאשר בעצם ישנו מפלס אחד שהוא מגשר על כל המגרש. בצד אחד של המגרש ישנו מפלס נמוך ובצד אחד ישנו מפלס גבוה. תמשיך הלאה. זה הצד של המפלס הגבוה של החנייה, זה בעצם רואים, כאן רואים את הבניין הטיפוסי, כאשר בבניין הטיפוסי יש לנו חלוקה לשני

אגפים, כמו שהסברתי קודם, יש לנו לובי גדול שממנו בעצם נכנסים, ושלוש דירות קרקע שיש להם גינות, ופתרון אשפה שהוא מאפשר גם כניסה מתוך הבניין וגם הוצאת האשפה בצורה מבוקרת מבחוץ בלי שתפריע,

**שרי סלע:** תתעכב על זה קצת בבקשה.

**אייל ליצקין:** אולי תחזור לתמונה הכללית ואז אני אסביר את זה. תראו, הבעיה הגדולה היא שאנחנו חייבים לשמור על פי הדרישות שנדרשנו לשמור על מפלסים של מקסימום מטר, 1.5 מטר מפני הכביש, לגינות שנמצאות מלמעלה, ולא יותר מזה, ואז אין מקום לשים שם את פחי האשפה, כי אז היינו צריכים ליצור רמפות שהם היו בערך 45, 50 מטר כדי לאפשר להגיע ממפלס הכביש,

**אירית נתן:** יש לך איזשהו חתך שאתה יכול להסביר את מה שאמרת עכשיו?

**אייל ליצקין:** כן, אני אסביר, הכל יש. ואז בעצם כדי למנוע את המצב הזה, יצרנו איזשהו פתרון .. היא חלק מהבניין, בגישה, אנחנו תאמנו את הדברים האלה עם שיקום פני העיר,

**אירית נתן:** תיאמת את מה שאתה אומר, או ביקשת?

**אייל ליצקין:** לא, לא, תיאמתי, אנחנו ישבנו,

**אירית נתן:** הדיווח שלנו שהם לא קיבלו את ההמלצה שלכם.

**(מדברים יחד)**

**אייל ליצקין:** סליחה, אנחנו היינו כמה פעמים, והבאנו כמה פתרונות,

**מיקי קפון:** אני לא הייתי בישיבות.

**אירית נתן:** אז מיקי יציג את זה.

**אייל ליצקין:** יכול להיות שהוא שינה, הם שינו את דעתם, אבל בואו, אני רוצה שנדייק, אנחנו, כמו בפרויקט הקודם ששינו את דעתם שלוש או ארבע פעמים, אבל זה, דרך אגב, זה לנו אסור, אבל לכם מותר. אני אראה לכם את זה גם בחתכים. אני רוצה רק שיובהר בעניין הזה, הרי בסופו של דבר אנחנו נצטרך לקבל אישור, אנחנו נשב עם מי שצריך לשבת ואנחנו נתאים את הדברים, אין ספק. בואו נמשיך הלאה. קומה טיפוסית, כמו שאתם יכולים לראות, אולי תעצור. קומה טיפוסית, יש בעצם ארבע דירות, כאשר אתם יכולים לראות

את ... של דירות ארבע, של דירות חמש ודירות שלושה חדרים בכל קומה. בוא תמשיך הלאה. זה בעצם קומות טיפוסיות, קומה עליונה היא קומה של פנטהאוזים, שיש בה גם מרפסות בחלק העליון.

**משה סיני:** כמה קומות זה בכל בניין?

**אייל ליצקין:** כל בניין עשר קומות. תמשיך הלאה. כמו שהסברתי קודם, בגלל שהקרקע היא קרקע משופעת,

**שרי סלע:** לאט, לאט.

**אייל ליצקין:** אחרי שהסברתי, הקרקע היא משופעת, ולכן יש לנו קומה אחת באמצע שהיא בעצם על כל המגרש, בחלק העליון, בקטע הגבוה יותר של השיפוע, יש לנו חנייה מעליה, ובקטע הנמוך של השיפוע יש לנו חנייה מתחתיה, ובסך הכל, חפיפה מקסימום של שתי קומות. הפתח באמצע, כמו שהסברתי, הוא יושב פה באמצע, בעצם כל הסירקולציה של החנייה מסתובבת סביבו, הוא מהווה באיזשהו מקום מוקד כדי שהמקום הזה לא יהפוך להיות, ותחשבו על משטח של יותר מעשרה דונם שכולו חניון,

**רזיאל אחרק:** הוא פתוח עד למעלה? לא יכולים ליפול אנשים?

**אייל ליצקין:** הוא פתוח. אנחנו נשתדל שהמעקה יהיה כזה שלא יפלו. אתה צודק, זו שאלה טובה. כמו שאמרתי קודם, קפדני בקצוות, בחיבור שלנו עם הכביש, אנחנו או בגובה הכביש או טיפה מעליו, מקסימום מטר, 1.20 מטר.

**שרי סלע:** עוד פעם, מה הייתה ההנחיה בתב"ע?

**אירית נתן:** שקירות פיתוח לא יהיו יותר מ-1.5 מטר.

**אייל ליצקין:** הלאה, בוא תמשיך, כמו שאתם רואים, גם פה היו דרישות בתב"ע של 70% מהחזית תהיה חזית על קו הבניין, כדי להגיש את קו החוף, ואנחנו רצינו ליצור בכל זאת איזה שהם מבנים ... שהם יהיו, לא איזשהו פלטה כזאת של שנות ה-50' שיושבת על הכביש, ולכן, השתדלנו ליצור איזשהו, לפרק את הבניין כמה שניתן ועדיין לשמור על הכלל הזה. להמשיך הלאה.

**אירית נתן:** כמה דירות בקומה יש פה?

**אייל ליצקין:** ארבע. וכמו שאתם רואים, למעלה יש שלוש ובפנטהאוז יש שניים. זהו,

תודה.

**משה סיני:** בסדר, שאלות. חבריה, תודה רבה. אנחנו רק דבר אחד אנחנו,

**אייל ליצקין:** יש לנו המון דברים שצריכים לתאם, זה פרויקט מורכב.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** אנחנו דיברנו על התוכנית שלכם לפני שאתם נכנסתם, קיבלנו גם חוות דעת,

שתדעו, של גורמי מקצוע לגבי הנושא של פינוי אשפה. מה שאנחנו מבקשים

שתשבו עם גורמי המקצוע, ואנחנו נקבל את חוות הדעת של גורמי המקצוע

אחרי התיאום שלכם, כעיקרון זה מאושר, בסדר?

**אייל ליצקין:** תודה רבה.

**יעל בן עמי:** תודה רבה לכם.

### פרץ בוני הנגב

**משה סיני:** מי זה עכשיו?

**מיקי קפון:** פרץ בוני הנגב.

**(מדברים יחד)**

**מיקי קפון:** בוני הנגב, מתחם B, בחלק הדרומי זה מתחם ...

**דובר:** איפה זה ביחס למה שראינו עכשיו?

**מיקי קפון:** המגרש שראינו עכשיו נמצא בכניסה למתחם B ואנחנו מדברים בדיוק בקצה

השני. זה מתחם של שלושה מגרשי מגורים בבנייה רוויה שיושבים סביב

דרך משולבת פנימית.

**משה סיני:** כמה יחידות סך הכל? יש איזה בעיות מיוחדות פה?

**מיקי קפון:** אין בעיות מיוחדות, בעיקרון, במתחם הזה.

**רזיאל אחרק:** כמה יחידות בסך הכל?

**מיקי קפון:** 180 יחידות דיור,

**רזיאל אחרק:** בשלושה מגרשים?

**מיקי קפון:** שלושה מגרשים, כן.

**משה סיני:** טוב, נראה בסדר, בואו נכניס אותם.



- אריה גלבר :** כמה קומות?
- מיקי קפון :** 12 ו-14 קומות, והם מבקשים הקלה גם להגיע ל-16.
- (מדברים יחד)**
- משה סיני :** ערב טוב לכם, אתם אחרונים, אני מתנצל, קודם כל שהמתנתם, אנחנו כאן בדיון של הוועדה לתכנון ובנייה, תציגו את עצמכם להקלטה.
- ניצן שרוני :** ניצן שרוני, מפרץ בוני הנגב.
- דני אייל :** דני אייל, אדריכל.
- משה סיני :** כן, אדוני מצד ימין.
- מיקי קפון :** מיקי, מנהל מחלקת רישוי.
- משה סיני :** ברוכים הבאים, אתם חוזרים לנגב או אתם נשארים באזור?
- (מדברים יחד)**
- משה סיני :** בואו תציגו את הפרויקט.
- דני אייל :** הפרויקט הוא בשלושת המגרשים האלה, 459 עד 461, זה כביש שתיים, כביש 35 וכביש 36. זה הבינוי של משרד השיכון, אנחנו בפינה הזו, וזה מבט לפינה, יש פה שלושה בניינים עם התייחסות אל הפינה, בבניינים יש קומות עליונות, שלוש קומות עליונות מגובבות, קומת מסד תחתונה, יש פיתוח ירוק שעוטף לכיוון הכבישים הראשיים, והמערכת כולה פועלת, מבחינת החנייה והגישה מהצד האחורי, ולא מהכבישים הראשיים.
- משה סיני :** זה מרתפי החניה? איך החניות?
- דני אייל :** אני אראה, יש חניה במרתפים וחניה עליונה.
- מיקי קפון :** דני ... של תוכנית הפיתוח, אז אם תוכל להסביר את נושא החניות באמת.
- דני אייל :** זה מבט מהצד האחורי, מהצד של כביש 36, לבניינים יש זוית, זה כביש השירות הפנימי.
- מיקי קפון :** כביש השירות נמצא פה בפנים, רזי, זה הרחוב, פה בפנים נמצא כביש השירות.
- רזיאל אחרק :** אוקי.
- דני אייל :** אז זה בעצם כביש השירות, הוא לא חלק מהמגרשים שלנו, לנו יש

שלושה מגרשים. הבניינים, יש להם צורה שמלווה את הרחוב בצד החיצוני, ואגף זוויתי לכיוון הפנים של הפרויקט. הכניסות לחנייה, שום דבר לא נכנס מהכבישים החיצוניים, לא גישה למכוניות ולא פינוי אשפה ולא רכבי כיבוי, כאילו, כל החזית החיצונית כולה מגוננת, והגישה היא מכאן, אנחנו יורדים פה ברמפה למרתפים ועוד מעט אני אראה את החתך של, תעבור בבקשה, עוד אחד, אחרי זה אולי נחזור אם צריך. אלה המרתפים, זה החתך של הפרויקט, יש הבדל טופוגרפי משמעותי, של איזה שמונה מטר, בין הכביש העליון, כביש שתיים, לבין הצד הפנימי, הפינה של כביש 35 ו-36, והפרויקט מדרג את עצמו בין הכבישים, ככה שחלקים שהם בעצם מרתפים בצד אחד, הם הלובי בצד השני. זאת אומרת, יש פה דירוג טופוגרפי משמעותי ועמלנו הרבה שהבנוי יוכן באופן שכל המערכת הזאת עובדת טוב, והליווי של הרחובות בכל ההיקף של הפרויקט הוא מאוד מתון ומדורג.

**שרי סלע:** רגע, אתה יכול לחזור רגע לתוכנית הפיתוח, הכניסה לחנייה, למרות הכל היא משותפת לכולם?

**דני אייל:** לא.

**רזיאל אחרק:** שתי כניסות.

**שרי סלע:** אז אם אתה יכול לחזור חזרה. כי אני רואה ממש הפרדה במרתפים.

**דני אייל:** יש הפרדה במרתפים.

**שרי סלע:** כן, אבל קודם, בתוכנית הפיתוח לא הבחנתי בזה.

**דני אייל:** כאן זו, זה מה שמוצג פה בקו תחתון, זה הכביש המשותף, יש פה כניסה עילית למגרש הזה בנפרד, וכניסה לרמפה למרתפים למגרש הזה בנפרד. יש פה, למגרש הזה, והזה, לשני המגרשים האלה אנחנו שיתפנו את הרמפה, זאת אומרת, זה גבול המגרש, אנחנו יורדים ברמפה ויורדים כאן מתחת לבניין הזה, למרתף של הבניין הזה, ולמרתף של הבניין הזה. המרתפים עצמם הם מופרדים, זאת אומרת, הרמפה נמצאת בסמיכות משותפת, ובתוך המרתפים יש חלוקה.

**שרי סלע:** יש איזשהו חתך בכיוון הזה שהולך ככה באלכסון שאפשר לראות את זה?

- דני אייל:** שהולך ככה?
- שרי סלע:** הפוך, בדיוק בכיוון הפוך.
- דני אייל:** אין לי פה.
- שרי סלע:** בדיוק בכיוון הזה. כי זה יסביר קצת יותר את הרמפות ביחס לגינן, ביחס לפיתוח. אני לא ממש רואה את זה עד הסוף.
- דני אייל:** אז,
- שרי סלע:** בתוכנית שהראית קודם קשה לראות את זה.
- דני אייל:** אין לי פה חתך, אבל,
- רזיאל אחרק:** החניות כמה,
- שרי סלע:** אני מתקשה, אתה מבין, כי בגלל שאני רואה פה את ההפרדה בין הגינן לירידה לרמפה, לבניין, אני באמת סקרנית לראות את הפתרון בחתך.
- דני אייל:** אני עד היום לא מבין את זה, את רוצה ככה בחמש דקות?
- שרי סלע:** בוודאי.
- דני אייל:** החניות, היחס שלנו זה מה שנקרא כ-1.8, אנחנו טיפה פחות, אבל מעל 1.77, פשוט את, בגדול אנחנו ב-1.8, חסרות לנו כמה חניות בודדות.
- משה סיני:** ואי אפשר למצוא מקום להוסיף עוד חניות?
- דני אייל:** אנחנו ...
- רזיאל אחרק:** במרתפים, הכוונה? המרתפים מכסים את כל הטבעת?
- דני אייל:** כן.
- רזיאל אחרק:** המרתפים, הקו הכחול,
- דני אייל:** המרתפים מכסים את הכל.
- רזיאל אחרק:** על כל השטח?
- דני אייל:** יש מצבים בתכנון ... שבאמת, אתה רוצה עוד ארבע חניות ואתה צריך, כאילו, לפתוח עוד כיוון, כי המגרשים הם קטנים יחסית, ואנחנו עושים מתחת לבניינים קונסטרוקציה וכאלה. כשמדובר על 1.77, נדמה לי, במקום 1.8, או מספר חניות בודדות, זה לא עניין של כן רצינו לא רצינו.
- משה סיני:** דני, סיימת?

- דני אייל:** כן.
- משה סיני:** אוקי, תשמע, מבחינת תמהיל הדירות, יש פה דירות של שלושה חדרים?
- דני אייל:** לא, יש לנו שקופית בהמשך של תמהיל דירות.
- שרי סלע:** כן, אפשר לראות את זה באמת.
- דני אייל:** כן. עוד אחד, זהו. יש לנו רק דירות של ארבעה, חמישה, ושישה חדרים. יש לנו,
- שרי סלע:** וכמה גובה קומות?
- דני אייל:** 18. יש לנו,
- (מדברים יחד)**
- דני אייל:** זה אחרי שב"ס, יש לנו 11% שב"ס.
- רזיאל אחרק:** ולא עשיתם דירות של שלושה חדרים?
- דני אייל:** לא.
- רזיאל אחרק:** איך זה, מה זה? זה הדרישות שלנו, אתה רוצה את האישור שלנו, לא נתת פתרון לזוגות צעירים, אנחנו נתנו לך שב"ס, מה קיבלנו? קיבלנו חנייה פחות, אנחנו לא מקבלים דירות של שלושה חדרים.
- דני אייל:** אנחנו, הזכויות פה הן כאלה שאפשר לעשות פה דירות ארבעה וחמישה חדרים, השב"ס הוגבל ל-11% ועשינו במקום 180, 200, זה 11%. לנו אין דירות של שלושה חדרים, הנושא הזה לא עלה בהליך הדי ארוך שעשינו עד היום. בקומה טיפוסית יש לנו דירות ארבעה וחמישה חדרים, יש לנו שלושה מפלסים של דירות גג, שיש בהם דירות של חמישה ושישה חדרים, זאת אומרת, יש פה רוב של דירות גדולות.
- עופר בביוב:** אז אני אתן לך פתרון, תביא ארבעה חדרים במחיר של שלושה חדרים, אין בעיה בכלל.
- דני אייל:** השאלה, אתה יודע, בדירות קטנות במגדל, שעלויות האחזקה שלו הן גבוהות, ויש לו שתי חניות כמעט בקומת קרקע, זה לא ...
- רזיאל אחרק:** כשקיבלת שב"ס, אז להפך, יותר קל להחזיק את הבניין.
- עופר בביוב:** דני, שאלה אחת, מה המרחק בין בניין לבניין?

**דני אייל:** זה מבט מכביש שתיים, אנחנו רואים פה מרחקים גדולים, פה בין, אמרנו 30 מטר.

**(מדברים יחד)**

**שרי סלע:** אנחנו יכולים בכל זאת לחזור לתוכנית הפיתוח, אני מוטרדת שמה. עוד פעם תראה לי שוב את חדרי האשפה ואת הכניסות לחנייה.

**דני אייל:** למגרש הזה, יש פה את הגישה העילית, וכאן גם, זה האשפה.

**שרי סלע:** חדר אשפה.

**דני אייל:** זה פינוי האשפה,

**שרי סלע:** אוקי.

**דני אייל:** מבפנים, כאן הגישה,

**שרי סלע:** לחניון התחתון.

**דני אייל:** לחניון התחתון שנמצא מתחת,

**שרי סלע:** זה בניין אחד, בניין שני.

**דני אייל:** לבניין הזה, יש פה את האשפה,

**שרי סלע:** זה עילי.

**דני אייל:** אשפה במפלס הכביש. ופה יש ירידה למערכת חניה תת קרקעית, כאן כל החנייה היא מתחת לבניינים, זה בעצם יושב מתחת לבניין שיושב כאן, לבניין הזה, הגישה העילית, ופינוי האשפה, שוב פעם, כאן חדר האשפה, הפינוי הוא מבפנים אל הכביש הפנימי ומשם אל כביש 36, וכאן הירידה לחנייה התת קרקעית.

**משה סיני:** אוקי, טוב, בוא נגיד לך ככה, סיכום. סך הכל התוכנית נראית בסדר, יחד עם זאת, אני חייב לבוא ולומר לך שהתפישה פה של הוועדה, היא שאנחנו מוכנים לתת שב"ס, אנחנו בעד שב"ס, ובאמת, אין לנו בעיה עקרונית מול העניין הזה, יחד עם זאת, כשאנחנו נותנים שב"ס, אנחנו גם רוצים לראות שהתוספת הערך המוסף שאנחנו נותנים לקבלנים, שאנחנו לא מחויבים בה על פי התביעה, שמתורגמת בסופו של דבר לאיזושהי, גם איזשהו יתרון לעיר ברמה הזאת, אז אין לי שום בעיה שדירות של ארבעה חדרים ימכרו במחירי

שלושה חדרים, גם זה אפשרי.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** אני גם לא רוצה להיכנס לזה, כי זה לא פה המקום ולא זה, אבל אני כן רוצה שתחשבו, הרי אנחנו לא דנים כאן כרגע בשב"ס, אני כן רוצה שתיקחו את זווית החשיבה הזאת כזווית חשיבה בכיוון של הטבות או ראייה של הזוגות הצעירים, של תושבי העיר ובכיוון הזה, כי בסך הכל לזה, המטרה הערכית של מי שיושב פה זה באמת לתת את היכולת לצעירים גם לגור במקומות האלה. אז תיקחו את זה בחשבון בכל המהלכים שלכם העתידיים, בסדר? אוקי, תודה רבה לכם.

**דני אייל:** תודה.

**(מדברים יחד)**

**משה סיני:** חבר'ה, תודה רבה.

**רזיאל אחרק:** רגע, יש לי משהו להגיד.

**משה סיני:** מה? אוקי, בבקשה. איתם או בלעדיהם?

**רזיאל אחרק:** בלעדיהם, דיון עכשיו, מה.

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** קודם כל, כמו שאמרת, ואמרתי קודם, אנחנו נותנים שב"ס, אני מצפה שיהיו פה דירות שלושה חדרים, ואני כבר לא מדבר על המחיר, מה גם שאני לא יכול לאלץ אותו, אני יכול לבקש את זה.

**משה סיני:** זה מה שאמרתי.

**רזיאל אחרק:** אז אני לפחות,

**עופר בביוב:** אתה לא יכול לאלץ, זה ברור.

**רזיאל אחרק:** לפחות איפה שאי אפשר לעשות דירות שלושה חדרים, אז אי אפשר, כמו בשבזי, פה אני לא מתכוון להציע בעד, כי אני מצפה, לפחות אם אנחנו, כתושבים, מעמיסים על התשתיות, ואנחנו מאשרים לו את שב"ס,

**משה סיני:** אנחנו לא דנים בזה.

**רזיאל אחרק:** לא חשוב, אתה מאשר את התמהיל.

- משה סיני:** לאף אחד מהם לא אישרנו שב"ס.
- עופר בביוב:** אתה לא מצביע תמהיל כרגע.
- דובר:** לא, אבל השאלה היא כזו,
- אירית נתן:** אבל רזי, יש כאן ארבעה חדרים 1.4 מטר, זה כמעט.
- רזיאל אחרק:** שנייה רגע, עירית, תנו לי לסיים, אני מדבר, תנו לי לסיים, אבל. הוא את כל הבניינים התייחס לתוכנית הבינוי שלו, תוכנית הבינוי שלו נעדרת דירות שלושה חדרים, לא קשור להיתר. ברגע שהיא נעדרת דירות שלושה חדרים, אני לא תומך בתוכנית הזאת, ויש פה עוד קבלן נדמה לי גם שהיה את הסיפור הזה של שלושה חדרים, אז אני לא מתכוון להצביע בעד בנושא הזה. אני רוצה שאם הוא רוצה תוכנית בינוי כזאת שמאפשרת לו שב"ס, עוד הגדיל את הצפיפות של יחידות הדיור, אני רוצה מענה לדירות שלושה חדרים.
- עופר בביוב:** דרך אגב, בסדר, אנחנו לא מאשרים את שב"ס, אני חושב שהוא צודק בקטע הזה, והשאלה, מיקי, אנחנו כרגע לא דנים הרי בשב"ס, יבוא דיון של שב"ס מתישהו, שנייה רגע, וכאשר יבוא הדיון לשב"ס, האם אנחנו יכולים לכפות תיקון על התוכנית, סלש, שינוי התמהיל של הדירות?
- מיקי קפון:** אפשר להציע הצעה?
- (מדברים יחד)**
- מיקי קפון:** אפשר, תראו, אפשר להוסיף תנאי בהחלטה, אם אתם תסכימו, לכלול בהחלטה, הבינוי מאושר בתנאים, ונושא שיבחן בין היתר בתמהיל של שלושה חדרים.
- עופר בביוב:** דרך אגב, מיקי, גם הקודם שהיה פה, עם בקשה לשב"ס, אני אומר,
- משה סיני:** הוא נתן שלושה חדרים.
- עופר בביוב:** אני ודע, הוא נתן עוד מראש, דרך אגב, סליחה, עוד לפני השב"ס הוא נתן בתוכנית המקורית 60 יחידות דיור, לפני שב"ס, כי הוא גם הצהיר על זה בזמנו, זה היה גימיק שיווקי שלו.
- משה סיני:** אני דיברתי עם כל הקבלנים, ואמרנו להם במפורש שאם אנחנו נותנים שב"ס

אנחנו רוצים לראות איך זה מתבטא אחר כך בזה, אז למה הוא מביא כאן דירות של ארבעה חדרים?

**רזיאל אחרק:** חבר'ה, זו אמירה,

**דובר:** ... שעלות ההפקה של שלושה חדרים, ארבעה חדרים היא כמעט אותו דבר. הוא מוכן לשקול לבנות ארבעה ולמכור יותר בזול.

**רזיאל אחרק:** קודם כל, זאת האמירה שלנו,

**(מדברים יחד)**

**עופר בביוב:** אם הוא יבוא ויגיד מה שאמרת סיני, הוא ימכור ארבעה בזול, אני לא קונה את זה, אתה יודע למה אני לא קונה את זה? כי אחרי שהוא יקבל את ההיתרים מאיתנו ואת האישורים, כולל שב"ס, הוא יעשה מה שהוא רוצה במחירים, שנייה, אינן לא מסכים, ומצד שני, אם אנחנו מכוונים לשלושה חדרים, הוא מאולץ למכור יותר זול. שלושה חדרים.

**שרי סלע:** כשאנחנו מתייחסים לנושא הזה של השב"ס בדירות קטנות, אני חושבת שאנחנו לא צריכים לעצור בדירות של שלושה חדרים, גם מותר לדבר ורצוי גם על דירות של שני חדרים, זה גם סוג של דירות שיש גם אנשים שצורכים שני חדרים, ובתמהיל כזה, ובבינוי כזה מאסיבי ובכמויות כאלה, מותר לנו גם לקבל תמהיל שמורכב משני חדרים. זה לא נכון,

**משה סיני:** זה לא תל אביב, פה בדרך כלל משפחות באים.

**שרי סלע:** לא בהכרח, אתה, לא בהכרח, לא בהכרח, עם כל הכבוד לכולנו, אז אני מדברת על אחוז, אני מדברת על סוג של תמהיל, אף אחד מאיתנו לא הכלכלן כדי לתת את התשובה המלאה, אבל אני אומרת שכן, באיזשהו אחוז מסוים, גם זה לא לברוח גם משני חדרים.

**משה סיני:** תראו, יש דברים,

**שרי סלע:** אתם עונים פה תשובות כולנו, גם אני, שהם לא כלכליות.

**משה סיני:** הם בסוף יחליטו.

**(מדברים יחד)**

**רזיאל אחרק:** רק משפט אחד לפני שאתה מסכם, אנחנו קיבלנו פה את ההחלטה, ישבנו פה



בוועדה ואמרנו ששב"ס יהיה בתנאי שהוא ייתן דירות שלושה חדרים, התוכנית הזאת בכלל לא הייתה צריכה להעלות לכאן, היה צריך להגיד לו לפני שאתה מגיע לכאן עם תוכנית הבינוי, אריה, היה צריך להגיד לו גם מיקי, להגיד לו, תשמע, ידיד, הוועדה, ההחלטה שלה העקרונית שב"ס, זוגות צעירים, דירות שלושה חדרים. זה שאנחנו פה ישבנו, שמענו את זה, זה כבר בעיה.

**משה בן :** מדובר פה על 295 יחידות, לא ייתכן שאנחנו לא נקבל שלושה חדרים, יש לנו פה בעיה

**שרי סלע :** משה, ברשותך, עוד הערה אחת, יש לנו קומפלקס עצום, ופה זה הערה אליך, מיקי, החתך שהוא הציג, החתך היפה שמראה בגדול את החתכים, אבל בעצם, את החתך העיקרי שבו אנחנו רואים את הירידה לחניונים, לא ראינו, אתה מבין שאי אפשר בכלל לאשר תוכנית בינוי כשאתה לא רואה בכלל מה קורה בשטח, איך זה בכלל מתנהג, כי יש כאן הפרדה בין הבניין לבין הגיבון וכל נושא הבטיחות והכביש עובר באמצע, הפתרון נראה לי כרגע על פניו מאוד מפחיד, אבל אני פוחדת להגיד את זה, עד שאני לא רואה את החתכים, ולכן, לא, אבל אתה עכשיו צריך לאשר את תוכנית הבינוי, עם משהו שהוא מאוד לא, על פניו נראה לא בטיחותי. אז אני מצפה שאני אראה חתכים מכמה זוויות.

**אריה גלבר :** ... בטיחות בשלב,

**שרי סלע :** אריה, זה לא יועץ בטיחות, אני וועדה לתכנון ובנייה, וזה ציבורי, זה ציבורי וזה חברתי, זה לא תמיד היועצים.

**משה סיני :** עם כל הכבוד, אנחנו, אין לי שום בעיה לדון בתוכנית הזאת עוד פעם, שבוע הבא, אנחנו נתאים את עצמנו, גם אם נצטרך לדון כל יום בתוכנית בנייה, אני פה, בסדר? אין שום בעיה, אנחנו מחר נעשה זימון ומי שיוכל להגיע ומי שיוכל לא יגיע. אז אני קודם כל מבקש, התקבלה כאן חשיבה עקרונית, אנחנו לא יכולים, תראו, יש כאן איזה ערכים שאנחנו הולכים איתם, אם אנחנו באנו ואמרנו, זה גם הכוונה של משרדי הממשלה, אני חושב, בסך

הכל, מה, הרי מה, השב"ס הזה זה לא סתם, בקומפלקסים כאלה גדולים, שהתב"עות מדברות על ארבעה, חמישה, שישה חדרים, שזה בסדר, אנחנו לא יכולים לשנות את העולם בשלב הזה, אבל אנחנו כן באנו ואמרנו שאנחנו נאשר שב"ס ואנחנו נאשר כמה שיותר שב"ס, אין שום בעיה, התנאי שלנו שיהיו כאן כמה עשרות דירות בכל פרויקט לזוגות צעירים, זה בסדר גמור, אז לא יכולים להביא לנו תוכנית שהם מבקשים שב"ס, גם אם זה 11%, 11% זה אחד אומר שזה מעט, אחד אומר שזה הרבה, זה לפחות 50% ממה שאנחנו מחויבים לתת. אז תציגו, גם אם לא תציגו 100 דירות של שלושה חדרים, תציגו לפחות 20 דירות, 15, אני לא נכנס עכשיו לאחוזים, כן? אבל תציגו משהו שאנחנו נוכל גם להראות שיש כאן איזשהו כיוון של זוגות צעירים של שלושה חדרים. אני חושב שזה צריך להיות מסר שצריך לעבור לכל הקבלנים ואני חושב שזה המסר שלנו. אם הוא רוצה, אין לי בעיה לאשר תוכניות כאלה של ארבעה וחמישה חדרים, אבל שלא יבקש, שלא יעשה איזושהי הנחת עבודה שיקבל את השב"ס הזה. הוא עשה הנחה, אז בבקשה להודיע לו את הדבר הזה.

**רזיאל אחרק:** לא רק הוא, היה עוד אחד, נדמה לי.

**עופר בביוב:** לא, שפיר אמר מראש שלושה חדרים.

**משה סיני:** לא, אני אומר, עם הבחורצ"יק הזה, א', שיביא בפעם הבאה, אנחנו נעשה עוד כינוס, עוד מפגש, אם הוא רוצה שיציג לנו תוכנית בלי שום שב"ס, נאשר לו את התוכנית הזאת, אין שום בעיה, אם הוא רוצה לצאת מנקודת הנחה שאנחנו כאן נרים את היד בדיון הבא ונצביע על שב"ס, שיציג גם תמהיל של שלושה חדרים, וייתן גם את התשובה למה שהוא לא נתן פה, ואין לי שום בעיה,

**רזיאל אחרק:** אם הוא יכול, סליחה, ואם הוא יכול, שלא יעשה 1.77, שיעשה 1.99 חנייה. אם כבר, למה אני צריך, לא, סליחה, מה שקרה, בעקבות שב"ס קטנו מספר החניות, למה אני צריך לקבל 1.77? הוא גם מקבל שב"ס, וגם 1.77?

**משה סיני:** שיגיע ל-1.8, בסדר?

**רזיאל אחרק:** לפחות, אם לא יותר.

**משה סיני:** טוב, תודה רבה, הישיבה הסתיימה.

**-סוף הישיבה-**