



חבר המתרגמים



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

הקלטות דיונים ושיחות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

תל-אביב

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

ירושלים

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

חיפה

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

עיריית ראש - העין

מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2013001

ביום 19/03/2013, ח' בניסן תשע"ג

מוזמנים:

חברים:

משה סיני	-	יו"ר הועדה
רזיאל אחרק	-	חבר ועדה
יבגני מלמוד	-	חבר ועדה
אמיר פוריאן	-	חבר ועדה
מרגי עוזר	-	חבר ועדה
משה בן טובים	-	חבר ועדה
מתי יצחק	-	חבר ועדה
סיגל שיינמן	-	חבר ועדה
שרי סלע	-	חבר ועדה
מיכאל מלמד	-	חבר ועדה
יעקב אדמוני	-	חבר ועדה
נתנאל בן יוסף אחרק, עו"ד	-	חבר ועדה
אבינועם טובים	-	חבר ועדה
עופר בביוף	-	חבר ועדה
ארנון בן עמרם	-	חבר ועדה

סגל:

אירית נתן	-	מנכ"לית
עו"ד פרומה פורת	-	יועצ"מ לעירייה
עו"ד משה כהן	-	יועץ משפטי לוועדה

מנהל הוועדה	-	אריה גלברג
מבקר העירייה	-	משה כהן
מנהל הוועדה לתכנון ובניה	-	מיקי קפון
מנהל מח' איכות הסביבה אגף שפע	-	דפנה לביא
מזכירת הוועדה	-	אהובה אחרק
מנהל תכנון אגף הנדסה	-	גב' סמדר אהרון נוחם

פרוטוקול

משה סיני, יו"ר: ערב טוב לכולם קודם כל. ערב טוב, ברוכים הבאים, חברי המועצה, דרג מקצועי. אנחנו בישיבה של ועדת תכנון ובנייה, בפורום של המליאה. סדר היום, אריה תן קצת איזשהו פירוט על מה הולך לקרות פה.

אריה גלברג: בהמשך לאישור תוכניות הבינוי של מתחמים A ו-B, כמתחייב מתוכניות בניין העיר, כל יזם שיש לו כמה מגרשים מגיש תוכנית בינוי ספציפית למתחם שלו, שמקרבת אותנו, זה בעצם בין תוכנית הבינוי הכללית להיתר בנייה. הוא מפרט את הבנייה שלו ברמה קצת יותר גבוהה. וכל זה חלק מהליך שבעצם נקבע במכרז של הזכיינים, הם עוברים ועדת ליווי במשרד השיכון. כל אחד מהם עבר לפחות ארבע-חמש פגישות. במהלך הבינוי שלו נבחן לאור התב"ע ולאור התוכנית בינוי האזורית של אוות מתחם, בין אם זה A או B. אחרי סדרה שלמה של תיקונים, הערות רג'קטים, התוכניות האלו לוו על ידי כל גורמי העירייה והתחשבו בנו בצורה חד משמעית. זה היה דבר שהיה בקונפליקט שדרשנו יותר ושלא נענו.

נתי אחרק: מה פירוש המשפט?

אריה גלברג: החמרה, אנחנו החמרנו בדרישות, נניח נושא של פינוי אשפה, גב' דפנה

משה סיני, יו"ר: נילי את יכולה רק לסגור את הדלת שם? זה מפריע.

אריה גלברג: ליזי לא פה אבל ליזי ליוותה את כל התהליכים ואת כל התמונה. ויחד עם זאת להזכיר, זה עדיין לא בקשה להיתר בנייה. פה מציגים את העקרונות בקנה מידה אחד ל-500 של המילוי, גובה 0:0 של הבניינים. בינוי מלווה רחוב

זה אומר שהבניינים לא מתרוממים לגובה, שאין חניות תת קרקעיות שעולות כלפי מעלה. גובה קירות מתייחסות לרחוב. פיתוח, פיתוח נופי, נושא של ספיגת מי גשמים, בהחלט הוא חלק מהתהליך. איכות הסביבה, כל הנושאים האדריכליים הבסיסיים והעקרוניים מוצגים היום, לאישור הועדה המקומית. אחרי זה יכולים היזמים להגיש בקשות להיתר. חשוב לציין שבבקשות להיתר אנחנו יורדים לרזולוציה הרבה הרבה יותר גבוהה.

עופר בביוף: ורק בועדת המשנה.

אריה גלברג: לא, רשות רישוי.

משה סיני, יו"ר: רק רשות רישוי, כן.

אריה גלברג: אבל גיליון הדרישות מקיף את כל ההיבטים מבחינת מסמכים לרשויות ותיקון, אם צריך מכבי אש ואם צריך משרד הבריאות, ואם צריך כל גורם שעולה על הדעת. נושא קרינה, אוורור, כל מה שעולה על הדעת... את תוכניות הבינוי, יהיה תנאים למתן היתר לבקשות להיתר.

משה סיני, יו"ר: הם מגיעים לפה עכשיו וכל אחד מציג את ה.. הם נמצאים פה?

שרי סלע: אחד, לפני שמישהו נכנס אני מבקשת שנציג את התוכנית, שלא יקרה מה שקרה בדיון הקודם, אלא שנראה מראש את התוכנית, את ההתייחסות שלכם כאנשי מקצוע ספציפית לתוכנית לפני שמציגים. אבל עוד קודם לכן חשוב לי מאוד לציין. בערך, אני לא מדייקת בתאריכים אבל בערך לפני כשלושת רבעי שנה, כשהתחילו לדבר כאן על תוכניות הבינוי, אני ביקשתי לקיים דיון עקרוני על הנושא של הקריטריונים של איכות סביבה, תחבורה, תחבורה ציבורית ועוד כל המכלול. ולא הגענו למצב כזה, לרבות הבנייה הירוקה וההחלטות היו החלטות מאוד מתחמקות וקריטריונים חזרו ואמרו שהכל נבדק והכל תואם והכל תקין, וכשביקשתי ישיבה אחרי ישיבה לראות את הקריטריונים, הקריטריונים לפחות על השולחן הזה לא היו במעמד הדיונים. אבל מעבר לכך גם כשביקשתי אחר כך לקבל את הקריטריונים מהועדה, אז חלפו למעלה משלושה חודשים עד שקיבלתי את הקריטריונים, לרבות ביקוש שלי בועדה, במשרדי הועדה, באותם זמנים שאני הייתי

הקריטריונים לא היו.

ואנחנו כבר אישרנו אני רוצה להזכיר לכם לא תוכנית בינוי אחת ולא שתיים. והתייחס כאן אריה לנושא ההחמרה לנושא ההשפעה. אז אני רוצה להזכיר לכם מה קרה בדיון הקודם. אני לא זוכרת כל כך איך הוא בא לידי ביטוי הנושא של פינוי אשפה וכן הלאה, כי לא מעט הערות והשגות עלו פה סביב השולחן הזה, אחרי הבדיקות ואחרי ההחמרה.

ואני רוצה לומר עוד משהו, גם אחרי שקיבלתי את אותו נייר, אני כבר לא רוצה להתייחס למתי הוא נולד, מתי הוא נוצר, מתי הוא התגבש, אני לא רוצה פה לומר דברים שאחר כך יתפרשו באופן לא נכון, רק אחרי שנגמור את הבדיקה. אבל עדיין חשוב לומר, שהבקשה שלי הראשונה מלפני שלושת רבעי שנה, א' לא היתה צריכה לבוא ממני, היתה צריכה לבוא מאנשי המקצוע, אבל נאמר שזה לא נעשה. כשראיתי את הנייר, ברור לי לחלוטין, למה היה צריך להתקיים דיון בפני עצמו על הנושא הזה, לפני שניגשים לנושא של הקריטריונים, אנחנו בונים פה עיר חדשה. אנחנו בונים עיר לקראת העתיד. לפני כמה זמן במסגרת דיון אחר של תב"רים, העלתה כאן סיגל שהיא מבקשת לקיים דיון על החזות ועל החומרים של מבני הציבור. זה חלק מתוכנית הבינוי. זה חלק מהסתכלות כללית על איך אנחנו רוצים לראות את אותה עיר חדשה. ואם זה המוצר אנחנו רחוקים שנות דור ממה שקיים היום לפחות בישראל במקומות אחרים, ובטח בעולם.

אני חושבת שעדיין זה הזמן לעצור ולא להתגלגל כל כך מהר, כי ממילא ממילא אנחנו מדברים על עוד הרבה זמן עד שהם יקבלו היתרי בנייה, לעצור ובשיקול דעת

משה סיני, יו"ר : למה, למה לדעתך? ממש לא.

שרי סלע : למה? אני לא יודעת, אני שומעת כל מיני דברים. תגיד לי אתה אם הכל בסדר ואפשר להתקדם בבינוי.

משה סיני, יו"ר : הכל מצוין, כן.

שרי סלע : אם הכל מצוין אז הכל מצוין, אז מה ששמעתי לא, לא נכון מה ששמעתי. על

כל פנים עדיין נכון לעצור, לבנות קריטריונים באיכות גבוהה וכמו שראוי לראש העין וכמו שראוי לעיר מתקדמת ולהמשיך הלאה. זה לא נושא כלאחר יד, זה לא נושא שצריכים לעבור עליו לרגע, ולא יכול להיות שועדה לתכנון ובנייה לא ידעה מזה.

עו"ד משה כהן: אני רוצה לשאול את חברת המועצה שרי סלע, אני שומע על קריטריונים כל הזמן, על איזה קריטריונים מדובר? יש תוכניות הבאות ברמה מאוד מאוד מפורטת

דוברת: מפורטת, נכון.

עו"ד משה כהן: שמקיפות את כל הנושאים. יש את השלב של תוכניות בינוי שהיא שלב ביניים בין התוכניות לבין שלב ההיתרים.

דוברת: נכון.

משה כהן: בשלב ההיתרים ירדו לרמת רזולוציה הרבה יותר גבוהה. אז כשאומרים קריטריונים על מה מדברים? כי הראיה היא לא אדריכלי על ולא קבוצות של אדריכלים שקובעים תב"עות. בשביל זה יש תב"עות, אגב ממילא, ניחא אם היה מדובר בתב"ע ברמה כללית ומנוסחת בצורה מאוד ברורה. אלה תב"עות מהמושקעות ביותר שאני אישית ראיתי אי פעם. המון כסף הושקע, רמת פירוט יוצאת דופן, עם דרישות יוצאות דופן.

משה סיני, יו"ר: תכנון נופי, תכנון

עו"ד משה כהן: אני אומר לך אדוני ראש העיר, אני לא ראיתי בראש העין בודאי, שום תב"ע שמתקרבת לרמת חמשת התב"עות האלה, לרמת הפירוט לרמת ההשקעה לרמת ההתניות, בכל היבט. אז כשמדברים על קריטריונים על מה מדברים?

שרי סלע: עו"ד משה כהן

עו"ד כהן: לכתוב את התב"עות מחדש? אני לא מבין מה..

דובר: היית בישיבה הקודמת?

עו"ד כהן: הייתי בישיבה קודמת וגם אותה לא ממש הבנתי.

משה סיני, יו"ר: טוב, חבר'ה בואו

שרי סלע: היות ועיקר התמחותך זה הנושא המשפטי, בוא נישאר בנושא המשפטי

משה סיני, יו"ר : אנחנו עכשיו לא פותחים, סליחה רגע, אני רוצה להשלים.

שרי סלע : מי שמבין בנושא האדריכלי והתכנוני, אתה מפריע לי

(מדברים יחד)

משה סיני, יו"ר : דקה חברים, אני רוצה לנהל את הדיון, רגע דקה, עם כל הכבוד. אני רוצה

עכשיו לנהל את הדיון בצורה מסודרת. אנחנו עכשיו לא עושים טרום דיון על

קריטריונים. אנחנו עכשיו בדיון על תוכניות הבינוי. על זה יצא סדר היום ועל

זה אנחנו עובדים. אני רוצה לומר, לחזק רק את מה שאמר עו"ד משה כהן

והוא פירט את זה יפה מאוד. תראו, אנחנו נמצאים כרגע בשלב שבו תוכניות

הבינוי מוגשות למליאה פה. התוכניות האלה והתב"עות האלה כמו שאמר

כאן משה כהן, עברו סדרה של בדיקות, גם על ידי הדרג המקצועי שלנו, ומגי

יודעת, אם תרצי גם להגיד, על ידי הדרג המקצועי שלנו, עם כל החשיבה

המקצועית של איכות הסביבה והנוף וההשפעה והגזם וכל מה שאתם רוצים

שרי סלע : טוען עו"ד משה כהן שמעבר לתב"ע אין צורך בכלום, אז למה נעשתה פעילות

משה סיני, יו"ר : סליחה, הוא לא אמר שכלום, אל תכניסו לו

שרי סלע : הוא אמר עכשיו, מעבר לתב"ע אין מה לעשות.

אירית נתן : לא, הוא אמר שהתב"עות מפורטות

שרי סלע : זה משנה מה

משה סיני, יו"ר : שרי אני מבקש

אירית נתן : הוא אמר שהם מפורטות.

משה סיני, יו"ר : אני מבקש כל אחד שיטען ולא יגיד מה שהשני אומר. אני כבר שמתי לב

לתופעה הזאת, זה לא פעם ראשונה שאני שומע, שמישהו אומר משהו

ומישהו אחר אומר שהוא אמר את זה. אז זה לא בדיוק

שרי סלע : הרגע הוא אמר את זה.

משה סיני, יו"ר : סליחה, אם הוא אמר את זה הוא אומר שהוא לא אמר את זה. אז אל

תגידו מה הוא אמר, תגידו מה אתם אומרים. אני אף אחד לא אומר אתה

אמרת לא אמרת כן אמרת, זה לא מעניין אף אחד. חבר'ה, תגידו את דעתכם,

וכשמישהו אומר משהו על תפרשו את מה שהוא אמר. זה פשוט נטייה, כל

ישיבה כזאת מישהו מדבר ומישהו אחר מספר לי מה הוא אמר. הוא אמר את מה שהוא אמר, לא צריך מה הוא אמר לעשות פרשנות.

שרי סלע: נטייה מאוד אנושית.

משה סיני, יו"ר: בסדר? אז אני מבקש מכם כל אחד שיגיד מה שהוא רוצה לומר, בלי שהוא יגיד מה זה אומר ומה ההוא אומר, איזה מין דבר כזה? לא ראיתי, אף דיון אין, זה לא, בשום מקום זה לא קיים.

שרי סלע: אני מבקשת שנקיים דיון בקריטריונים.

משה סיני, יו"ר: אז אני אומר חברים, אני אומר ככה, התוכניות האלה הם נבדקו על ידי הדרגים המקצועיים, הם נמצאים בכל ההליכים הסטטוטוריים החוקיים, הם לאחר תב"ע שבאמת, התב"ע הזאת כללה מכאן ועד להודעה חדשה. אני חושב, אני אומר את דעתי, דעתך מקובלת עלייך, דעתי אחרת לגמרי, דעתי היא שהתוכניות כפי שאני מכיר אותם הם תוכניות טובות. הם תוכניות שלמעשה בונים עיר חדשה בצורה, עם חשיבה, עם תכנון אסטרטגי, עם רעיונות נכונים, עם כיוונים נכונים. ולכן היום אנחנו נמצאים בשלב של הצגת תוכנית הבינוי. ועל פי

אירית נתן: על המתחמים הפרטיים לא הציבוריים

משה סיני, יו"ר: נכון. אלה המתחמים הפרטיים. ולכן אני רוצה להתחיל בדיון הזה, ואני מבקש שתקראו לבנאדם הראשון שיציג את זה. כן.

שרי סלע: אני מבקשת א' שיציגו את זה לפני שקוראים

אירית נתן: יציגו את זה ביחד.

שרי סלע: לא, לא ביחד, זה מעורר אחר כך, עברנו כבר את החוויה הזאת.

אריה גלברג: האדריכל מציג את זה הכי טוב.

אירית נתן: נכון, האדריכל יציג את זה.

שרי סלע: אנשי המקצוע צריכים להציג את זה.

אירית נתן: האדריכל יציג את זה.

עופר בביוף: רגע חברים, אני מבקש שני דברים. אחד, אני רוצה להזכיר לך שבישיבה הקודמת סיכמנו תוך כדי דיון, שיהיה נכון באמת לפני שכל יזם נכנס, שנציגי

הועדה כאן יציגו את התוכנית, יתנו לנו רקע, כולל הערות או דגשים כאלה ואחרים ואז נכניס את היזם כי אחרת יהיה סתם פה סלט. סיכמנו את זה משה סיני, יו"ר: זה אני מקבל. אפשר להציג את זה בשתיים-שלוש דקות ואם אחר כך יהיה שאלות

עופר בביוף: יותר בריא לכולם, או.קיי? אם יש איזה הערה או משהו נעשה סביבה דיון ולא נפתח את זה בפניו כמה שאפשר.

משה סיני, יו"ר: או.קיי.

עופר בביוף: שתיים, אני מזכיר עוד דבר. בישיבה הקודמת אתה הערת לא פעם אחת, על כך שהיו חסרים נתוני מידע אודות קריטריונים כאלה ואחרים בתחומי איכות הסביבה ופינוי אשפה וכו' וכו' וכו'. אתה הערת, לא אני.

משה סיני, יו"ר: אני רוצה שתדייק, לא הערתי את זה בכלל. תדייק, תשמע, אתה, גם אתה עופר אני מבקש ממך תדייק במה שאני אומר, אני לא אמרתי שהיו חסרים. אני אמרתי שאני מבקש שיהיו כאן נציגים של הגורמים המקצועיים, שאם יש שאלות שהם יוכלו לענות עליהם. לא אמרתי שום דבר שמתפרש כביקורת על הדרג המקצועי, שחסרים נתונים או שלא חסרים נתונים, ראיתי גם כתבת את זה, ואין שום קשר בין מה שכתבת לבין מה שאני אמרתי. ועל זה אני גם הערתי פה לחברי המועצה. כל אחד שלא יפרש מה שאני אומר, שיגיד את דעתו, זה הכל. אז אני אומר, אני ביקשתי שאנשי המקצוע, לא אמרתי ולא ביקרתי את אנשי המקצוע ולא אמרתי שלא הביאו קריטריונים, מאיפה לקחתם את זה חבר'ה, מה, מאיפה לקחתם את זה?

עופר בביוף: או.קיי. אנחנו יכולים לראות את הקריטריונים מסודרים?

אירית נתן: אז הנה

משה סיני, יו"ר: הנה בבקשה מרגי, תגידי לי

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר: זה נייר פנימי שלהם, לא יודע אפילו מה היא מחזיקה. חבר'ה, זה לא נייר של, אני לא יודע אפילו מה היא מחזיקה, היא ביקשה את רשות הדיבור, מה אתה אומר לי מה היא מחזיקה? דברי, זה הכל.

עופר בביוף : מה אתה מתגונן?

משה סיני, יו"ר : לא, אני לא מתגונן, אתה אומר לי מרגי מחזיקה נייר. אני לא יודע איזה נייר היא מחזיקה, לא ראיתי אותו, היא רוצה את רשות הדיבור. מה הקשר אלי בכלל? בבקשה.

מרגי עוזר : אני מה שלי חשוב להגיד שככה, אי אגף שפע ו... נמצאת כאן היום בתור הגורם המקצועי. אגף שפע היה שותף לכל התכנון מההתחלה ועד היום, גם בדיונים במשרד השיכון, גם עם היזמים. אנחנו עובדים יחד עם ועדת תכנון והבנייה בצורה הדוקה, ויש שיתוף פעולה מדהים ביניהם. והרזולוציה יורדת לאשפה ולמגורים ולמסחר ולגזם ולמטרדי רעש, ולחניה תת קרקעית, ולכל מה שרלוונטי לנושא של איכות הסביבה ואיך זה יראה. גם עשינו סיורים במקומות אחרים, גם היינו בשוהם גם היינו במקומות, ראינו בגדול איך נבנו מקומות חדשים

אירית נתן : נכון, גם גבעתיים

מרגי עוזר : מה אנחנו רוצים, היינו בגבעתיים, היינו בכמה וכמה מקומות. יש לנו יועצים שאנחנו גם סומכים את ידינו עליהם ועל ההגדרות שלהם. מהבחינה הזאת של הגנת הסביבה, של איכות הסביבה, של הקריטריונים, אני יכולה להגיד שאנחנו ממש אבל ממש עומדים, לא רק שעומדים בקריטריונים של קריטריונים קיימים, אלא מסתכלים לפרטי פרטים של פרטי הפרטים, וגם ליזי וגם דפנה שותפות לכל דבר, שלא לדבר על זה שאף היתר בנייה לא יכול להינתן בלי חתימה של מחלקת איכות הסביבה.

עופר בביוף : לא, זה ברור, אבל אם הקריטריונים הוא לוקה בחסר

אירית נתן : הוא לא לוקה בחסר

עופר בביוף : אני לא אמרתי שהוא לוקה, שנייה רגע, אני אומר, לא אמרתי שהוא לוקה כי לא ראיתי אותו

מרגי עוזר : או.קיי.

עופר בביוף : אני אומר תיאורטית, אם קריטריון כזה אחר לוקה בחסר, ברור שניתן לחתום על ההיתר כי הוא עומד בקריטריונים, אבל מבחינתנו אולי הוא חסר.

כל מה שביקשתי, גם בישיבה הקודמת, ואני מדבר עכשיו בשמי אדוני ראש העיר, אתה אולי לא אמרת ואני מוכרח לקרוא מה נאמר. אבל בכל מקרה אני אומר, אני ביקשתי פעם קודמת ולא רק אני, אם נוכל להציג בפני מליאת מועצת העיר, או קי"י? הועדה לתכנון ובנייה את הקריטריונים, על מנת שאנחנו נהיה שותפים. אנחנו למיטב הבנתי אנחנו לא צנצנות ועציצים, אנחנו חלק מהאנשים שצריכים להצביע ולהחליט.

ולכן אני אומר שהיה נכון ומן הדין לבוא, להקדיש אפילו את פתיחת הדין או חלק מהדיון, או לעשות דיון מקדים. כל מה שביקשתי לעשות אפילו את הדיון היום רק לקבל הצגה על הקריטריונים, לשמוע אולי אנשים, אולי למישהו יש איזה רעיון מבריק ואני מבין שיש פה אנשים קצת חכמים בחדר הזה בקרב חברי המועצה

אירית נתן: זה עניין של באמת מקצוע.

עופר בביוף: כלומר מקצועיות, ביום שמונה שר אוצר במדינת ישראל שאין לו מקצועיות אבל לדעתי הוא יכול למלא את זה מצוין

מרגי עוזר: ברור, גם אתה יכול.

עופר בביוף: יפה, גם אני יכול להעיר הערות עם כל הכבוד.

מרגי עוזר: ברור, ברור.

עופר בביוף: אז מה הקשר בכלל מקצועיות, לא מקצועיות? לכן אמרתי, מה שאני אומר אדוני ראש העיר, שזאת היתה הציפייה שלי כתוצאה מהדיון הקודם שאתה הצגת מספר דברים אמיתיים

משה סיני, יו"ר: אין לי שום בעיה. אפשר להעביר, כל חומר כתוב שיש כאן אפשר להעביר אותו. אני רק לא חושב שעל כל דבר צריך לעשות דיון. אם יש לכם הערות תעבירו את ההערות שלכם וישקלו אותם. אנחנו לא נעשה עכשיו דיונים על דברים שכבר תלויים בתב"ע, והם כבר חלק מעבודת מטה שנעשתה, וחלק מעשרות דיונים שהיו במשרד הבינוי והשיכון, מה יעזור לי עכשיו דיון? יש לך עכשיו איזושהי הערה על קריטריון כזה או אחר, תעביר לדרג המקצועי

עופר בביוף: עד עכשיו לא ראיתי את הנייר הזה

משה סיני, יו"ר : אז בסדר, אז שיעבירו לכם.

עופר בביוף : אבל עברו שלושה חודשים מהישיבה הקודמת, למה לא יכולנו לקבל נייר, כל כך קשה?

משה סיני, יו"ר : טוב בבקשה, אריה

שרי סלע : אני רוצה הערה אחת כאן לפני סיכום, תראו, יש לי לא הערה אחת אבל זה לא רלוונטי, זה לא העניין. העניין הוא שאפשר להחליט, אנחנו לא החלטנו פשוט איזה סטנדרט אנחנו רוצים. כשנגדיר לעצמנו איזה סטנדרט אנחנו רוצים אפשר יהיה להתחיל לדון, פעם אחת. פעם שנייה סתם הערה קטנה בשוליים אבל שהערתי אותה, זה לא פעם ראשונה והיא לא נמצאת בנייר הזה. כאן בעיר הזאת הוחלט על גיבוש סטנדרט למספרי בתים. למה זה לא מופיע בתוך הקריטריונים? למה אנחנו הולכים עכשיו להמציא את הגלגל מחדש? הרי על כל בניין חייב להיות מספר בית.

אירית נתן : אז אני אעיר לך, אני אתן לך תשובה, אני אתן לך תשובה

שרי סלע : את ההגדרה שלך הם ישימו את השלט שלהם. אין הגדרה

מרגי עוזר : אבל זה נייר, אני מראה לך

שרי סלע : זה הקריטריונים

אירית נתן : אנחנו עובדים גם על כל..

משה סיני, יו"ר : אבל גם עוד מעט

שרי סלע : למה אין בועדה, הרי תוכנית בינוי מאשרים עכשיו. זה פרט שולי.

משה סיני, יו"ר : שרי שרי אנחנו בקצב הזה

אירית נתן : אבל זה לא תוכנית בינוי.

משה סיני, יו"ר : זה לא פרט שולי, זה הכל

שרי סלע : בודאי שזה

משה סיני, יו"ר : רגע סליחה סליחה

אירית נתן : אבל זה לא, אבל זה לא, מה, תוכנית בינוי

משה סיני, יו"ר : זה ממש, יכול להיות שזה פרט שולי

אירית נתן : זה לא תוכנית בינוי

משה סיני, יו"ר: סליחה, יכול להיות שזה פרט שולי וגם זה פרט מהותי. עוד מעט נגיע גם למנורה בחדר מדרגות, באמת עם כל הכבוד. בבקשה כן.

שרי סלע: זה מצחיק אותך

משה סיני, יו"ר: לא, אני רק אומר, עוד מעט נגיע למנורה בחדר מדרגות.

אירית נתן: זה לא ברמת תוכנית בינוי, בודאי שלא לתוכנית הבינוי

שרי סלע: לאיזה שלב זה?

אירית נתן: אני רוצה רק להעיר

שרי סלע: אם היתר הבנייה

אירית נתן: בודאי, רגע, רגע

שרי סלע: אם זה לא קריטריון איך הם

אירית נתן: רגע שרי, אנחנו יושבים, אם הערת אז יש לי חדשות בשבילך. אנחנו עובדים

עכשיו גם על שלטים של כל המתחם, גם הפרטי וגם הציבורי, איזה שלטים

יהיו בחנויות, באיזה, הכל אנחנו עובדים על זה עכשיו, זה לא השלב הזה.

שרי סלע: כי תראי

אירית נתן: אבל זה לא...

משה סיני, יו"ר: ביקשת הערה קיבלת הערה, בבקשה.

אירית נתן: אני לא צריכה את זה עכשיו.

שרי סלע: אני רוצה גם לומר עוד משהו... עוברים עומדים והכל, אני מצרה על כך מרגי

שלא היית בשתי הישיבות האחרונות, אם היית נוכחת היית מבינה כמה חסר

היה במערכת הבדיקה.

משה סיני, יו"ר: טוב, תודה, בבקשה רזי ואחרי זה נעבור להצגה. רגע סליחה, נתי ביקש

קודם את רשות הדיבור, בבקשה.

נתי אחרק: אנחנו באנו להתעסק פה עם תוכניות של קבלנים, אנחנו כבר חצי שעה

מבזבזים

שרי סלע: לא מבזבזים

אירית נתן: נכון

נתי אחרק: שנייה, אני לא הפרעתי לך. באמת הבניינים הפרטיים לא משפיעים על

השטחים הציבוריים. גם אם יש הערות אנחנו פותחים תוכנית עם מאזן, רואים את המפרטים, אם יש הערה בונה איזה משהו מבריק, אנחנו ברור שאפשר, בשביל מה אנחנו יושבים פה? ברור שאנחנו נתייחס ונעיר. ואם יש משהו נבנה אותו. ההרגשה היא שאנחנו רוצים לעשות איזה שהוא סטופ ואין סיבה. הנושא של הבניינים הוא לא בעיה של ראש העין, הוא בעיה של המדינה. אנחנו צריכים לאפשר לבנות, ודיברנו על קריטריונים לזוגות צעירים. עוד עופר בתקופתו, הוא... מהר לתת להם להריץ את התוכניות כמה שיותר מהר.

שרי סלע: זה לא רלוונטי, אנחנו עומדים לרשות הועדה

משה סיני, יו"ר: רגע, אבל למה אתם, רגע, אני לא הבנתי, רגע, סליחה סליחה

(מדברים יחד)

משה סיני, יו"ר: לא יתכן דבר כזה, חבר'ה תראו. שואלים אותי למה אני מרים את קולי, חברים סליחה, אני לא רוצה להרים את קולי במקום הזה. אבל אני כן אתקש על כך, שכל חבר מועצה שרוצה שישמעו אותו, שילמד להקשיב גם לאחרים, גם אם דעתו לא מקובלת עליהם. כמו שאני יושב פה, סליחה, ושומע כל מיני הערות שאני חושב שהם רחוקות כמזרח ממערב בתמונת המציאות, אבל אני יושב ושומע אותם. אז גם חבר מועצה שישמע את חבריו. בבקשה.

נתי אחרק: אני חושב שבעניין הזה יש אפשרות אחד לקדם את התוכניות, לעזור לזוגות צעירים. שתים יש את האפשרות הזאת להעיר הערות אם יש הערה. שלוש, יש אפשרות לסמוך ולתת קרדיט לאנשי המקצוע שעבדו פה ימים כלילות, לאנשי ההנדסה, לאנשי איכות הסביבה. אני מעריך שהם עושים עבודה, אם יש לנו איזה משהו שאנחנו... נעשה את זה. אבל אני אומר את זה בהערכה רבה, אנא תנו לקדם את התוכניות. בוא נשמע את התוכניות

משה סיני, יו"ר: למה אתה מתווכח אתו? הוא אומר דעתו.

שרי סלע: מי מפריע?

נתי אחרק: אני אומר בוא נראה את התוכניות, בוא נראה את המפרטים. אם יש הערה

נעיר, ואם זה בסדר אני מעריך שלא תהיה התנגדות.

משה סיני, יו"ר : בבקשה רזי אחרון.

רזי אחרק : קודם כל מצטער שהגעתי לפני חמש דקות לפרוטוקול, למה דיברתם קודם, אז אני לא לוקח אחריות על מה שהיה לפני. דבר אחד, ודבר נוסף מה שאמרה גב' סלע ובמספר... אם זה מופיע בתקנון מן הסתם... זה מופיע בתקנון, מספר כך וכך, צריך שיהיה כאן, לבוא ולהגיד זה מופיע, אני מן הסתם חושב שהתקנון צריך להיות כאן על השולחן. ועופר או שרי או רענתי אומר אני רוצה מספרים זה מופיע אז זה צריך להיות כאן.

אירית נתן : אמרנו שזה לא חלק מתוכנית הבינוי מספר בית.

רזי אחרק : זה חייב להיות בתוכנית הבינוי?

אירית נתן : לא. לכן זה בהיתר.

אריה גלברג : בהיתר עצמו.

אירית נתן : לכן אמרנו, אתה צודק אבל לא עכשיו.

משה סיני, יו"ר : תני לו הוא עוד לא סיים.

רזי אחרק : דבר נוסף, אני באמת לא מבין למה הבנייה לא משפיעה על השטחים הציבוריים. התכנון של השטחים הציבוריים יש לו השלכה ישירה. אנחנו נמצאים בועדת משנה לתכנון ובנייה.

משה סיני, יו"ר : לא, ועדה מליאה אנחנו.

רזי אחרק : עוד יותר גרוע, מליאה.

משה סיני, יו"ר : למה גרוע? עוד יותר טוב.

רזי אחרק : אני אסביר לך למה. כי אם הם מבקשים... שלא צריכים אותנו, לא צריכים אותנו. אם הם באים לפה הם צריכים כנראה דברים שאנחנו ניתן להם אולי, אין לנו בעיה לתת, אנחנו בעד הבנייה, בעד תוספת יחידות דיור, אנחנו כבר נמצאים על הכביש אז עוד שתי יחידות שלוש, אם זה בתכנון נכון כן. אלא מה? לא יכול להיות שלא תהיה קורלציה לשטחים הציבוריים, זה אומר אולי גני ילדים צריך, אולי לא יהיה מקום לגני ילדים, אולי גני הילדים או השטח הציבורי לא יכיל את המסה של הגידול?

אני חושב שמה שאנחנו עושים פה אנחנו חוטאים. אתה כל הזמן אמרת, אצל יגאל יוסף לא תכננו והי' באייר עשו ולא תכננו. מה שאתה עושה אתה עושה בדיוק אותו דבר. אתה קודם כל מרים את הבנייה ואתה לא מאשר במקביל את המבני ציבור. אני חושב שאם אתה לוקח יחידת שטח ואתה מחליט תחמים, ואתה אומר חברה, יש לי פה מקסימום גני ילדים שבכל כיתה יש 30, מפה עכשיו אני רוצה שתעשו לי חשבון, איש מקצוע שייתן לי פה דו"ח, שאני לא יכול להרים יותר יחידות, אלא אם כן אני עושה גן ילדים בקומה 2 אני עושה בית ספר. זה לא נמצא כאן על השולחן.

מה שיקרה ויקרה, אני אומר לך משה, אתה תשאיר פה ירושה גרועה, אני חושב שאנחנו כאן על השולחן, ההתניה שאגף ההנדסה יתן פתרון לנושא של השטחים הציבוריים בתוכנית כוללת במקביל לבנייה, כי אחרת אנחנו חוטאים בדיוק כמו שחטאו לפנינו, זה חניות, זה תוכנית בנייה. איך אנחנו נצנים את כל יחידת השטח

אירית נתן : אפשר לענות לך.

משה סיני, יו"ר : בבקשה אריה, כן.

רזי אחרק : זו דעתי.

אריה גלברג : התשובה היא ככה, תוכניות בינוי המוצגות כעת לא כוללות הקלות. הם כוללות את התב"ע כפי שהיא והתב"ע מתוכננת לפי קריטריונים לא רק מחמירים. נעשתה תוכנית מיוחדת להוספת שטחי ציבור, נקראת 50ב', שהוסיפה על חשבון מגורים שטחי ציבור לבנייה. יש לנו גם עבודה של כלכלן בשם מינץ, בנושא של מה פוטנציאל ההגדרה של שב"ס לעומת שטחי ציבור. עבודה קיימת, יש המלצות, אנחנו לא מתייחסים אליהם. חשוב לציין ששוב זה לא הפורום.

אירית נתן : נביא את זה, נביא את זה.

רזי אחרק : מה שאנחנו לא מאשרים היום זה מה שמותר בתב"ע.

אריה גלברג : כן, בתוך התב"ע.

רזי אחרק : חשוב להבהיר, זה הכל.

משה סיני, יו"ר : תתחיל את התוכנית הראשונה, כן.

1. תוכנית בינוי רנ/בינוי/50/א/11 – פרץ בונה הנגב

מיקי קפון : סעיף מס' 1 תוכנית בינוי רנ/בינוי/50/א/11, מגרשים 459-460

משה סיני, יו"ר : לא שומעים, תדבר יותר חזק.

מיקי קפון : מגרשים 459-460-461, מדובר במגרשים שהיו בדיון קודם, וביקשו מאתנו

לעשות עבודה נוספת עם המתכנן ותכף אני אפרט אותה. המגרשים נמצאים

בשוליים הלא מזרחיים של מתחם B. אם זו שכונת נווה אפקה הצבאית,

מדובר בנקודה היותר רחוקה ממנה, בשלושה מגרשים שמיועדים ל-16,

שלושה בניינים ש-16 קומות כל אחד מהם. הקנטרי נמצא פה, הקנטרי לא

רואים אותו בזה, הוא נמצא כאן. פה נמצא הקנטרי ואנחנו מדברים על

המגרשים שנמצאים פה. בישיבה הקודמת עלו מספר נקודות שהתבקשו

לבדוק עוד פעם עם המתכננים, והם תכף יציגו בפירוט את העבודה שעשינו

ביחד. בעיקר העבודה שעשינו זה המפגשים בין הבניינים לבין הרחוב הפנימי

שמוביל לתוך השכונה, בנושא בטיחות ונגישות וכניסה מוסדרת לתוך

המבנה... לכל דבר ועניין. ובנוגע לנושא המעמד מול הרחוב, אנחנו הצלחנו

להנמיך את קירות התמך שהיו מאוד גבוהים בבניין הקודם, ולהגיע לפתרון

שבהם יחידות הדיור נמצאות יותר על מפלס מפגש הרחוב ולקבל פחות

קירות תמך גבוהים ביחס לבינוי ולמה שנמצא קודם. בגדול זו העבודה

שנעשתה.

אירית נתן : צריך לקרוא לו שיכנס.

שרי סלע : היתה שמה בתוכנית הזאת גם בעיה עם הנושא של הפינוי אשפה. בוא

תתייחס מה היה ומה עכשיו.

מיקי קפון : בתוכנית הזו לא היתה בעיה של פינוי אשפה

שרי סלע : לא היתה בעיה?

מיקי קפון : לא, בתוכנית הזאת לא היתה בעיה של פינוי אשפה. פתרונות פינוי אשפה הם

אותם פתרונות דומים, אנחנו עשינו ישיבה באגף שפע על כל תוכניות הבינוי

שמוצגות היום. בעיקרון פינוי אשפה מתבצע מחדש, מה שנמצא מתחת למסת הבנייה אבל הם נגישים לחניונים פתוחים עיליים, כולל בדיקה של יועצי תנועה וכולל נגישות מלאה. אין פה בעיה של שימוש ואין פה כניסה של משאיות לחניונים תת קרקעיים לצורך פינוי האשפה

- שרי סלע : אבל יש כניסה של משאיות למתחם כולו?
- מיקי קפון : יש כניסה של משאיות כמו בכל מקום, שנכנסים מהדרך המשולבת הפנימית וממנה לתוך מגרשי החניה הפרטיים, כמו שעושים גם אצלי בשכונה בבית, משאית היתה נכנסת מתפנה ויוצאת.
- רזי אחרק : כמה... יש להם?
- מרגי עוזר : כמה שנגדיר.
- רזי אחרק : שניים או שלוש?
- אריה גלברג : זה תפעול זה לא תכנון.
- אירית נתן : זה תפעול זה לא בינוי באמת.
- רזי אחרק : אבל משאית תיכנס שמה ראשון שלישי חמישי, תיכנס שני רביעי
- אירית נתן : אבל זה תפעול, עוד לא הגענו לתפעול רזי, אתה צודק אבל
- רזי אחרק : חבר'ה מה זה אתה מאכלס פה 50 דירות, כמה תוכניות
- אירית נתן : אם יהיה תקציב לעירייה
- סיגל שיינמן : אם יהיה לך תקציב, הלוואי, רזי, הלוואי שזה יהיה כל יום. הלוואי שיהיה כל יום.
- דוברת : להגיע לרמה כזאת שאפשר יהיה פעם בשבוע.
- שרי סלע : איך תכנת את נפח האשפה אם את לא יודעת כמה
- אירית נתן : אנחנו יודעים את הנפח.
- דוברת : אנחנו כן יודעים אבל מה עכשיו, מה
- שרי סלע : לא, כי תכנון נפח האשפה
- אירית נתן : יודעים, אבל לפי זה בודקים
- שרי סלע : הוא תוצאה של מספר ימי פינוי. זה לא שאלה באוויר, זה שאלה מאוד נכונה.
- אירית נתן : לא, זה נפח הפחים, זה נפח הפחים.

- שרי סלע : לא, זאת שאלה מאוד נכונה. זה חלק מהעניין.
- אריה גלברג : אפשר להגדיל את המיכלים מה הבעיה?
- אירית נתן : הכל עניין של גודל מיכלים נו
- שרי סלע : אם יש מקום בחדר
- אירית נתן : יש, בודאי, בודאי
- שרי סלע : הגדרת שטח של חדר ובתוך החדר הגדרת נפח
- סיגל שיינמן : טוב בבקשה
- שרי סלע : ולכן אתה צריך להיות תלוי בימי פינוי.
- אירית נתן : עזבי מה, זה ברור שזה נבדק.
- שרי סלע : אפשר לראות את החדר אשפה בבקשה?
- אירית נתן : אבל אני מציעה שהקבלן יגיע, אחרת עוד פעם זה יחזור על עצמו
- שרי סלע : אפשר לראות את החדר אשפה?
- משה סיני, יו"ר : אין לנו צילום של החדר אשפה פה אני מניח.
- שרי סלע : אפשר לראות את
- אירית נתן : הוא יציג, הקבלן יציג.
- שרי סלע : אין לנו פה סט תוכניות?
- אירית נתן : אבל לא צריך פעמיים להציג את זה.
- משה סיני, יו"ר : טוב, סליחה, כל אחד אומר זה יענה ההוא יענה ההוא יענה. דפנה בבקשה.
- דפנה, משפט אחד. בבקשה. בבקשה דפנה, אם את לא תתפרצי לרשת לא ישמעו אותך. בבקשה כן.
- דפנה לוי : בגדול נפח האשפה מלווה על ידי יועץ סביבתי. אנחנו מדברים על נפח שלוקח בחשבון גם את המסך של הפסולת האורגאנית, גם את הפסולת היבשה, מה שעוד יצוין שם בהמשך מרכזי מיחזור לפסולת היבשה המופרדת במקור, והכל יתן מענה לפינוי של פעמיים בשבוע, מכיוון שמדובר באשפה שהיא אשפה ריחנית ואנחנו לא נרצה לרכז אשפה יותר מפעמיים בשבוע בחדרי אשפה. נפח האשפה נותן מענה
- רזי אחרק : יש מפתח לכל משפחה?

דפנה לוי : יש מפתח. הכל נמצא

רזי אחרק : תודה רבה.

משה סיני, יו"ר : בבקשה אריה בבקשה תקרא לו. מי זה פרץ בונה הנגב, כן?

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר : קודם כל ערב טוב לכם, ברוכים הבאים. אנחנו בשלב של אישור תוכנית

הבינוי כמו שאתם יודעים. רק אני מבקש שתציגו את השמות שלכם

לפרוטוקול כי הוא מוקלט בקול רם. עוד פעם.

עמרם שילינג : עמרם שילינג והאדריכל אמנון.

משה סיני, יו"ר : בבקשה אדוני, השם?

מוטי אשכנזי : מוטי אשכנזי, מנכ"ל פרץ בונה הנגב.

אירית נתן : מי מציג?

מוטי אשכנזי : דן האדריכל.

משה סיני, יו"ר : בבקשה כן.

מוטי אשכנזי : יש לנו שלושה מבנים, סך הכל 206 יחידות דיור. המבנים בגובה של 18

קומות. המבנים מחולקים למסד שבו יש לובי כפול, חלק טיפוסי ודירוגים

בקומות העליונות של דירות גג. המבט הזה הוא מתחילת הפרויקט. הפרויקט

הוא כאן, מגרשים 61-60-459, שלושה מגרשים, שלושה בניינים.

רזי אחרק : איפה זה הכביש?

מוטי אשכנזי : זה כביש 2, כביש 35 וכביש 6. או קיי? זה הבינוי על פי התב"ע. גם כן שלושה

בניינים. זו אחת החזיתות של הפרויקט... הבניינים מדברים ביניהם עם

סימטריה, כלומר הצד הגבוה וההשתחלות לכיוון של הפינה של הרחוב תמיד.

מרחק גדול, 30 מטר, מרחקים יפים בין הבניינים. עוד חזית. רואים פה את

הדירוגים של קירות הפיתוח שהם מתונים, מלווים את הרחוב, לאורך כל

הרחוב יש ערוגה שמלווה את הרחוב לגובה נמוך, ומאחורי זה את הפיתוח

של הבניינים. בין שני הבניינים האלה יש גינה לשימוש הדיירים על פי השיחה

עם, ההערות של מיקי, עשינו שם מילוי, אדמה בגובה ראוי כדי שאפשר יהיה

לגדל שם צמחיה ברמה טובה.

רזי אחרק: זה באחריות השטח הציבורי? הוא שאחראי לתחזוקה של העצים האלה, הערובות האלה של הבניין?

מוטי אשכנזי: זה של הבניין.

רזי אחרק: ... המקומית אין גינון מסביב לבתים.

מוטי אשכנזי: לא, גם הערוגה הזאת לא, כאילו זה לאורך הכביש אבל עדיין זה בתוך המגרש אז זה מחובר למערכת ההחייאה של הבניין ומתחזק על ידי, כן כן, זה בתוך המגרש.

כאן אנחנו רואים מבט על החלק הפנימי של הפרויקט. יש לנו פה חניות, יש לנו גינון. הפרויקט הוא בעצם בסיטואציה של טופוגרפיה, הפינה הזאת גבוהה מהפינה הזאת בכשמונה מטר, אז יש לנו פה חלק שהוא מוגבה אבל עדיין בגובה של הרחוב העליון אנחנו מגיעים לחלק מוגבה ומסתכלים על הגובה של פיתוח יפה ומדורג עד לגובה של הרחוב התחתון.

בפנים של הבניינים יש אגף של הבניין שהוא בכיוון אחר מהכיוון החיצוני ומייצר פה את ההתייחסות המרובעת, נראה את זה עוד פעם בתוכנית. זאת תוכנית הפיתוח. אנחנו רואים את הבניינים. יש להם בדפנות האלה דירות שמהוות את הכיוונים של הרחוב, וכאן דירה מסובבת. במקומות האלה אנחנו עשינו דירות שלושה חדרים בחלק מהדירות, בתאום אתכם. יש בפרויקט 12 דירות, שלושה חדרים של 84 מטר, דירות ארבעה חדרים ודירות חמשה חדרים.

רזי אחרק: כמה סך הכל יחידות דיור יש?

מוטי אשכנזי: 206.

רזי אחרק: והשלושה חדרים כמה אחוזים תופסים מהסך הכל?

עופר בביוף: 12

מוטי אשכנזי: לא 12, יש 12 דירות זה ששה אחוז.

עופר בביוף: וה-206 זה התב"ע או שאתם ביקשתם הקלה?

מוטי אשכנזי: לא, אנחנו מוסיפים פה יחידות דיור

עופר בביוף: אז משה זה לא בדיוק מה שאמרו

- אריה גלברג : אנחנו לא מאשרים את ההקלה פה.
 דובר : אנחנו לא מאשרים את ההקלה.
 אריה גלברג : זה צפי...
 דובר : אבל הוא מתכנן כ-206.
 אריה גלברג : אבל מותנה בהקלה
 אריה גלברג : מותנה בהקלה ובאישור ההקלה.
 (מדברים יחד)
 עופר בביוף : טוב, נדבר על זה אחר כך.
 אריה גלברג : הוא יגיד לך.
 מוטי אשכנזי : לא, כמה היה במקור לפני התוספת שאתה מדבר?
 דובר : 186.
 עופר בביוף : וכמה הוספתם?
 מוטי אשכנזי : 26 או 180
 עופר בביוף : ולמה לא כל ה-26 תכננתם על שלושה חדרים למשל כתפיסה? כדי להקל על
 זוגות צעירים למשל שבעיר?
 מוטי אשכנזי : כי יש פה כמות של זכויות בנייה שמאפשרות דירות יותר גדולות. במקור לא
 היה לנו בכלל. אנחנו בועדה הקודמת נתבקשנו והדברים האלה נדונו ותואמו,
 והגענו למספר הזה שמסתדר טוב מבחינת הבינוי. זה המצב התכנוני.
 שרי סלע : תואמו באיזה מסגרת עוד פעם?
 מוטי אשכנזי : מה?
 שרי סלע : באיזה מסגרת תואמו?
 מוטי אשכנזי : אתכם.
 שרי סלע : אתנו לא, אולי עם אנשי הועדה. אתה יכול להראות איפה או להציג במה באה
 לידי ביטוי התוספת 26 בגובה, ברוחב, במה?
 מוטי אשכנזי : בגובה הבניינים.
 שרי סלע : בגובה הבניינים מכמה לכמה?
 מוטי אשכנזי : יש פה שלוש קומות נוספות. קרקע פלוס 15 זה כבר בניינים רבי קומות, ויש

שלוש קומות נוספות, הקומות בעצם שתיים מהקומות הנוספות הם קומות חלקיות, מדורגות, זאת אומרת התוספת של הקומות היא גם לצורך היופי של הפרויקט, כדי לא להגיע עד למעלה אנחנו יש לנו למעלה מפלסים של

רזי אחרק : שלושה חדרים רק בקומות הראשונות?

מוטי אשכנזי : בקומות, כן.

רזי אחרק : אבל אתה אומר בגדול תכננתם כבר מראש,

מוטי אשכנזי : כן.

שרי סלע : יש תוכנית מתקרבת

אירית נתן : רז, זה הם קיבלו מאתנו.

שרי סלע : יש תוכנית שמתקרבת יותר? כי בפעם הקודמת

רזי אחרק : מקודם אמרו ש..

אירית נתן : אמרו, כאן לא מאשרים להם את ההקלה. מה שאתם מאשרים היום רזי זה

ללא ההקלה, אנחנו לא מדברים על ההקלה.

שרי סלע : ולכן לא נכון היה להציג עם הקלה.

דובר : לא, דווקא לא

שרי סלע : למה?

דובר : דווקא נכון.

משה סיני, יו"ר : רגע שנייה, בוא תמשיך ואחרי זה אנחנו נעשה את הדיון שלנו. כן בבקשה.

שרי סלע : בפעם הקודמת אני זוכרת שהתפתח איזשהו דיון לגבי תוכנית הפיתוח דווקא

והכניסות לחניונים, והמעברים שנראו היה, היה שם אם אני לא זוכרת

איזשהו גשר או משהו כזה ולא בדיוק הבנו את הבטיחות. אפשר לראות את

זה קצת יותר מקרוב מה עשיתם מאז? נכון נכון נכון.

מוטי אשכנזי : על הפיתוח שוב פעם, אנחנו עשינו עבודה יסודית מאוד מול מיקי, הערות

שרי סלע : בוא תראה לנו את זה.

מוטי אשכנזי : או קיי.

שרי סלע : לפחות את המוצר המוגמר.

מוטי אשכנזי : בסדר. שוב פעם, אנחנו כאן באזור הגבוה. החלקים האלה הם מקורים באזור

הגבוה, את זה ראינו בתוכנית הקודמת. וכשאנחנו נכנסים מהכביש שממנו יש אספקה מאוד נוחה של כל הכניסות לחניות, אין לנו אף כניסה מהרחובות ההיקפיים

שרי סלע: או.קיי. זה הבנו, זה

מוטי אשכנזי: לא זה ולא אשפה לא, אנחנו נכנסים מהכביש הזה, כאן אנחנו נכנסים לחניה עילית של הבניין הזה שנקרא בניין מספר 1. כאן האשפה, בציר האשפה יש מקום מסודר לעמוד, אנחנו ממשיכים, וכאן אנחנו יורדים לשני חניונים שנמצאים מתחת לאזור הזה

שרי סלע: תת קרקעיים.

מוטי אשכנזי: מה?

שרי סלע: תת קרקעיים.

מוטי אשכנזי: תת קרקעיים. נמצאים מתחת לאזור הזה, ברמפה הזאת. יורדים אחרי זה נראה את שאר המפלסים, יורדים עושים סיבוב, יורדים עושים סיבוב לאזור הזה.

שרי סלע: אתה מראה את החניונים?

מוטי אשכנזי: כן.

שרי סלע: אז יש גם איזשהו חתך שאנחנו יכולים לראות את הקשר לרחוב?

מוטי אשכנזי: כן.

שרי סלע: אז או.קיי. תציג את זה.

מוטי אשכנזי: אז בואי

שרי סלע: אז תציג את זה או.קיי. בסדר. חשבת שסיימת.

משה סיני, יו"ר: תתקדם.

מוטי אשכנזי: לבניינים האלה אנחנו שוב פעם, יש לנו כניסה עליונה למשטח הזה, שהנסיעה כאן הופכת כבר לנסיעה מקורה, זה בעצם חניון ביחס לרחוב העליון. בין כאן לכאן יש שמונה מטר הפרש גובה, וכאן יורדים לחניה תת קרקעית, שברמה, בוא נרד למפלס התחתון. אנחנו כאן ירדנו, זה כבר מפלס של חניונים. ירדנו למטה. אנחנו נוסעים לחניון לבניין הזה ולחניון לבניין הזה. כאן אנחנו

רואים את החניון הראשון של הבניין הזה. הלאה. וכאן אנחנו רואים את החניון השני של הבניין הכי נמוך, או קיי? הלאה.

כאן יש אתר שבו רואים, יש באמצע את הדרך, שהיא בעצם לא חלק מהמגרש. הדרך הזאת שממנה נכנסים לכל המקומות. אנחנו רואים פה את שתי קומות החנייה, שהם שתיהן מתחת לגובה של הכביש העליון. אנחנו רואים כאן את שתי קומות החניה שהם מתחת לגובה של הכביש האמצעי, ומגיעות במפלס הלובי, כאן הלובי שאליו הכניסה מהפינה של כביש 35 לכביש 6, כל הכניסות הם מתונות והפיתוח בין שולי הפרויקט הוא מתון ויפה.

כאן אלה פריסות של חזיתות הרחוב. אנחנו רואים את הפיתוח שמלווה את המדרכה.

פריסה נוספת שוב פעם בכל ה... על אף הדירוג הגדול בגבהים בעצם הפרויקט כל הזמן מידרג ומגיע נכון לבניית החזיתות של הרחוב.

פה יש לנו תוכניות של החניות. אנחנו כאן רואים את דירת שלושה חדרים בשטח של 84 מטר, חמשה חדרים בשטח של 125 מטר, כל השטחים האלה הם שטחי

דוברת: 84 זה

מוטי אשכנזי: כן, הדירה עצמה בלי החלק היחסי שהוא גם... ברמה גבוהה, שלוש מעליות, אז יש פה שתי דירות חמשה חדרים, דירת ארבע ודירת שלושה חדרים. אלה הכמויות לפני כל הפרויקט, 12 דירות שלושה חדרים, 80 דירות ארבע חדרים ו-114 דירות חמשה חדרים. סך הכל 206 דירות. איזה שהם קלואזפים על הדירוגים ועל העיצוב של החלקים העליונים של הבניינים. זה מאוד חשוב.

שרי סלע: חימום המים יהיו בקולטים או בדוודים חשמליים?

מוטי אשכנזי: אנחנו נכון ללפני שבוע השתנה החוק, ואנחנו צריכים לתת קולטי שמש ואנחנו ניתן

שרי סלע: ויש לך מספיק מקום על הגג?

מוטי אשכנזי: כן.

- שרי סלע : כן?
- מוטי אשכנזי : כן כן.
- שרי סלע : או.קיי.
- מוטי אשכנזי : אז יש קולטי שמש
- שרי סלע : כי הגג נראה לא בשטח גדול.
- מוטי אשכנזי : מה?
- שרי סלע : הגג לא נראה בשטח גדול.
- מוטי אשכנזי : לא, יש פה שתי דירות גג, יש פה 300 מטר גג
- שרי סלע : יספיק לך לכל הקולטים?
- מוטי אשכנזי : חד משמעית כן. זה פשוט שינוי מפורט בחוק
- משה סיני, יו"ר : סיימתם את המצגת?
- מוטי אשכנזי : כן.
- משה סיני, יו"ר : יש שאלות? כן.
- רזי אחרק : שאלה, מוטי נכון?
- מוטי אשכנזי : כן.
- רזי אחרק : ביקשתם פה הקלה בשב"ס היא כבר קיימת, אנחנו בעצם מאשרים גם את מספר יחידות הדיור?
- אירית נתן : לא לא לא לא.
- שרי סלע : זה מה שהוצג.
- רזי אחרק : סליחה רגע, אתה יכול להגיד לא עד מחר, כולכם יכולים להגיד לא.
(מדברים יחד)
- רזי אחרק : התוכנית שלו מבוססת על 206 יחידות דיור נקודה. וזה בסדר גמור אין לי בעיה עם זה. רוצה שיבקש, השאלה כשהוא מבקש שב"ס, אני רוצה לדעת מה אני כתושבים מה אני מקבל. מה אני מקבל. בסדר, אני בא נותן לך הקלה, נתת לי דירות של שלושה חדרים לזוגות צעירים, אתה יכול להגיד לי עלות של דירה של שלושה חדרים?
- מוטי אשכנזי : לא יכול להגיד לך עלות של דירה אבל אני יכול להגיד לך, שאם לא היה את

השב"ס אז הפרויקט כולו היה פרויקט של חמשה חדרים.

רזי אחרק : או.קיי. זה לא איום.

מוטי אשכנזי : מה?

רזי אחרק : זה לא איום אני אומר.

מוטי אשכנזי : לא, זה לא איום, אני אומר לך מה היה. עם הזכויות של המטרים שיש בתב"ע

הזאת, הפרויקט יכל לספק דירות חמשה חדרים, וזה מיקסום של המטרים

שיש לנו כזכויות שם. השב"ס אפשר לעשות כמעט חצי פרויקט ארבעה

חדרים ועוד מעט דירות שלושה חדרים לפי הנחיה. ואת התכנון שב"ס עשינו

לפי הנחיות שלכם. אנחנו מתכננים לא בלי הנחיות, לא באנו ותכנונו

רזי אחרק : מה אנחנו מקבלים בעקבות השב"ס הזה, מה אנחנו

אירית נתן : אני חושבת שרזי יש דברים שהם אפילו לא חוקיים, לכן אני מבקשת לסדר,

רגע רזי, זה תוכנית בינוי ואפשר לאשר, היא לא שב"ס, אתם לא מאשרים

שב"ס, אמרנו לכם את זה כבר כמה פעמים. לא מתנים בקשה אליכם.

משה סיני, יו"ר : חוץ מהשאלה הזאת, יש עוד שאלות לגבי זה?

אבינועם טובים : אם יש אפשרות לראות אחד מהשלושה בניינים האלה בתוך הסביבה

שלהם שמה, אני מניח שהוא לא בונה לבדו, יש כמה חברות שבונות, השאלה

איך זה נראה בתוך כל הסביבה שמה.

רזי אחרק : בדיוק מה ששאלתי קודם, השפעה על מבני ציבור וקודם אמרו, רגע סליחה,

אתה צודק אבינועם, גם לגבי המבני ציבור, שאלתי קודם אנחנו בונים לפי

התב"ע את ה-180 יחידות דיור. הוא מגיש פה 206, מן הסתם יש השפעה

ותהיה השפעה על המבני ציבור, והיה צריך להביא לפה על השולחן מבני

ציבור. אני לא רוצה שהוא יכניס 206 יחידות דיור, פתאום יהיה בעיה של

גנים יהיו לו

אירית נתן : אבל לא יהיה בעיה של גנים, אבל רזי אין שום בעיה של גנים. אין בעיה לא

של גנים לא של בתי הספר, אין בעיה.

רזי אחרק : צריך להיות מוצלח

אירית נתן : הוא מוצלח, הוא מוצלח.

דן: אני אומר לך, בכנות אני אומר לך, אנחנו בונים בעוד הרבה ערים, פרץ בונה הנגב חברה גדולה. שב"ס מאפשר באמת לעשות תמהיל הגיוני בפרויקט הזה. התמהיל בתב"ע שלו הוא לא הגיוני. לעשות את כל השכונה הזאת חמשה חדרים זה לא הגיוני. ועשו טעויות כאלה בערים שאני לא אזכיר את השם שלהם וזה טעות שהם מכפרים עליה עד היום. שכונה שלמה של חמשה חדרים, משהו שהוא לא נתפס. השב"ס פה מאפשר את זה פשוט מאוד.

רזי אחרק: מה התב"ע לא תקינה?

אירית נתן: גודל החדרים עצום.

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר: הבנו, המסר שלכם ש.. זה לא עכשיו, חברים, תודה רבה.

דן: אנחנו פעלנו על פי הנחיות.

משה סיני, יו"ר: בסדר גמור, ככה הייתם צריכים לפעול.

אירית נתן: בסדר גמור, בסדר גמור.

משה סיני, יו"ר: אף אחד לא בא אליכם בטענות.

אירית נתן: מוטי את התוכניות אם אפשר. אני רוצה מילה עופר עד שהם יצאו. רזי בתשובה לשאלתך, לא קשור אליכם, בגלל זה אני אומרת עד שזה ואז עופר ידבר. כל הנושא של מבני ציבור, כל הגנים, בתי הספר, הכל כבר נמצא במשרד החינוך כבר לאישורים. אנחנו כבר הקדמנו את הבנייה. הכל נלקח בחשבון, כל השב"ס נלקחו בחשבון. משרד החינוך הרי לא נותנים, גם אם ירצו להוריד אתם תדונו בזה בפעם הקודמת. גם אם זה יהיה אחוז לפה או אחוז לשם זה לא יהיה משמעותי לגבי הסביבה. אז כל הגנים כבר הועברו למשרד החינוך גם ל-A וגם ל-B. בתי הספר הועברו כבר למשרד החינוך גם על A וגם על B. יש בעיה במקום אחר של משהו טכני שאנחנו מטפלים אבל זה לא משפיע. הנושאים של אולם ספורט כבר אישרתם בפעם הקודמת גם את הכספים, יש כבר מקומות לבתי הכנסת, יש מיקום למקווה, יש מיקום לאולם. כל הדברים שאתה מדבר ואתה צודק לא ייוצר מצב כמו שהיה בעבר, שיגיעו תושבים ולא יהיה מבנה ציבור. אנחנו הקדמנו בשנה את הדרישה, עוד

אין לנו אישור ממשרד החינוך. זה אני חייב להגיד.

רזי אחרק: זאת לא היתה השאלה שלי.

אירית נתן: אז כן יש, בודאי שיש.

רזי אחרק: זאת לא היתה השאלה שלי. אני ביקשתי ככה, אמרתי צעקתי קודם לפני

שהחברים היקרים האלה באו, באתי ואמרתי למה לא מונחת פה גם

התוכנית של המבני ציבור, אמרתם לא, אמרתי אבל יש שב"ס

אירית נתן: כי היא לא מתוכננת ברמת תכנון.

רזי אחרק: אני חוזר, הפרוטוקול כאן, אפשר לשמוע אותו. אמרתם לא, לא מאשרים פה

שב"ס, את ה-180 שלו הוא יקבל, השב"ס בכלל לא נלקח בחשבון עדיין.

עכשיו כאן אני שומע שבכלל לקחתם ואישרתם את שב"ס באופן גורף

לקחתם בחשבון, סליחה, לקחתם בחשבון שלכולם יאשרו שב"ס ואתם כבר

את המבנה ציבור, ככה אמרת, אני מצטט, את המבני ציבור תכננתם לראות

כאילו שאישרו את שב"ס. כשהוא כאן הקבלן בא בציפייה, הוא כבר מראש

יודע שיאשרו לו את שב"ס, הוא תכנן ככה. הוא אומר את זה כאן, אני

תכננתי על פי הנחיות שאמרו לי, חד וחלק. כיוון שאמרו לו זה פרויקט

תוכנית שב"ס. והשאלה שלי הנשאלת אני תושב ראש העין, איך אני נהנה

מזה שאני הקלתי עמו ונתתי לו להרוויח יותר כסף

אירית נתן: שלושה חדרים, קיבלת שלושה חדרים.

רזי אחרק: רגע רגע, יותר יחידות דיור, מה אני, התוכנית שאני באתי והקלתם

יכולתם לא להקל. הוא כשהוא קנה הוא קנה לחמשה חדרים הוא ידע למה

הוא קונה. אתה רוצה שאני כועדת תכנון ובנייה ומותר לי, זה חוקי, אתה

רוצה שאני אתן לך שב"ס? בוא תגיד לי מה אתה נותן לי כתושבים, הוא נתן

לי

אירית נתן: שלושה וארבעה חדרים הוא נתן לך.

משה סיני, יו"ר: הבנו את הנקודה, למה עשרים פעם לחזור עליה? בבקשה רגע דקה, אני

רוצה שמשה כהן יתייחס, רגע.

עו"ד משה כהן: בשלב שבו מאשרים תוכנית בינוי לא מנפיקים היתר. מאשרים את עקרונות

הבינוי איך זה יראה, גובה קומות, חניות, את כל המרכיבים החשובים. לדעתי לאשר תוכנית בינוי שהיא תואמת תוכנית פיקס, בלי תוספת שב"ס, בלי תוספת הקומות, בלי כל מקומות החניה כמו שהם יהיו בסופו של יום, כאשר רק בשלב ההיתרים אני אתן שב"ס ואני אתחיל להתקשקש ברשות רישוי בועדת המשנה סביב החניות, ופתאום אני מוסיף לו שלוש קומות, זאת הפקרות. בדיוק ההפך צריך עכשיו לראות את הבינוי המקסימלי, את עקרונות הבינוי המקסימאליים הכי גרועים במרכאות.

זאת אומרת אם הוא מקציב לי 18 קומות היום מעל קומת קרקע, כתוכנית בינוי, והיא יפה לי והיא עושה לי שכל, אין מצב שבו 15 קומות במקרה הכי גרוע יראו פחות טוב. אבל המצב ההפוך בפרוש יכול לקרות. כל הנושא של

רזי אחרק: עד כאן אני מסכים.

עו"ד משה כהן: שנייה, עושים שימוש במילה שב"ס וכולם טועים בה. שב"ס מאפשרת גידול מקסימלי של 20% מכמות יחידות הדיור. לא כולם קיבלו 20%, הרוב קיבלו הרבה הרבה פחות. נעשתה איזושהי עבודת הכנה מוקדמת, שאמרה באיזה מבחנים בהתאם, ביחס לדרכים ולשטחים הציבוריים, כמה אני יכול להעמיס בהסתמך על המצב התכנוני הקיים, קרי מצב השטחים הציבוריים. כל קבלן כל מגרש כל אזור קיבל את האחוזים שלו. פה הקבלן הזה למשל ברמה של 14% תוספת.

אתה שואל שאלה נכונה, מה לנו כועדה מקומית יוצא מזה.

רזי אחרק: רק בסוגרים כי אמרת 14, למה לדוגמה פה 14 ובמקום אחר 20?

עו"ד משה כהן: זה תוצאה של עבודת הכנה שנעשתה

(מדברים ברקע)

עו"ד משה כהן: מאוד מאוד חשוב להבין עוד משהו. אתה שואל מה לנו כועדה מקומית יוצא. אני מנסה להבין את השאלה נכון. אם תמהיל שעושה הרבה יותר שכל זה משהו שועדה מקומית מרוויחה אותו? אני חושב שכן. אז אם התביע הזאת המסוימת הזאת נכתבה בתקופה שבה חשבו שזכויות בנייה כאלה ודירות חמשה חדרים בגודל כך וכך, עם סל מאוד גדול של זכויות בנייה, זה

איזשהו תכנון נכון וטוב, היום הזמנים השתנו. יכול להיותף חושבים גם על דירות קטנות ועל דירות ארבעה חדרים ועל תמהיל יותר נכון. זה משהו שלדעתי הועדה המקומית כנציגת ציבור, כמשרתת את האינטרס הציבורי, זה רווח אמיתי, לדעתי.

בכל מה שקשור אגב לכסים, וזאת שאלה שגם צריך לשאול, מה שהחוק מתיר מותר, מה שאין אין. אין מה לעשות נגד זה. היום אגב יכולות התמרון הרבה הרבה יותר קטנות עד לא קיימות, לעומת המצב המשפטי שהיה עד לפני יותר משנה. זאת אומרת אני חושב, רק כדי לסכם, זה נכון וזה מוצדק וזה ראוי וזה סביר וכך צריך לנהוג, להראות את הבינוי כמו שהקבלן, כמו שזה אמור להיראות בסוף היום, אם ניתן הקלות. בסופו של יום, בשלב ההיתרים בשלב ועדת המשנה ירצו לתת הקלות ירצו. אתה לא כבול להחלטה שאתה מקבל היום.

רזי אחרק: אבל השאלה הנשאלת היא כזאת אני שואל למה לא, למה לא יכול להיות מצב שתהיה פה מועצה סתם דוגמה, ועדה שתהיה לאומתי כזאת או אחרת, ומחר ילכו לאשר לו את זה.

כל התכנון ירד לטמיון ועכשיו הוא צריך להגיש, סליחה רגע, הוא צריך להגיש את הכל מחדש, ופתאום זה לא כלכלי וזה חמשה חדרים. השאלה הנשאלת למה לא להגיש כבר עכשיו בתוכנית הבינוי כבר לבוא ולומר עקרונית, בראייה כוללת, פולשת חצי בורי, יבוא הועדה, יבוא האגף, יבואו יגידו חבריה תשמעו, אנחנו בנייה כוללת רוצים לדחוף את הבנייה הזאת קדימה, ואנחנו החלטנו שאנחנו כן רוצים ואנחנו מבקשים את האישור של מליאת הועדה גם למספר יחידות הדיור, לא להביא את זה עוד פעם לדיון זה אחד.

שניים ואז אנחנו רואים בראיה כוללת גם את המבנה ציבור.

עו"ד משה כהן: רזי, הפרוצדורה שונה לגמרי, זה פרסומים, זה שמיעת התנגדויות, ורק משלב ההיתרים אתה יכול, בשלב של תוכנית בינוי אין הזדמנות לשמוע התנגדויות, זה בכלל לא השלב. זה גם לא ברמת פירוט שמאפשרת

התנגדויות. צריך פרסומים, מגרשים גובלים, כולם צריכים לחתום כולם צריכים ליידע, פרסומים בעיתונים, מי שירצה עם השגות השגות. בבוא היום

רזי אחרק: יכולנו בכל שב"ס לבקש שלושה חדרים?

עו"ד משה כהן: זה אני לא יודע

רזי אחרק: מי קבע רק 12 ולא 24?

עו"ד משה כהן: זה כבר תכנון

אירית נתן: אבל רזי קחו בחשבון שקשה לקבלנים, דיברו אתם, למכור שלושה חדרים. זוגות צעירים היום מבקשים ארבעה חדרים. צריך, אז דיברתי אבל לא קיבלו את המלצתי, לדבר על גודל של דירה. גודל של דירה, ואם יהיו שלושה גדולים או ארבעה קטנים זה בסדר. זאת המלצתי, לא כל כך אז זה, אבל הם לא מצליחים למכור. כמו שחמשה חדרים של 200 מטר קשה להם למכור דרך אגב, גם חמשה חדרים 200 מטר. לא קונים שלושה.

רזי אחרק: אני מסכים שלא כולם צריכים עוד שלושה כי גם ארבעה זה נהפך לסטנדרט

אירית נתן: ארבעה זה יפה, קטנים.

רזי אחרק: אני רוצה אבל לשאול שאלה באמת טכנית ופרוצדוראלית. מה אנחנו אמורים לאשר בישיבה הזאת היום לדוגמה? מה אמורים לאשר? הציגו לנו תוכנית בינוי אופטימאלית מקסימאלית, אם היא תתממש עם תוספת שב"ס, או קי"י? מה אנחנו מאשרים?

דובר: את תוכנית הבינוי.

(מדברים יחד)

משה סיני, יו"ר: אפשרות הוא צודק, אפשרות.

דובר: היא כוללת אפשרות, הוא אומר לך היא כוללת אפשרות של 200 וזה עושה

שכל. הוא אומר תשמע, אנחנו לא מאשרים פה את כל השטח, מאשרים את

היחידות דיור, אבל אנחנו ממקסמים את כל הצרכים של 206 יחידות דיור

שרי סלע: אתה יכול להחזיר לי את תוכנית הפיתוח?

דובר: לי חסר שהיו מגישים פה גם את תוכנית מבני הציבור היה לנו הרבה יותר

קל. רואים עירייה כוללת את כל הקבלנים שבונים, למי אישרו שב"ס למי לא

אישרו למי אישרו 12. ואז אומרים תשמעו חברה, הצפי פה הוא 206 אלף יחידות דיור, סתם דוגמה 1000 יחידות דיור, וה-1000 יחידות דיור זה צורך במקסימום ככה וככה גני ילדים, ככה וככה כיתות, מקסימום ילדים

משה סיני, יו"ר : לא מאשרים היום

דובר : אני רוצה לתת לך תשובה ואז יש לי עוד שאלה אחת לסיום.

משה סיני, יו"ר : רגע, אריה ביקש את רשות הדיבור.

אריה גלברג : אתם מתייחסים עכשיו לכמות ולא התייחסתם לאיכות. אנחנו פה בדקנו בעיקר את הנושאים של האיכות, ליווי רחוב, אתם לא מתייחסים לזה. אבל קבלנים יש להם נטייה את החיונים לעשות עיליים, להרים את כל הבניינים, אנחנו לא נתנו להם.

רק לצורך העניין

שרי סלע : מיקי הציג את זה.

אריה גלברג : תגזור שלוש קומות ותוריד את הבניין, האיכות נשארת אותו דבר.

דובר : לא שנייה, מה שאתה אומר בגדול, שמה שאנחנו מאשרים היום את האיכות ואת העקרונות ואת התפיסה

אריה גלברג : בדיוק, אתה

עופר בביון : ולא שום נתון אחר, סליחה, זה אחד. ואז יש לי רק שאלה אחרונה ואני סיימתי את שאלותיי להיום לכאן. אני ראיתי שבישיבה הקודמת הרי סיכמנו, שהם ילכו לתקן של 1:8 בחניות. אני ראיתי שבפועל מה שמוצהר פה שהם הגיעו רק לתקן של 1:7.

מיקי קפון : בוא אני אענה על זה.

עופר בביון : אנחנו התעקשנו אפילו שיעבור את 1.8, אני מזכיר את הדיון העקרוני שהיה פעם קודמת.

מיקי קפון : עופר אני אענה על זה בצורה, אני דיברתי עם המתכננים והיזמים. כרגע מציגים בינוי שמכיל 1:7. אם הועדה תחליט

עופר בביון : בגלל תוכנית השב"ס, תיאורטית הם יכלו לעשות יותר. אל תאשר שבס היא עולה שתים.

- מיקי קפון : זה המשפט הבא. הבינוי מציג מספר חניות מקסימאלי שניתן, התקן הוא בין 1.6 ל-1.8. אם הועדה תחליט שהיא מתעקשת והיא דורשת 1.8 בכל פרויקט גורף, זה יהיה אחד התנאים לשב"ס, כלומר לקבל את השב"ס בכמות שתאפשר לו להעמיס 1.8.
- אירית נתן : ואז יהיו פחות חדרים.
- מיקי קפון : ואז יהיו פחות חדרים.
- עופר בביוף : שנייה רגע, שנייה, אבל אנחנו דנו בישיבה הקודמת שמנו את זה כנתון מאוד חשוב. היה דיון על זה שאמרנו שאנחנו מבקשים לעמוד לפחות על תקן של 1.8. אני זוכר שאפילו אבינועם אמר, תקן של שתיים כי זה היום סטנדרט בהרבה מקומות. אני אומר שנייה, אנחנו צריכים להחליט אדוני ראש העיר על תקן שהוא מינימאלי וסביר, לעמוד עליו, שכל מי שירצה שב"ס יצטרך לעמוד בתקן המינימאלי הזה ולא לסטות ממנו אפילו בשבריר האחוז.
- אירית נתן : אז הוא יסטה לך במשהו
- עופר בביוף : אני לא יודע, תקשיבי, בעיית חניה אני צריכים לבוא ולראות.
- אירית נתן : אני אמרתי בישיבה הקודמת ואני חוזר ואומר, אם אנחנו לא נקפיד בדבר הזה, אנחנו מולידים פה את ה' באייר מספר שתיים והרבה מאוד מהתוכניות החדשות. ומי שישב פה בעוד שש שנים בעוד שבע שנים יבכה, נקודה.
- שרי סלע : אני רוצה לשאול שאלה. אני רוצה עוד לשאול שאלה בבקשה.
- משה סיני, יו"ר : בבקשה.
- שרי סלע : מה פשר שני הגוונים
- משה סיני, יו"ר : רגע, תני באמת למתי, מתי עוד לא דיבר עד עכשיו, אתם כל הזמן שואלים. מתי יצחק : אנחנו הוזמנו היום על ידי הועדה.
- משה סיני, יו"ר : לא, הוא עוד לא דיבר.
- מתי יצחק : התבקשנו לבוא לדיון לתוכנית הבינוי. התוכניות מאושרות, עבדו עליהם עשרות שנים. כל אנשי המקצוע. ואנחנו מקרינים פה אנטי כזה. היה בישיבה לפני חודשיים נדמה לי שגם קמתי ועזבתי את הדו"ח שאמרתי לך אני לא

יכול לסבול לראות את זה. אנחנו כנבחר ציבור צריכים לעודד את הזמים, לתת להם את המקסימום שאפשר לרווחת התושבים.

שרי סלע: כמו בה' באייר, נכון?

אירית נתן: זה לא דומה שרי, זה אפילו לא דומה.

מת ולדעתי לא להקשות, עכשיו יש בעיות שמישהו יכול, יש לו באמת הערת ביניים כזו או אחרת, נושא האשפה, נושא איכות הסביבה, נושא תחבורה תנועה, אין בעיה. לפני, לצד המקצועי לדון מקצועית ולהתקדם. אבל לא יתכן שאנחנו נטחן יותר מדי, זה גורם לנו נזק, ערב חג, אנשים גם בלחץ, גם הקבלנים, צריך להבין. אני התחלתי לשאול את אבי, הוא לא השיב לשאלות שלי. אני רוצה להבין מתי, אם אתה יכול לתת לי הערכה הם מקבלים היתרים? זה מה שמעניין אותי.

אריה גלברג: קודם כל שיגישו את הבקשות. ידונו, יעמדו בגיליון דרישות. אני מניח

נתי אחרק: לוחות זמנים.

אריה גלברג: אני מניח טוב

נתי אחרק: אתה לא יכול לצאת בבשורה לציבור הרחב, לנוער, לצעירים, מי?

אריה גלברג: חודשיים-שלושה לא? חודשיים=שלושה הערכה ריאלית.

אירית נתן: חודשיים-שלושה הערכה.

נתי אחרק: מתי יקום האתר למכור דירות בו?

אריה גלברג: זה כבר כמעט גמור.

אירית נתן: חודשיים-שלושה.

אריה גלברג: כבר פילסו את השטח, כבר מתחיל להיבנות

אירית נתן: מתחם הקבלנים והחכ"ר הם מקבלים כל יום. חודשיים-שלושה נתי.

שרי סלע: אני שאלתי שאלה ולא

משה סיני, יו"ר: ארנון שרי ונתקדם הלאה. כן.

ארנון בן עמרם: ההערה שלי קודם כל זה הערה בע' זה לא.. א' אני מצטרף למה שנתי אומר, יש פה בשולחן הזה ובעיקר אנשים שמתייחסים לפרויקט ספציפי, ותכף אני גם אסביר במה הם טועים, זאת אווירת עוינות, לא יאה לא נאה ולא מסודר

כלפי קבלן שבא לקנות פה בעיר, אפשר לסגור את הדברים האלה במסגרת הפנימית שלנו.

אחד הטעויות פה שאני רואה סביב השולחן

שרי סלע: בחדרי חדרים

ארנון בן עמרם: שרי, אני לא רציתי לכוון אלייך את פני הדברים אבל נראה לי

שרי סלע: לא, זה היה ברור.

ארנון בן עמרם: נראה לי

שרי סלע: לא לא, תסגור בחדרי חדרים, זה בסדר.

ארנון בן עמרם: לא, אבל אחד הדברים החשובים

שרי סלע: זה השולחן הלגיטימי ביותר לדון בו.

ארנון בן עמרם: אחד הדברים החשובים ביותר קודם כל זה נימוס ויכולת מתן הסבר לאנשים ולא חדרי חדרים. זה לא פה המקום כדי לשאול את השאלות בכזו חוצפה כלפי קבלן שבא לקנות בעיר ראש העין. הוא לא מחויב לך שום הסבר, הוא צריך לתת הסבר להנדסה ולקבל את האישורים על פי ההנחיות של ההנדסה. ואת שאת יושבת פה ומתחכמת ותחכמת, קודם כל תני לבנאדם לסיים את ההסבר שלו. את יושבת באמצע ומתפרצת לאמצע הדברים שלהם, כשהבנאדם לא מסיים את הדברים שלו. לא נאה ולא יאה אבל אני לא רוצה לחנך אותך אבל, זאת הבעיה שלך לא שלי.

שרי סלע: לכן תדלג.

משה סיני, יו"ר: לעניין.

ארנון בן עמרם: עכשיו לעניין, אי אפשר, אני אומר לעופר, אי אפשר... 1.8 באופן כללי, אי אפשר... 2 באופן כללי. צריך לראות מערך נקודתי של מתחם. אתה לא יכול היום לקחת מתחם כזה, ופה יכול להיות שאני קצת מתחבר למה שרזי אומר, ולשקף לעצמך את כל השאלות סביב מתחם, כשאתה לא יודע מה המשמעות של כל המתחם.

עופר בביוף: אני מסכים, אני מסכים.

ארנון בן עמרם: שנייה, שנייה, תן לי שנייה להסביר לך משהו. כשאתה אומר אני רוצה

לעקוף 1.8, אתה אומר שאתה לא יכול לתת מרחב תמרון למחלקת הנדסה ביכולת שלהם לנהל לגבי מתחמים מסוימים שיהיו שניים, ולגבי מתחמים מסוימים שיהיה 1.7. הלא אתה לא אמרת בידיעה כוללת.

עופר בביוף: אני אומר מינימום 1.8.

ארנון בן עמרם: אתה לא יכול לקבוע את זה. אתם חושבים שזה נכון לבחון את זה. אתם לא מסתכלים, אתם לא רואים את המערך הגדול של כל המתחם. אתה מסתכל על המערך הזה, אתם מדברים על תמהיל של דירות כשאתם לא יודעים מה התמהיל של הדירות בכל המתחם. אתם מדברים על מתחמי חניה לגבי בניין מסוימים כשאתם לא יודעים מה תוכנית החניה המשלימה של כל זה. אתם מדברים על מתחם גני ציבור דיבר רזי, כשאתה לא יודע מה

רזי אחרק: ביקשתי, אגב זה ביקשתי

ארנון בן עמרם: רגע שנייה אחת, כשאתה לא יודע מה המתחם.

שרי סלע: שיציגו, מה מפריע להציג את המתחם?

ארנון בן עמרם: זה לא המקום פה.

שרי סלע: אלא איפה?

ארנון בן עמרם: זה לא המקום.

שרי סלע: אלא איפה?

סיגל שיינמן: צריך לעשות דיון נפרד

שרי סלע: ומי מבקש דיון נפרד?

סיגל שיינמן: בסדר, אבל זה לא המקום פה עכשיו.

ארנון בן עמרם: אבל זה לא המקום

שרי סלע: אבל הגענו לאישור.

סיגל שיינמן: אבל תקשיבי, אבל את לא יכולה לעשות את זה לא קשור.

משה סיני, יו"ר: אני לא מבין חברים, רגע, אני רוצה

שרי סלע: אחרי שנאשר נקיים דיון עקרוני, זה היגיון, זו לוגיקה נפלאה.

משה סיני, יו"ר: חברים, אנחנו דנים, אני עם כל הכבוד חברים, אי מספיק עם הטלפון הזה.

תראו, אני מתחבר מאוד, אני אומר לכם אני מתחבר מאוד לגישה שיש פה.

אין שום בעיה שחברי מועצה ישאלו שאלות. יחד עם זאת, אנחנו נמצאים בישיבה לגיטימית, חוקית, סטטוטורית. אין בה, לא צריך להיות שם שום עימות כלפי הקבלנים, היא מתבצעת על רקע עבודת מטה מקצועית של אגף ההנדסה שלנו. ואני כל הזמן בתחושה של למה אתם דנים על זה ולמה אתם לא דנים על זה, ולמה אתם לא עושים ככה ולמה אתם לא עושים ככה. אנחנו עושים בדיוק על פי החוק מה שצריך לעשות נקודה. וככה זה יהיה. ככה זה יהיה חברים. לא, למה ככה ולמה ככה, ולמה לא דנים על זה ולמה כן דנים על זה? אנחנו דנים במה שצריך לדון על פי חוקת מדינת, החוק במדינת ישראל. מה זה פה? כל היום מספרים לי סיפור חדרי חדרי לא חדרי חדרי. רגע סליחה סליחה, שום דבר לא בחדרי חדרי. כל דבר יהיה פה ישיבה, אני לא יודע מה, תשאל אותה, היא אמרה. כל דבר, אני מתקומם על הביטוי הזה, מתקומם על הביטוי, לא משנה על מי הוא נאמר. מה זה הדבר הזה? מה זה הדבר הזה?

שרי סלע: למה אתה מתעצבן? זה לא אני אמרתי זה הוא אמר

משה סיני, יו"ר: כי זה חמור, את אמרת

שרי סלע: שישגר

משה סיני, יו"ר: את אמרת, את אמרת

שרי סלע: הוא אמר שישגר במקום אחר.

משה סיני, יו"ר: לא, הוא אמר בישיבה אחרת.

שרי סלע: לא, הוא אמר שישגר במקום אחר.

משה סיני, יו"ר: את פרשת את הכוונה שלו, את פרשת את הכוונה שלו ואני מבקש

שרי סלע: אבל זו הישיבה, זו הועדה.

משה סיני, יו"ר: ואני מבקש לנהוג, סליחה, זה חמור, זה חמור מאוד. אני לא אשלים עם כל,

חברים, אני לא, אנחנו, סליחה, אני לא אשלים עם שום ניסיון לפגוע כאן לא

בחברי מועצה ולא במהות של הדיון הזה. הדיון הזה הוא פתוח הוא גלוי הוא

מוקלט, הוא נעשה על פי החוק והוא ככה צריך להיות וככה יהיה. בבקשה.

מה זה?

רזי אחרק: אני רוצה להוסיף שאני מצדי אני לדעתי לתת את המקסימום של שב"ס, את המקסימום שאפשר

ארנון בן עמרם: אבל בתמורה אתה צריך לקבל משהו

דובר: בטח שזה בתמורה, מי אמר שזה לא בתמורה?

משה סיני, יו"ר: עם כל התחושות הבלתי נוחות האלה שמנסים ליצור לנו פה. מה זה פה? מה זה החשדנות הזאת כל היום? בבקשה.

רזי אחרק: בראשון לציון נותנים את המקסימום עוד יותר ראשון לציון. ואני מכיר שם פרויקטים רבים.

משה סיני, יו"ר: מישהו עוד רוצה לשאול עניינית על תוכנית הבינוי?

שרי סלע: כן, אני מבקשת להתייחס.

משה סיני, יו"ר: ולא למה אנחנו דנים בזה, עניינית לתוכנית הבינוי, בבקשה.

שרי סלע: אני מבקשת. נושא שטחים ירוקים במגרש. אני רואה פה אחד, שני גוונים של

הירוקים השאלה אם זה מרפסות פרטיות או שזה חלק, כולו חלק מתוך

התוכנית. ושניים מה אחוז השטחים הירוקים מתוך המגרש. נראה לי על פניו

מיקי קפון: אחוז השטחים הירוקים עונה להגדרות בתוכנית של 30%?

שרי סלע: זה כולל הפסים שבחניה?

מיקי קפון: שנייה אחת. זה כל השטחים הפתוחים שמפנים להעברה צריכים 20% ויש

20%... והשאר זה שטחים ירוקים פתוחים. את לא רואה את כל התמונה

כיוון שרואים פה את המפלס הנמוך.

שרי סלע: כי מה אני לא רואה?

מיקי קפון: רואים את המפלס הנמוך. אם אני אראה אולי תוכנית יותר גבוהה, רואים

פה את כל המערכת של השטחים הפתוחים בתוך המתחם. הם עומדים ב-

30% שטחים פתוחים כנדרש.

שרי סלע: אז ביקשתי ממך לראות את תוכנית הפיתוח.

מיקי קפון: או קיי. תוכנית הפיתוח הכללית במבט על זה המצב שלה. השטחים הבהירים

הם שטחים של דירות גן, השטחים הכהים זה השטחים של השפ"פ, של

השטחים הפרטיים המשותפים. זה בנוגע לשטחים הירוקים. אם יש עוד

איזה שאלות אני אשמח לענות.

משה סיני, יו"ר : טוב חברים

דובר : אבל באמת באווירה הזו אני באמת רוצה להגיד תודה למיקי ולאריה, אני יודע שהם עושים עבודה קשה.

דובר : גם אני אומר.

מיקי קפון : תודה רבה, תודה.

משה סיני, יו"ר : הוא אמר להם תודה, אף אחד לא אמר אחרת. חבריה ברשותכם, מישהו יש לו הסתייגויות? אני בעד לאשר את תוכנית הבינוי הזאת, מי שיש לו הסתייגויות שיגיד אותם.

שרי סלע : אני מבקשת שיצוין רק במפורש שאנחנו מאשרים 180 יחידות דיור, ואנחנו לא ראינו את התוכנית גובה של ה-180. אני חושבת שראוי בפאן הטכני, והיה ראוי גם שאנשי המקצוע, כשמציגים בהתחלה צריכים לומר. על פי התב"ע זה X ואנחנו נראה היום Y. אבל צריך היה להגיד את זה ולא היינו צריכים לגלות את זה תוך כדי.

משה סיני, יו"ר : אני חושב שנאמר.

שרי סלע : זה לא נאמר.

רזי אחרק : אני חושב שנכון לאשר את המקסימום שאפשר, ולא להיתקע פתאום שאנחנו שרי סלע : זה סיפור אחר.

רזי אחרק : צריך לתת, כשמסתכלים בראיה כוללת לראות את המקסימום של שב"ס ואז אחר כך אנחנו נוכל להשאיר כמה שאנחנו רוצים אבל לא הפוך, כמו שאמר עו"ד כהן, זה נכון, זה בסדר גמור. אם נרצה נאשר את כל ה-200, לא נרצה נאשר 200, מה הקשר?

משה סיני, יו"ר : כן אבינועם.

אבינועם טובים : אני חושב שלמבנים האלה צריך לתת להם לכל אחד, אפשר לתת לקבלן באמת את המקסימום לבנות, שיוכל לעשות בניינים באיכות טובה ובמחירים טובים, אבל אסור לנו לוותר, אם אנחנו כבר נותנים לכל אחד לבנות במקסימום לעשות מבנה יפה וטוב, שלא נוותר, נשנה את מאחד ל-6 ל-8

- לשתי חניות לדירה. כי אחת הבעיות הכי גדולות זה החניה. תראו את גבעת הסלעים, הוא לא על קומות הוא לא על כלום, ובואו תראו מה שקורה בלילה. אני לפעמים בא לצאת בבוקר לעבודה ואני לא יכול לצאת. וזה דירות קרקע. אני אומר אנחנו הולכים לבנות שכונה מאוד גדולה. אם אנחנו נותנים להם כבר לבנות כמה שהם רוצים, שיעשו עוד קומת מרתף.
- אירית נתן: מחירי הדירות יעלו הרבה יותר, אבל זה לא הדיון רזי.
- רזי אחרק: אמרתי מה התושבים מקבלים, לא קיבלנו תשובה
- אירית נתן: קיבלתם.
- (מדברים ברקע)
- אירית נתן: מה שאתה אומר אבינועם, אבינועם מה שאתה אומר זה פשוט ייקר את הדירות, את מחיר הדירה.
- משה סיני, יו"ר: בואו לא נחזור, מיצינו את הנושא. אריה מה הבא? יש איזה משהו לעדכן?
- שרי סלע: סליחה, לא ראינו עוד את התוכנית. תציג את התוכנית, תציג את הנתונים, מה היה קודם, מה עכשיו.
- מתי יצחק: אם אפשר לראות את איך נראית כל תוכנית בתוך המתחם עצמו, יש?
- מיקי קפון: אין לי הדמיה כללית של כל המתחם כיוון שכל יזם עושה את המתחם שלו בנפרד.
- שרי סלע: אבל דיברנו על זה מיקי, גם בדיונים הקודמים, שצריכים להיכנס מקנה מידה גדול יותר ואז לעבור לקנה מידה קטן יותר, כי ההערה הזאת היתה נכונה. צריכים לראות את זה בקונצפט הכללי ואת זה אנחנו לא רואים.
- משה סיני, יו"ר: אתה הרי מראה את זה בקונטקסט של המיקום, אז מה הבעיה? לא הבנתי.
- מה בדיוק הוא צריך לעשות עכשיו מודל? מה?
- מיקי קפון: הקונצפט הכללי הוא התב"ע.
- משה סיני, יו"ר: תלכו לתב"ע תלכו זה, מי שרוצה שיסתכל על התב"ע שיבין מה קורה שמה, נו באמת, כל הזמן.. בבקשה כן.
- אירית נתן: יש המון אנשים בחוץ שהם כבר מחמש וחצי פה.
- משה סיני, יו"ר: יש איזה משהו מיוחד? הרי דנו בזה כבר.

מיקי קפון : לא, זה חדש. הוא מבנה מאוד דומה למה שדנו בו כרגע ראש העיר.

משה סיני, יו"ר : חברים, אנחנו רוצים להתחיל להתקדם.

יעקב אדמוני : אני חוזר ואני אומר. אני אומר את זה לפרוטוקול שידעו

משה סיני, יו"ר : אמרת את זה

יעקב אדמוני : עוד פעם, בכייה לדורות שאין סוכות שמה. לדעתי זה אמונה שלי. אני תומך,

אני רוצה שיהיה, אני רוצה שיגורו, אז איפה הם יגורו?

משה סיני, יו"ר : אדמוני, אני רוצה להגיד את זה, אף אחד לא מפריע לאף קבלן לבנות כמה

סוכות שהוא רוצה.

יעקב אדמוני : צריכים להגיד להם.

משה סיני, יו"ר : אני לא מפריע להם.

יעקב אדמוני : אבל צריכים להגיד להם.

משה סיני, יו"ר : אני לא יכול לחייב אותם, אני לא מפריע להם.

יעקב אדמוני : צריך להגיד להם, להגיד להם.

משה סיני, יו"ר : אם הם ירצו הם יבנו, עזוב. בבקשה, אתה יכול, יש איזה משהו שאנחנו

צריכים להבין לפני זה?

מיקי קפון : רבותי אני רק ברשותכם אני אתן סקירה קצרה על המתחם שאנחנו עומדים

לדון בו. זה מתחם מאוד דומה למתחם שראינו הרגע. זה המתחם שאותו

ראינו עכשיו, אנחנו מדברים על מגרש ממול, שמתבסס על אותה מגמת

תכנון. שלושה בניינים שלפי תב"ע ניתן להקים אותם עד 16 קומות, 60

יחידות דיור בבניין, כניסה מדרך משולבת פנימית, וכניסות שמתוכננות גם

על הרחובות העוקפים על הצירים. במסגרת הליך הליווי שלנו, אחרי משרד

הבינוי והשיכון, אנחנו עבדנו על תכנון של כניסות מהדרך המשולבת לכניסות

ראשיות, כי בתכנון המקורי היתה התעלמות מוחלטת מהנושא של הרחוב

המשולב כרחוב ראשי שמוביל ללב השכונה. זה השליך על שינויי תכנון של

היזם. דאגנו שהשטחים הפרטיים המשותפים יהיו נגישים לכולם, כי היו

שטחים פרטיים משותפים שלא נגישים, ולכן היו סובלים מחוסר טיפוח כיוון

שלא היה ניתן להגיע אליהם ולא היה ניתן להנות מהם. ואנחנו תאמנו את

נושא הנגישות, אותו קונצפט בדיוק כמו המבנה שראינו כרגע.

ארנון בן עמרם: הקונצפט הוא מאוד דומה, חניה תת קרקעית שלא מעלה את הבניין ולא מורידה את הבניין.

מיקי קפון: בדיוק, כן כן, אותו קונצפט. אני אזמין ברשותכם את המתכננים כדי להציג את הפרויקט.

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר: חבריה קודם כל ערב טוב, אנחנו מתחילים את הדיון, ברוכים הבאים. מליאת הועדה לתכנון ובנייה, רק תציגו את השמות שלכם לפרוטוקול כי הישיבה מוקלטת. בבקשה אדוני.

גיל קרין: גיל קרין אדריכל הפרויקט.

אביגיל שמנע: אביגיל שמנע, יועצת הפיתוח.

גיא לוי: גיא לוי מגיא ודורון לוי, אנחנו היזמים.

משה סיני, יו"ר: בבקשה, מי מציג?

גיל קרין: אני אציג.

משה סיני, יו"ר: בבקשה.

גיל קרין: אלה מגרשים 465, 466, 467. על פי התב"ע יהיו שם שני בניינים של 12 קומות ובניין אחד שהוא 15 קומות. אנחנו עומדים בגובה שהוגדר לנו. יש לנו, אנחנו מבקשים 183 יחידות דיור... שבס. אנחנו שמנו הרבה דירות קטנות. יש לנו למעלה מ-60 דירות קטנות.

מרגי עוזר: מה זה קטן?

גיל קרין: קטנות זה מתחת למאה מטר. חלקם ארבעה חדרים, חלקם שלושה חדרים. על פי התב"ע זה דווקא הדירות היותר טובות, כי התב"ע מגדירה שהבניינים יהיו... פרמידאלית, ושהדירות הקטנות מלמעלה... הבניינים פונים על, כאילו בניינים פינתיים שיש כאן חזיתות שמקבילות לרחוב. ויש חזית של מרפסות וחדרי מגורים. אין לנו את המצב של ה-H הרגיל שפתאום חזית אחת היא ככה, שתי חזיתות של הבניין יש לך רק מזגנים ומטבחים וכל מיני דברים כאלה. בחזית הזאת יש פה חדרי מגורים, גם לחזית הזו יש חדרי מגורים וגם

בחזית הפנימית יש חדרי מגורים. יש לנו חמש דירות בכל קומה, וזה פטנט שחוזר, כאשר שני הבניינים האלה בהגדרה שלהם בניינים של 12 קומות, וזה בניין שהוא לא רק דומה במבנה שלו, יש לו עוד מעלית כמו בניין של 15 קומות.

משה סיני, יו"ר: אתה מציג את ה-180 כבר עם השב"ס, נכון?

גיל קרין: כן.

משה סיני, יו"ר: פה אנחנו, רק לפרוטוקול, אנחנו לא מאשרים שב"ס, אנחנו רק מאשרים את תוכנית הבינוי המקסימאלית האפשרית. אתם כמובן יודעים שזה הנוהל.

רק תסביר לנו כמה יחידות דיור היו קודם?

גיל קרין: היו לנו 60, 48 ו-48, 156, 17%.

משה סיני, יו"ר: מה זה שינה לכם בתכנון, מבחינת, ברגע שעליתם לשב"ס?

גיל קרין: קודם כל היה לנו, לפני שהיה שב"ס היה דירות ענקיות, מטורפות בשטח,

ששה חדרים, שבעה חדרים, אפילו יכולנו להגיע לדירות של שמונה חדרים,

היה לנו בעיה איך לנצל את השטח. הרבה דירות גדולות. מבחינת מספר

הקומות לא השתנה לנו. רצינו לשמור על התבנית התב"עית ולהיצמד כמה

שניתן לדרישות התב"ע, כדי לנסות לעבור את זה כמה שיותר מהר וכמה

שיותר חלק. חניות 1.8 לכל דירה, כאשר יש לנו

דובר: כולל הציבורי?

גיל קרין: בתוך תחום המגרש. רק בתוך תחום המגרש 1.8, כאשר דווקא פה מוצגת

התוכנית של מרתף החניה. אני יכול להראות. זו התוכנית של הקומה

העליונה, כאשר בקומה העליונה רואים יחסית די הרבה שטחים ירוקים,

וחלק מהחניות האלה הם חניות, רוב החניות הם למעשה חניה תת קרקעית,

זה רואים את זה פה, שהיא הולכת למטה והיא יוצאת לחניון אחד, שני

ושלישי.

משה סיני, יו"ר: או.קיי. שאלות חברים.

גיל קרין: אשפה יש לנו את דרך הגישה הזאת העיקרית, שזה בעצם כביש ציבורי,

ממנה יש... פעם אחת כאן פעם אחת כאן ופעם אחת כאן.

משה סיני, יו"ר : חבריה תודה רבה. להתראות.

ארנון בן עמרם : פה יש 60 דירות קטנות ויש התייחסות לחניה ולכן ההערכה שדיברנו לפני

כן לפני שתי דקות

אירית נתן : כן, אמרתי גם לעופר, שהרוב זה אחד ל-8

משה סיני, יו"ר : תודה רבה, חג שמח.

מיקי קפון : צמודי קרקע, שכונה של צמודי קרקע שלושה טיפוסים.

משה סיני, יו"ר : צריך להגיד מאושר.

3. רנ/בינוי/50/ג/13 - קירת חברה קבלנית

מיקי קפון : זה קוטגיים צמודי קרקע. אפשר לראות במפה הכללית את הסימון של

המתחם של חברת קירת. כדי להתמצא נווה אפק הצבאית הקיימת כיום,

קיבוץ גלויות זה איפה שהוא באזור הזה אם אני זוכר נכון. קירת מפתחים

את המתחם שנמצא בקצה הצפון מזרחי של המתחם. עד היום ראינו תוכניות

בינוי שנגעו לקוטגיים האלו ובאזורים האלו. כמעט כל הקוטגיים כבר עברו

ליווי פה של הועדה וגם נמצאים בהליך של רישוי.

רזי אחרק : אגב מה זה השטח האפור שם, זה מהמסוף?

שרי סלע : מסוף התחבורה.

רזי אחרק : מסוף התחבורה שם?

מיקי קפון : זה מסוף התחבורה, כן.

רזי אחרק : יש גשר שם משהו?

מיקי קפון : סליחה?

רזי אחרק : יש גשר או משהו שם?

משה סיני, יו"ר : איפה הבניינים של העמותה שהם כבר שם

מיקי קפון : העמותה נמצאת כאן, אלה שני המגדלים של העמותה. לא הפרטי הבניינים

שני הבניינים.

אבינועם טובים : המתחמים עכשיו שאישרנו אותם איפה הם נמצאים במפה פה?

מיקי קפון : כאן. זה מתחם אחד וזה מתחם שני שראיתם כאן.

משה סיני, יו"ר : פה אין תוספות שב"ס דברים כאלה?

מיקי קפון : אין שב"ס לא ניתן, זה צמודי קרקע, פה המגרש הוא של בניין דו משפחתי.

משה סיני, יו"ר : אתה יכול להכניס אותם ושיציגו.

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר : קודם כל ערב טוב. תציג את עצמך לפרוטוקול.

רמי לותן : שמי אדריכל רמי לותן. אני אדריכל של חברת קירת. הייתי אצלכם כבר

בסיבוב הקודם עם הבנייה הרוויה, ואנחנו מדברים עכשיו על 38 מגרשים של

קוטגים דו משפחתיים. אם יש לי מקום לתלות או מיקי אם אפשר לראות

את זה.. אנחנו מדברים על המגרשים האלה שנמצאים בצד הצפוני של

התוכנית.

שלושה טיפוסים שונים ביניהם בנושא של גבהים, אחד אנחנו בגובה הכביש,

אחד אנחנו מתחת לכביש ואחד עולים בכביש. אנחנו מנסים לייחד את

הבנייה עם איזשהו חיפוי של אבן שקצת יבדל את המבנים של קירת, אבל

שרי סלע : יבדל אותה ממה?

רמי לותן : איך, אותה?

שרי סלע : יבדל ממה?

רמי לותן : כלומר בניינים של קירת שלנו עם חיפוי אבן לבנה, תכף אנחנו נראה קצת את

ההדמיות.

(מדברים ברקע)

רמי לותן : פשוט לעשות כאן איזה שהן, איזה שהוא סוג שיראו שה-38 מגרשים האלה

בנויים באיזושהי בנייה

רזי אחרק : שתי חניות לכל נבנו?

רמי לותן : כן, שתי חניות, עוד פעם, אנחנו חושבים שלעבוד לפי תוכנית זו אופציה

סבירה, ואנחנו עוקבים אחרי תוכנית הבינוי ואחרי התאום עם מזכיר הועדה,

מנהל הועדה סליחה ומהנדס העיר.

(מדברים ברקע)

רמי לותן : קירת חברה שבונה בסטנדרט יחסית טוב. האם יש עוד שאלות? אני מאוד

מודה לכם.

(מדברים ברקע)

- שרי סלע: אני לא שמת לי לב בהתחלה, מה היה שטח הדירות כאן?
- מיקי קפון: איפה, באיזה פרויקט, בזה?
- שרי סלע: זה על סדר היום.
- מיקי קפון: כ-200 מטר ליחידת דיור בקוטגים.
- שרי סלע: 200 מטר בנוי, על איזה מגרש?
- מיקי קפון: של 250.
- שרי סלע: 200 מטר על 250?
- מיקי קפון: בערך.
- שרי סלע: אתה יכול רגע עוד פעם להראות תוכנית מגרש בבקשה? אין להם מרתפים?
- מיקי קפון: הם מממשים מרתפים בחלק מהמבנים, הם לא מציעים מרתף בכל דגם שלהם. עד כמה שאני יודע הם לא מציעים מרתף בכל דגם. הם מציעים מרתף בדגם העולה, שהוא חצי... ביחס לרחוב. דגמים אחרים אני לא רואה שמציגים מרתפים.
- דובר: ופה תקן החניות הוא?
- מיקי קפון: 1-2..
- אירית נתן: מי זה הקבלן השני?
- מיקי קפון: חברת שיכון ובינוי נדל"ן, שני מגרשים שנמצאים בלב המתחם שראיתם מקודם. אם אלו המגרשים שדנו עליהם מקודם, שני המגרשים האלו נמצאים בלב ה..
- אירית נתן: אתם צריכים להגיד את זה שמאשרים
- משה סיני, יו"ר: מאשרים את התוכנית הקודמת, כן הלאה.
- מיקי קפון: סעיף מס' 4, רנ/בינוי/50/א/14, מתחם B. תוכנית בינוי למגרשים 471-472, סך הכל 180 יחידות דיור בשני מגדלים של 90 יחידות דיור כל אחד במקור. 90 יחידות דיור בכל מגדל, כ-18 קומות כל מגדל. תוכנית הבינוי חייבה את היזם על חשבונו לייצר פה זכות מעבר פתוחה לציבור, שמקשרת בין הרחוב

- הפנימי לבין השצ"פ. לכן דרך אגב אנחנו התעקשנו על כניסות ראשיות מהרחובות האלו בפריטים האחרים, כי כולם ילכו מכאן לשצ"פ.
- דובר : באחזקה של מי?
- מיקי קפון : זו שאלה שצריכה להישאל, כיוון שהוא, בעצם הם מקצים את זה לטובת הציבור על חשבונם..
- שרי סלע : ואז ההחזקה על מי?
- (מדברים יחד)
- רזי אחרק : השאלה מחר הם יכולים לסגור אותו?
- מיקי קפון : לא, כי תנאי למתן היתר בנייה זה רישום הערת אזהרה לטובת הציבור על מעבר
- משה סיני, יו"ר : מה המרחק, מה שמה הקטע הזה, כמה זה 100 מטר?
- אירית נתן : ברוב המקרים זה העירייה.
- מיקי קפון : זה הופך להיות שטח באחזקה ציבורית דה פקטור, כיוון שהוא משרת את הציבור הרחב, זה גם מותנה
- רזי אחרק : זה שפ"פ כאילו?
- מיקי קפון : טכנית זה שפ"פ אבל הוא משרת את הציבור כיוון שיש זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר חופשי, הם לא יכולים לחסום את זה. זה כתוב
- רזי אחרק : למה לא פשוט להפקיע? סליחה רגע, למה לא פשוט להפקיע?
- מיקי קפון : אתה לא יכול כי אתה לא מורשה, צריך לעשות תב"ע כדי להפקיע את זה.
- רזי אחרק : למה לא לעשות את זה? סתם שאלה.
- מיקי קפון : אני לא בטוח שזה, כיוון שהפונקציה מתמלאת ממילא באמצעות תוכנית הבינוי. מהלך שדווקא מכניס אותה לסיכוי של תביעות פיצויים כאלה ואחרות, אני לא חושב שיש פה איזה טעם במהלך, כי היזם
- רזי אחרק : הם יכולים מחר לבוא בטענה כזו או אחרת ולסגור את המעבר.
- מיקי קפון : מי זה מי? לא, הם לא יכולים כיוון שהם מקבלים את זה כמצב נתון מהיזם, עם הערת אזהרה שרשומה כבר בטאבו. נתונים כמצב נתון.
- שרי סלע : אם אנחנו יכולים לצאת מתוך הנחה שמראש מי שיצטרך לתחזק את זה זו

העירייה, אז עכשיו נשאלת השאלה, האם כבר בשלב הזה אתם הגדרתם ראות גן או כל מיני, או תאורה או כל מיני דברים, שעומדים בסטנדרטים של העירייה?

מיקי קפון: אני אשיב על זה בשני מישורים. דבר ראשון אנחנו דואגים שתהיה שדרת עצים רחבי צל בשני הצדדים של המעבר הזה. זה התנאי. אם אני זוכר נכון שבעה מטרים, אבל אני באמת לא זוכר, בטח היזם יציג את זה אני פשוט לא זוכר את המספרים.

שרי סלע: ושהם לא נשירים.

מיקי קפון: ההגדרה הברוטנית של העץ מופיע בהיתר הבנייה המדויקת, אני רוצה גם בקרה של אגף שפע או מישהו שייתן פה המלצה. לגבי ריהוט הרחוב, אנחנו יכולים בהחלט לחייב את היזם לבצע גם פיתוח של ריהוט רחוב בשביל הזה, לפי הסטנדרטים שבכל הרחובות במתחם, שזה לא יפול מהסטנדרט.

משה סיני, יו"ר: מה זה הרחוב הזה, מה זה

מיקי קפון: רוחבו שבעה מטרים ואורכו כעוד שמונה

שרי סלע: אבל אני הולכת צעד קדימה מיקי.

רזי אחרק: אתה יכול לעשות גם כניסה לחירום... אתה יכול

מיקי קפון: אני באמת לא זוכר בעל פה את המספרים.

רזי אחרק: זיקת הנאה גם כניסה לרכב חירום, אמבולנס, כיבוי אש, זה גישה גישה, זה נותן גישה מדהימה לתוך המתחם. אם כבר.

עו"ד משה כהן: אם זאת זיקת הנאה לשימוש לטובת הציבור אז המחיר

רזי אחרק: לא, מבחינת הבינוי שלא יהיה מדרגות, שיהיה אפשר לגשת

עו"ד משה כהן: אפשר לבדוק את זה שלא יהיה מצב שמישהו

משה סיני, יו"ר: תכניס את זה אחר כך באישורים. הלאה.

שרי סלע: אני מרחיבה את הנושא

משה סיני, יו"ר: קיבלתי את השאלה.

דובר: הערה.

משה סיני, יו"ר : את ההערה.

שרי סלע : לא רק עצים אלא איזשהו, אם זה השלב להגדיר, אם אנחנו ממילא יודעים שזה הולך להיות אחזקה של העירייה. כי בין אם נפקיע, זאת אומרת אם נפקיע על אחת כמה וכמה, אבל גם בלי להפקיע אנחנו מבינים שבסופו של יום הטיפוח והאחזקה יהיה שלנו.

רזי אחרק : זה בסדר גמור, אני אשמח שאנחנו נטפל בזה, משפטית זה מחזק את האחיזה שלנו.

שרי סלע : בין אם נעשה את הפעולה המשפטית ובין אם לא, עדיף שאנחנו נתחזק את זה.

מיקי קפון : בשלב ההיתר אפשר לדרוג את הפירוט הזה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, באחריות הביצוע של היזם.

שרי סלע : אז אולי צריך

משה סיני, יו"ר : אנחנו נוסיף את זה כהערה

מיקי קפון : אפשר להוסיף את זה כסעיף בהחלטה.

רזי אחרק : מיקי אני אגיד לך משהו? אני אגיד לך מה. אני הייתי מטיל את האחזקה עליו, כי הוא מקבל בכל זאת, אני לא רוצה להעמיס עלי הוצאות שלנו יהיה זכות של לדרוג ממנו לבצע עבודות כאלה ואחרות בפרט אחזקה. למה? אין לי עניין לבוא להיכנס לתחזק לו כשאני מקל עליו. אני יכול לדרוש

אירית נתן : מה זה לו? זה לדיירים שקונים את הבית, את הבתים.

רזי אחרק : למה אני צריך להוסיף לי שטחי גינון ואחזקה בתוך השטח שלו? הוא נהנה משב"ס, הוא נהנה מהכל. בוא תיתן לי אדוני זכות מעבר וגם תתחזק אותה לפי סטנדרטים שלנו, סתם שאלה.

אירית נתן : אבל מי זה מתחזק? זה הדיירים.

שרי סלע : את יכולה, לא, את יכולה היום בשלב הבינוי לתת הגדרה כזאת, שתחייב את היזם להכניס את זה כחלק מההסכם גם

אירית נתן : אבל אני חושבת כגוף ציבורי שיש כאן זיקת הנאה לציבור, אני חושבת שהעירייה צריכה לתחזק את זה. אם את שואלת אותי, אם לא שיסגרו את

- זה. הם גם נותנים לך זיקת הנאה ואחר כך הם גם
- רזי אחרק : הם לא נותנים, הם מקבלים שב"ס, הם לא נותנים לנו
- אירית נתן : לא קשור לשב"ס, זה לא קשור לשב"ס.
- מיקי קפון : זיקת ההנאה נקבעה בעת השיווק בלי שום עניין של שב"ס, זה נקבע
- אירית נתן : בלי שום קשר לשב"ס.
- מיקי קפון : כנתון, כתוצאה מתוכנית הבינוי המאושרת, ויזם שזכה ידע מראש לתוך מה
- הוא נכנס כשהוא חותם על זכות המעבר. בלי שום קשר לשב"ס. מי שהלך על
- המכרז
- רזי אחרק : עכשיו הוא מבקש שב"ס תחזיר
- מיקי קפון : מי שהלך על המכרז ידע שהוא מוכן לתת את זה לנו.
- אירית נתן : אבל זה נופל על התושבים רזי, זה נופל על התושבים.
- אורית : אבל בתוכנית הזאת אתה מתייחס לכל התושבים כרשות כי היזם הוא זה
- אירית נתן : בדיוק, זה בדיוק מה שאני אומרת.
- רזי אחרק : שיתחזקו, למה לא?
- אירית נתן : אז אתה מייקר להם את זה וזה זיקת הנאה לציבור.
- אורית : שבהגדרה העמותה צריכה לתחזק וכו', אבל בסוף עומדים התושבים אל מול
- הרשות, ואותם באמת לא מעניין שהיזם קיבל את הרחוב לא קיבל, אתה
- צריך לתת להם מענה.
- אירית נתן : אבינועם, אתה יכול להגיד לקבלן להיכנס? הרשות, בודאי שהרשות צריכה
- לתחזק.
- שרי סלע : לכן אני אומרת שהיום צריך להחזיק את התנאי
- אירית נתן : אבל שהרשות מתחזקת.
- משה סיני, יו"ר : בבקשה.
- אירית נתן : שיכון ובינוי.
- (מדברים ברקע)

4. רנ/בינוי/50/א/14 – שיכון ובינוי

משה סיני, יו"ר: ערב טוב, אנחנו ננסה לעשות את זה בצורה הכי תמציתית. גיל נכון? אתה מציג? ערב טוב. אז בבקשה תתמצת את העניין ותציג אותו.

ענת הלנר: אני מבקשת רק בשני משפטים, לפני גיל אם אפשר. אי חג שמח לכולם. אני רק רציתי בשם שיכון ובינוי לומר, שאנחנו הולכים לבנות כאן שני פרויקטים, שביחד הם כ-500 יחידות דיור, לא מעט. אנחנו בונים את הדירות האלה על פי העיקרון של הבנייה הירוקה על תקן 5281 ונקבל הסמכה לתקן הזה. כבר יש לנו מעל 600 יחידות דיור שקיבלו. והדבר השני שרציתי לומר, שבפרויקט הספציפי הזה שגיל יציג, שילבנו דירות שהם קטנות יותר ולא ריכזנו יותר, זאת אומרת סביב ה-80 מטר, ולא שריכזנו אותם בבניין של 23 קומות, בקומות הראשונות, אלא פשוט עלינו אתם לגובה, הם משתלבים ביחד עם כל יתר הדירות ועכשיו גיל יציג.

גיל פישבן: אנחנו נעלה את המצגת. עד שהוא יתחיל אני קצת אתן ככה הסבר, במקרה יש לנו פה מודד, זה לא היתה הכוונה שלנו אבל אני אסביר לכם קצת משה סיני, יו"ר: חבר'ה בואו נשמע, קדימה.

גיל פישבן: הפרויקט הזה, אחד הדברים היחודיים של הפרויקט הזה, שהוא יושב בנקודה בעצם הגבוהה ביותר בכל האזור. ולא רק שהוא יושב בנקודה הגבוהה ביותר בכל האזור, גם הבניינים האלה הם הבניינים שקיבלו את הגובה הגבוה ביותר. הם 23 קומות כל בניין. הפרויקט הזה, הפרויקט בעצם בנוי

שרי סלע: איך 23? הגבוה ביותר היה 18, איך הגענו ל-23?

גיל פישבן: שב"ס, לא שב"ס, הקלה בגובה, סליחה.

שרי סלע: דיברנו אבל שצריך להגדיר את זה.

גיל פישבן: משרד השיכון. בעצם הבניינים שלנו בנויים מחמש דירות בקומה, כשהרעיון, אני רץ עד שהמצגת פשוט תעלה. אני אדליק אותה ואני ארוץ עם המצגת, אני אנסה לעשות את זה כמה שיותר מהר. בעצם אם אנחנו מדברים אז פעם קודמת אנחנו הצגנו לכם את המגרש הזה, את 451 והיום אנחנו מציגים לכם בעצם את המגרשים 471 ו..

- סיגל שיינמן : איפה זה נמצא?
- גיל פישבן : הנה פה, זה המיקום של הבניינים. זה המיקום.
- סיגל שיינמן : שם זה נוח אפק?
- אירית נתן : כן הנה שמה, איפה שהחץ.
- גיל פישבן : איפה שאין שרטוט בלבן.. בעצם מה שאנחנו עשינו בפרויקט, כניסה לחניון מהאזור של השצ"פים ואנחנו אמרנו שלא יהיה מתאים שהדיירים ירדו מהבניין ויחצו כביש כדי להגיע לשצ"פ, אז בעצם דחפנו קצת את הבניינים קדימה לכיוון השצ"פים ויצרנו בעצם זיקה מיידית גם מהלובאים וגם מחדרי דיירים ישירות לתוך השצ"פ. יש לנו כפי שאתם רואים, בעצם המגרשים הם שני מגרשים, ויש ביניהם, יש לנו פה הפרשי גבהים לכמה כיוונים.
- א' המגרש הזה גבוה מהמגרש הזה בשלושה מטר, ובי' בין האזור הזה לבין האזור הזה אנחנו גם כן גבוהים בשלושה מטר בשני המקומות. התביע ביקשה לייצר זיקת הנאה בתוך המגרשים בעצם שאפשר יהיה לעבור מהאזור הזה, זה לא, זה שטח של הבניינים עצמם ברוחב ששה מטר, שאפשר יהיה לעבור ממנו אל השצ"פ. הוא אזור, לא רק שהוא אזור שאנחנו לא בונים בו, יש פה גם, הוא
- שרי סלע : אז איך אתה מתגבר על הפרשי גובה?
- גיל פישבן : אתם תכף תראו את הכל, אני אנסה לרוץ מהר
- אירית נתן : תני לו לסיים.
- גיל פישבן : אל תדאגי. לא, זיקת ההנאה זה זה. אנחנו לקחנו בעצם את ה... פה לתוך המגרש שלנו, לפי בקשה, כדי לא ליצור בבת אחת ניתוק בין שני הצדדים. ואנחנו בעצם מייצרים, אם אתם שמים לב זאת היא בעצם זיקת ההנאה שעוברת פה, עם שתילת עצים גדולה, ובעצם איזשהו אזור ירוק חיץ שיוצר בין הכביש לבין האזור שבו מתחיל בעצם הפרויקט. האזור הזה כפי שאתם רואים הוא אזור מתורס, מתורס ברמה כזאת של 60 ס"מ, לא דורש מדרגות לא דורש כלום, ילדים יכולים לשחק, כי בסך הכל יש לנו הפרש מאוד מאוד גבוה פה לכל אורך המגרש. אני חושב שזה גם מאוד נחמד, כי יש לנו מספר

חניות מעל הקרקע וזה יוצר כאילו לא רואים אותם, הם כאילו מתיישבות בתוך הקרקע. אפשר לראות את זה כאן, ואפשר לראות את זיקת ההנאה בצד שמאל, איך היא תופסת את הגובה העליון ורצה בעצם לאורך הבניינים. יש פה נושא של פינוי אשפה, שהפעם הצלחנו לייצר אותו בצורה מאוד קלה, ולא לייצר בעיות במגרש, ולא לייצר רעש לדיירים.

כמובן כמו שאתם רואים האנשים הסגולים זה האזור שבו בעצם נכנסים אל הבניינים. הבניינים בעצם אחד הדברים, תכף אנחנו נדבר על סוג התמהיל של דירות ואיזה דירות אנחנו מקבלים פה, אבל הבניינים בעצם אם אתם מסתכלים עליהם, הם דיברו על הרצונות של החברה. יצרנו בעצם איזשהו תמהיל, מעבר לתמהיל של דירות עצמן, שיש לנו 4, 3 ו-5, יצרנו גם דירות שיש בהם גדלים שונים של מרפסות. ובעצם הם אלה שיצרו בעצם את התב"עות האלה. אנחנו לקחנו שטח עיקרי ובעצם הגדרנו מרפסות ל-24 מטר במקום 12 בחלק מהבניין, רנדומאלי, בלי בעצם איזשהו משהו ספציפי, וזה בעצם יצר את השפה שהבניין בעצם משדר. זה הלובי הכפול שיש לנו פה בעצם בכניסה. הריאה הירוקה שדיברתי עליה קודם חוזרת על עצמה. זאת בעצם, הדרך מעבר הזה שהוא ציבורי בעצם הופך להיות לגמרי. יש פה איזשהו מעבר שהוא מייצר בין המקומות. החיבור שלו בעצם לשצ"פ שיושב מול הבניינים, לגינה הגדולה שאתם רואים. הדרך עצמה איך היא הולכת להיות עם עצים, כי בעצם מיקי הכריח אותנו ואמר לנו פה אתם שמים עצים, ששה מטר, אמר אתם שמים פה

רזי אחרק: יש מעבר תת קרקעי?

גיל פישבן: לא, בתוך המקום הזה אין מעבר בין החניונים.

רזי אחרק: כאילו אין מעבר

גיל פישבן: אין מעבר בין החניונים, למרות שעכשיו אתם תראו, בפרזנטציה שלי כאילו יש, כאילו יש אבל אין. אנחנו ניתקנו בעצם את שני הדברים, במציאות, בנספח שהוא קיבל, בכל מה שאנחנו העברנו במשרד השיכון אין, זה רק פה במקרה כי לא העברנו את הדבר הזה אבל בעיקרון המגרש הזה מגיע מפה,

המגרש הזה מגיע מפה, והאדמה הזאת שזה אפשר לשתול בה עצים, שלשורשים יגדלו כמה שרוצים. יעמיקו. זה בעצם הבניין איך שהוא נראה. אנחנו מאוד אוהבים אותו. אני חושב שיש לו איזושהו, הוא יוצר איזושהו משהו מאוד נעים, ולמרות הגובה שלו הוא יוצר איזושהי פרופורציה שאפשר להבין אותה, אני חושב שזה טוב, לא מאיים.

יש פה כל מיני תמונות שמגיעות, אני אחזור רגע אחורה תמונה אחת. כפי שאתם רואים גם יצרנו בעצם ריאה ירוקה, שרצה לכל אורך המגרש, שיהיו בה שתילת עצים ותייצר את הדבר הזה. הבניינים עצמם פה, אני קצת מסביר שפה זה גבוה בשלושה מטר. דרך אגב היום העצים הם לא עומדים פה, הם עומדים כבר למעלה, לפי בקשתו של מיקי, וזה נראה לי מצוין. אני סתם רץ פה כדי להראות. גם רואים את ההפרש בין מקום שאנחנו נכנסים בו, איך אנחנו יורדים בעצם עד למטה. בבניין אחד זה כמעט ששה מטר, בניין אחד זה שלושה מטר. יש פה ממש איזושהו, היינו צריכים לתפוס את הקרקע כדי שהדברים יקרו כמו שצריך.

תמהיל הדירות, בוא נדבר קצת על תמהיל הדירות. אנחנו בעצם מבקשים שב"ס, אנחנו עולים ל-18% שב"ס, כשבעצם המגמה שלנו היתה, יש לנו דירות חמשה חדרים, דירות ארבעה חדרים, ומאחורה אנחנו בעצם מייצרים דירות קטנות מקומה, מקומה שתיים, ממש מעל הלובי עד קומה 14, אנחנו בעצם בדירות של 85 מטר. דירות של שלושה חדרים. ובעצם זה מהווה מתוך נתח הפרויקט כמעט 13.5, כמעט 14 אחוז מנתח הפרויקט. יש לנו 28 דירות קטנות, ואני חושב שמה שעוד יותר, אני אמנם אעבור אחרי זה לתוכנית הבאה ויראו את זה, מעבר לזה גם הדירות שמעליהם הם דירות ארבעה חדרים, אבל דירות ארבעה חדרים שהם קטנות ממאה מטר, אני חושב שזה ייתן איזושהו תמהיל מעבר לארבע הגדולות, החמש גדולות, נותן פה איזושהו תמהיל שיתן לסוג מסוים, עוד סוג מסוים של אנשים להיכנס. בנוסף להכל אנחנו הקפדנו על זה שזה לא יהיה מרוכז באיזה קומות מסוימות, אלא זה ממש עולה עם הבניין, עם הבניין ביחד עולות הדירות הקטנות והדירות..

- עופר בביוף : באיזה מטראגי הקטנות?
- גיל פישבן : 98 מטר הקטנות, והדירות הקטנות של השלושה חדרים 85, אבל תכף אנחנו נראה
- סיגל שיינמן : ויש דירות של ארבע יותר גדולות מה-98?
- גיל פישבן : ודאי, בטח, ודאי. תכף אתם תראי אותם, את תראי את הכל. אנחנו יכולים להיכנס
- עופר בביוף : לכמה יחידות דיור אתה מגיע עם השב"ס?
- גיל פישבן : אני מגיע ל-212 בשני בניינים. 106 כל בניין. כמו שאתם רואים, זאת דירת ארבעה חדרים, 106 מטר. זאת דירת ארבעה חדרים הסטנדרטית שבעצם אותה אנחנו מריצים כדירה יקרה, טובה, שאנחנו אוהבים אותה, ובעצם יש לנו פה דירות חמשה חדרים, שאנחנו, שרצות גם כן שוב פעם לאורך הבניין, ובצד השני בעצם הדירות של השלושה חדרים, שרצות שוב פעם וכפי שאתם רואים הם 88 מ"ר כל דירה. לא כולל מרפסת. ודאי שלא כולל מרפסת. אם אני מסתכל על זה בתור תמהיל של בניין, אני חושב שהתמהיל הזה הוא מאוד נוח.
- שרי סלע : סליחה שנייה, כשאתה, לא לא, תתקרב לגרעין
- גיל פישבן : לאן?
- שרי סלע : לגרעין, בדיוק כאן. איפה אנחנו שמים את יחידות המיזוג האוויר?
- גיל פישבן : של הדיירים? מה זה? ברור איפה אנחנו שמים. יחידות המיזוג לא בגרעין
- שרי סלע : אלא?
- גיל פישבן : כל דירה מקבלת את יחידת המיזוג שלה במקום הזה. כל דירה בעצם יש לה, מה? מסתור בודאי.
- דובר : השאלה לא במקום כי אי אפשר להכניס מנוע
- שרי סלע : ממש לא נכון אבל נעזוב את זה.
- גיל פישבן : חבר'ה, בוא נסביר את זה, בוא נסביר רגע
- שרי סלע : אני רוצה רגע באמת, כן
- גיל פישבן : בוא נדבר רגע על התקנות ועל הדברים שמחייבים אותנו בחוק, בסדר?

משה סיני, יו"ר: לא חשוב, עזוב נו, אל תיכנס לזה כרגע. הבנו ראינו עזוב, זה בסדר. אנחנו עכשיו לא, גיל ענית, ענית את התשובה, לא ניכנס עכשיו לטכניקה של איפה מיזוג האויר, כן.

גיל פישבן: אני חושב שזה אחלה מקום, זה מצוין. אני חושב שגם מה שיצרנו בבניין עצמו, אם אתם תסתכלו על הבניין, המסתורים האלה נאבדים בעצם בבניין, אתה בכלל לא מרגיש אותם, הם רצים כקווים שעולים למעלה, חלק מהעיצוב, בדיוק.

פה אני מסביר על המרפסות, על הגדלים. כי יש, יצרנו פה איזשהו תמהיל מסוים. אפשר לראות, עוד אלפית שנייה, נכון, אם אתם יכולים לראות אתם רואים בעצם את הדירות איך יש להם חלונות גדולים, מעבר לויטרינות שיוצאות החוצה מהמרפסת, בסלון הם מקבלים מבטים

משה סיני, יו"ר: לאיזה כיוונים זה פונה?

גיל פישבן: אנחנו פונים לכל הכיוונים.

משה סיני, יו"ר: לכל הכיוונים?

גיל פישבן: אנחנו פונים לכל הכיוונים בעצם.

משה סיני, יו"ר: או.קיי.

גיל פישבן: וכל דירה בעצם החלל הציבורי תמיד פונה לפחות לשני כיוונים.

רזי אחרק: מה המרחק בין שני הבניינים?

גיל פישבן: 23 מטר אני חושב או 24 מטר. מה שמותר לנו..

משה סיני, יו"ר: טוב קדימה גיל, שאלה עופר. חבר'ה שאלה של עופר.

עופר בביוף: אני מבקש, כי גם אז בישיבה הקודמת אתם הגשתם באמת תוכניות שאפשר להוריד את הכובע, אני אומר, אבל שאלה אחת. גם אז הצגתם וגם פה קודם אמרת שאתם עושים בנייה בתקן של בנייה ירוקה.

גיל פישבן: ירוק, כן.

עופר בביוף: שאלה לא מחויבת. בכמה זה העלה לכם את עלות הבנייה? זה חשוב להבין כי אחרים לא כל כך

גיל פישבן: חבר'ה תקשיבו, בהרבה כסף.

- אירית נתן : בהרבה כסף, הנה בבקשה.
- ענת הלנר : בנייה ירוקה על פי התקן החדש מייקר כל יחידת דיור בין 20 ל-45 אלף שקל.
- רזי אחרק : באחוזים כמה זה?
- ענת הלנר : אחוזים זה תלוי בדירה.
- עופר בביוף : בגדול, לא משנה.
- ענת הלנר : זה אני אומרת מה העלויות של התקן החדש. התקן הישן נע בין 13 ל-25, החדש נע בין 25 ל-40 אלף שקל. זה העלות אבל איפה ש..
- גיל פישבן : תקשיב אבל זה לא פשוט.
- עופר בביוף : לא לא, אני רק מחמיא לכם
- גיל פישבן : זה לא פשוט, ההחלטה של שיכון ובינוי לעשות, בוא אני אגיד לך זה לא רק בזה לבוא ולהגיד אנחנו בונים ירוק. יש פה משמעויות שהם גם בתכנון דורשות הרבה מאוד מאמצים
- עופר בביוף : אני לא אמרתי שלא, אני מוריד את הכובע
- גיל פישבן : זה דורש הרבה מאוד דברים.
- ענת הלנר : זה עולה הרבה כסף.. אמר שיש, כיוון שהעובי של הקיר הוא עובי שמאפשר את הנוחות הטרמית, זה מצריך שטחים עודפים שנלקחים במשטחים יקרים ואז ברמה של פרויקט של 500 יחידות דיור, אתה מגיע ללפחות 5-6 יחידות שהולכות לך, השטח שלהם הולך לך לאיבוד.
- גיל פישבן : צריך להבין שהעובי קירות בעצם דורש, בעצם יש לנו את הטיח, יש לנו חומר מבודד של ששה-שבעה עד תשעה ס"מ. דרך אגב בבניין עצמו, בין המקומות השונים בבניין, זה יכול להיות פעם ששה ס"מ פעם תשעה ס"מ. הזכוכיות הרבה יותר יקרות, כי איפה שאנחנו חותכים זה אז הזכוכיות עולות. ומעבר לזה כל המערכות של הבניין, יש הרבה מאוד דברים שקורים בתוך הבניין, שעולים
- משה סיני, יו"ר : תודה רבה. שיהיה לכם חג שמח, תודה כן. אנחנו מאשרים, כן בבקשה. שאלה של רזי, כן.
- רזי אחרק : יש שטחים ירוקים שאמורים בבניין לתחזק. יש איזשהו סטנדרט, שלא עוד

איזה שנתיים ישאירו איזה אדמה חרוכה בלי גינן, אתם יוצאים מהפרויקט,

אני מדבר על התושבים

גיל פישבן : כן כן

רזי אחרק : יש איזה סטנדרט שהעירייה מחויבת ברמת התכנון, שועד הבניין צריך

לתחזק ברמה מסוימת כמו לשתול, לתחזק את זה, לגזום. יש איזה תוכנית

גיל פישבן : בוא אני אתן לך יותר. כשהם נתנו לנו לעשות את הנספח, הם הכריחו אותנו

לכתוב איזה סוג צמחיה תהיה במקום הזה. צמחיה שלא דורשת תחזוק. אם

תשים לב יש לנו פה ריאה ירוקה, גדולה שחייבנו אותה בתב"ע ופה אנחנו

מחויבים וכתבנו, פה עצים גבוהים, עצים גבוהים לא דורשים תחזוקה.

הקטנטנות

רזי אחרק : הפסים האלה... יכול להתייבש.

סיגל שיינמן : בסדר, אבל תקשיב

רזי אחרק : איך אנחנו יש לנו יכולת

משה סיני, יו"ר : זה בדרך כלל חברת ניהול מתחזקת בניינים כאלה?

סיגל שיינמן : אם יש לך חברת ניהול אז זה חלק בודאי מה..

(מדברים יחד)

משה סיני, יו"ר : חבר'ה תודה רבה. גיל תודה רבה.

יעקב אדמוני : אני שואל שאלה. כמה יש לך מכל הבניין הזה סוכת מרפסת פתוחה שאפשר

לעשות סוכה?

גיל פישבן : יש רק למעלה בפנטהאוסים.

(מדברים יחד)

5. רנ/בינוי/50/א/15 – ס.פי.אם

משה סיני, יו"ר : חברים תודה רבה. מבחינתנו זה מאושר. חברים אנחנו מאשרים את

התוכנית של שיכון ובינוי. אנחנו עכשיו בסי.פי.אם. רק תגידו את השמות

שלכם לפרוטוקול.

מאיה דוידסון : מאיה דוידסון מתדהר.

פטר לייבוביץ : פטר לייבוביץ מתכנן..

עמי שנהר : עמי שנהר אדריכל.

משה סיני, יו"ר : בבקשה.

עמיקם אורן : עמיקם אורן, מי שלא מכיר אותי, אני עמיקם אורן יו"ר מבעלי קבוצת סי.פי.

אם.

משה סיני, יו"ר : מי נכנס עכשיו? רק תציג את עצמך.

איציק עזריאל : איציק עזריאל מקידר.

משה סיני, יו"ר : איציק כן. עמיקם אורן מבעלי סי.פי.אם.

עמיקם אורן : יו"ר מבעלי חברת סי.פי.אם. אני בעוד שתיים-שלוש דקות אעביר את רשות

הדיבור לעמי שיציג את התוכנית, אני רוצה כמה משפטי הקדמה. חברת

סי.פי.אם או קבוצת סי.פי.אם מנהלת רומן עם ראש העין כבר 25 שנה. אנחנו

עדיין במדים לפני שהשתחררנו הקמנו את השכונה הצבאית נוה אפק, 1000

יחידות דיור. יותר מאוחר ניגשנו למכרז, שדובר אז כמפה, מכרז קרקע בלי

מזוינת על ה-800 דולר הראשונים של ראש העין. לקח לנו הרבה מאוד שנים,

ב-2003 אישרנו את התוכנית, בלי שהתכוונו היינו די צנועים, בזה שאנחנו

הרצנו את התוכנית של ה-800 יחידות, 800 דונם, היינו חלוצים וגם הכנו

בזמנו את תוכנית המתאר של ראש העין, כי הכריחו אותנו חייבו אותנו. גם

סילקנו את הצבע במרכאות, משטחי האש שם.

יותר מאוחר על בסיס התוכנית שלנו שתכף נראה אותה

אירית נתן : מיקי תתקדם.

עמיקם אורן : זו התוכנית שלנו, מה שנקרא היום מתחם B, עם קרוב ל-5000 יחידות דיור.

זאת היתה התוכנית הראשונה, רואים פה את הממשק עם שכונת נוה אפק,

ובעצם בהמשך לה התחילו לתכנן משרד השיכון את כל שאר התוכניות. סך

הכל כ-14 אלף יחידות דיור. הלאה.

המתחם שבעצם אנחנו קיבלנו זכויות מתוך התוכנית הגדולה הזאת מורכב

משניים, אחד כ-75 דונם של צמודי קרקע, בסמוך לנוה אפק, והמתחם הזה

של כ-60 דונם לבנייה רוויה שנרחיב עליו את הדיבור. אנחנו לא מדברים

היום על צמודי הקרקע אלא רק על המתחם הזה. הלאה.

המתחם הזה הוא מתחם מאוד מיוחד וזה חשוב לי להדגיש. לא סתם בחרנו אותו, יש לו... בשונה משאר המתחמים. הוא נמצא במקום הכי גבוה. הוא מהווה בעצם גם בתפיסה שלנו כיהלום של הכתר, המקום הכי גבוה, המקום הכי... נמצא על מערכת הצירים הירוקים פה. עם פארק מרכזי של 13 דונם במרכזו ציבורי, נגיש לכל הציבור כמובן אבל הוא במרכז התוכנית. תכף נראה פרטים נוספים. עם צפיפות נמוכה יותר מכל מתחם אחר.

מדובר פה על ארבעה רביעים, כל אחד מהרביעים האלה יש בו 216 יחידות דיור, לפני שב"ס, ובצפיפות הכי נמוכה, בהשוואה לכל המתחמים שעוקפים אותו, כי בכל המתחמים בסביבה יש 256 יחידות דיור. אני אומר את זה פשוט שהבניינים האלה, וגם העובדה שיש לנו את הפארק הזה באזור ה-13 דונם, בארבעת הרביעים שלנו, הופך את הנושא של בקשה לשב"ס כאן הרבה יותר הגיונית, הרבה יותר נכונה מבחינה הנדסית, ואנחנו בדקנו את זה מכל הכיוונים. אנחנו מבקשים לקבל את מלוא השבס 20% כי עדיין גם אחרי שבונים 20% מהבדיקות שלנו, אנחנו עדיין בצפיפות יחסית לאחרים, צפיפות יותר נמוכה. שלא לדבר על המרחב הגדול הזה.

אני תכף אגיע לתוכנית הזאת, היא לא התוכנית שאנחנו מציגים היא חלק מההיסטוריה אבל חשוב להבין אותה. אני אגיד עוד מילה אחת על השבס, אם יהיה צורך נחזור לזה אחר כך.

ארנון בן עמרם: עמיקם, היום לא מאשרים שבס.

עמיקם אורן: אני רק רוצה להסביר, בסוף מישהו צריך להחליט על זה, ולי חשוב שהרקע יהיה ברור. והרקע לשב"ס בניגוד לכם בגלל הצפיפות הבסיסית הראשונית המאוד נמוכה שיש פה, השצ"פ שהוא חלק מתחושת הרווחה. ובקשה שאני מוכרח להזכיר אותה, משום שאנחנו מתכוונים לענות עליה. מהמפגש הראשון בעצם עם הנהלת העירייה, התבקשנו בתוכנית שלנו שאנחנו מקדמים אותה כבר, לשלב עם הפנים קצת, לא הכל, עם הפנים גם לזוגות הצעירים וגם לבני המקום, ואנחנו משלבים את זה בתוכנית שלנו. בתמהיל שלנו יהיו דירות קטנות גם ברמות שלא תכננו את זה. דירות של שלושה

וארבעה חדרים קטנות, ותהיה גם איזושהי תוכנית שבה אנחנו נלך לקראת תושבי ראש העין. אני אומר את זה כאן, אמנם זה נשמע הצהרה פוליטית אבל זה כוונות שיש לנו כוונה לממש אותם. אנשים כבר מכירים אותי הרבה זמן.

דובר : מה זה אומר דירה ב-700 אלף שקל?

עמיקם אורן : איך?

דובר : מה זה אומר, דירה ב-700 אלף שקל?

עמיקם אורן : עזוב, בשבילך אנחנו..

דובר : לא בשבילי..

עמיקם אורן : עזוב, הדירות

משה סיני, יו"ר : למה 700 ולא 300?

דובר : אני שואל, הוא אומר לקראת, לקראת מה?

עמיקם אורן : חבר'ה, אני לא המצאתי את המציאות הזאת של דירות... מה שאתם רואים

פה זה בעצם תוכנית הבינוי נכון להיום. יש משהו בתוכנית הבינוי שאנחנו מבקשים לאשר. זה נספח בתב"ע שלנו, זה נספח בתב"ע. זה נכון שהנספח הזה הוא נספח מוגדר מנחה ולא מחייב, אבל זה הנספח בתב"ע. כשאנחנו התחלנו להכין את התוכנית, וחשוב לי שחברי המועצה ידעו, חברי המליאה. כשהתחלנו להכין את התב"ע בעצם התבססנו על תוכנית הבינוי הזאת. עיבדנו אותה פיתחנו אותה והצגנו אותה כורסיה ראשונה לכל בעלי המקצוע פה. קיבלנו כתף קרה. אגב עשינו את זה מכמה סיבות. חשוב שוב שאת זה תבינו. א' אם יש לך תוכנית בינוי שהיא חלק מהתב"ע אתה צריך סיבה טובה לשנות ממנה או לסטות ממנה, אתה צריך לבוא עם נימוקים.

אני אגלה לכם סוד. אם אתה עושה את התב"ע הזאת, את הבינוי הזה שהוא בעצם שלושה מגדלים בכל אחד מהרביעים, זה התוכנית הכי כלכלית והכי רווחית, אפרופו 700 אלף שקל. הכי כלכלית והכי, בדקנו את זה מכל הכיוונים, היו לנו רומנים בדרך, שבינתיים לא מומשו, עם פרו, עם אפריקה ישראל, וכולם עשו את ההצלבות שלהם והגיעו למסקנה שזה הדבר הכי

כלכלי. באנו לאנשים המקצועיים פה, למיקי לאריה, לכל מי ש.. אריה אני לא רואה פה.

דובר : הוא יצא שנייה.

עמיקם אורן : באנו לניצן עם התוכנית שלנו שהאמנו בה וקיבלנו כתף קרה. באו אנשי המקצוע ואמרו לנו אנחנו לא אוהבים את התוכנית. אנחנו לא אוהבים את התוכנית משום שהיא מונוטונית, אין פה כיוון, יש פה איזה מגדלים שנמצאים על הכבישים שמאיימים. אני צריך להזכיר לכם פה יש 18 קומות, זה המתחם הכי גבוה לקראת הבנייה פה. אנחנו לא אוהבים את זה, אנחנו רוצים עוד בנייה מרקמית מה שנקרא. גם על הרחוב ליצור איזה תחושה של רחוב. רוצים לקרב את המגדלים פנימה קצת להרחיק אותם מהכביש ושלחו אותנו הביתה לעשות שיעורי בית.

בתוכנית שאנחנו נציג עוד רגע, אנחנו התמודדנו עם הדבר הזה ואנחנו הולכים להציג היום תוכנית שעונה על כל הדברים האלה, שיהיה ברור, אנחנו הלכנו לקראת ולא חשוב מה המחיר הכלכלי שאנחנו עושים כדי לרצות, כי אנחנו יש לנו גם כוונה לצרכים של העיר. אז מפה והלאה עמי יציג את התוכנית.

עמי שנהר : אני אציג בקצרה את תוכנית הבינוי. אנחנו רואים כאן את המתחם בהקשר הכולל סביבו, אם כך הפארק המרכזי, תכף נראה תקריב של המגרשים עצמם. כאשר צמוד אלינו חשוב להבין המבנים שהם ככה בהדרגה עולים לכיוון שלנו, 12-13 קומות, ואנחנו כאמור זה מגיע במגדלים שלנו ל-23 קומות, תכף אני אציג את זה. אנחנו רואים אבל כאן גם את הקונטקסט הכללי, הפס הירוק שתי וערב, זה הפארק הראשי שנותן לנו רווחה באופן יחסי למגרשים הרגילים בשכונה.

כאן אנחנו רואים את התבנית של הגבהים השונים שסביבנו, 12 קומות, 12 קומות, 16 קומות וכך הלאה, 9 קומות והמתחם שלנו אני אדגים את זה תכף בהמשך, ככה עולה כמין מרכזי כזה.

דובר : איפה ה-23 קומות שהיו שם?

עמי שנהר : סליחה?

שרי סלע : הם לא יודעים על זה, הם יודעים מה בתב"ע.

עמי שנהר : מבט כללי, אני אראה אחר כך מבט יותר מעובד. מבט כללי, אם תוכנית

הבינוי כבר המתוקנת על פי ההנחיות שלכם. בנייה נמוכה יחסית, 9-10 קומות בהיקף, שממשיכה את דופן הרחוב. וריכזנו את המגדלים יותר סביב הפארק. הלאה. מבט אחר מאותו כיוון. אם נסתכל יותר מקרוב, אנחנו רואים כאן את הרעיון של, לקחנו כל פינה של רחוב, ויצרנו בינוי, מה שנקרא מרקמי. היה לנו בינוי לאורך הרחוב, כאשר המגדלים יושבים יותר באמצע, בסמיכות לפארק עצמו. צריך להדגיש שעדיין המרחק פה בין המגדלים הוא יותר מ-100 מטר. תחושת הרווחה היא גבוהה מאוד. ויש דבר יפה שמתקבל שנראה את זה גם בהמשך, שיש פה מגרש של שטח פתוח בין הקבוצה הקטנה הזאת לבין הפארק הגדול.

הכיוונים מיותר להגיד, היות ואנחנו בעצם מוקפים ברחובות מכל הכיוונים, אז יש לנו כיווני מבט לכל הצדדים, חלקם ארוכים יותר, חלקם יותר קצרים, אבל באופן כללי ההגדרה הוא מרווח. הלאה.

כאן אנחנו רואים תוכנית מעובדת יותר, כבר מפורטת עם פתרונות חניה מלאים. אז אם ככה פיתחנו כאן בניינים מה שנקרא פינתיים, זה בניינים של שלוש דירות לקומה, שיושבים יפה על הדיונות של הרחובות. והמגדלים עצמם שהם בניינים כמובן של ארבע דירות לקומה, שיושבים יותר בנסיגה. כאשר לפניהם יש תמיד מגרש חניה, חניה עילית, שגם מרחיקה את הבניין, מגוננת.

כל רביע כזה או כל מגרש, סך הכל ארבעת המגרשים די דומים. אנחנו נכנסים, אם ניקח את המגרש הזה, אנחנו נכנסים מהרחוב כאן או מכאן, כאשר יש רמפה שיורדת לחניה המרתף, מיד נראה אותה, ויש לנו קצת חניה עילית במגרש כאן וכאן, ככה ששליש הייתי אומר מהחניה העלית ושני שליש היא מתחת לקרקע.

ההקלה שאנחנו מבקשים או הגובה שאנחנו מבקשים זה יתייחס כמובן אך

ורק למגדלים הללו, להגביה אותם מ-18 קומות ל-23. הלאה.

אירית נתן : שזה 20% שב"ס?

עמי שנהר : ההקלה היא בגובה, ההקלה ביחידות הדיור היא כ-20%. אנחנו רואים כאן

את מערך התנועה, יכולים להיכנס, בשני המגרשים הללו אנחנו יכולים להיכנס גם מהרחוב הזה וגם מהרחוב הזה. גם מזה וגם מזה. ואילו בשני המגרשים הללו אנחנו מוגבלים בכניסות או יציאות מהרחוב התחתון, הרחוב הגדול

אירית נתן : מהכביש הראשי.

עמי שנהר : לכן הכניסה היא אך ורק מכאן ומכאן.

משה סיני, יו"ר : או.קיי. הלאה.

עמי שנהר : הלאה. הנה מבט כללי מלמעלה. אנחנו רואים את הבנייה לאורך הרחובות.

את ההתרחקות של הבניינים וכך הלאה.

חניה, אתה רוצה אולי להגיד כמה מילים? קודם כל חשוב לומר שגם מבחינה כלכלית בדקנו, על מנת למתן את המחירים אנחנו רוצים לעשות אך ורק מרתף חניה אחד בלבד, כי ראינו שמרתף נוסף זה מייקר מאוד. לכן אנחנו נפרסים על כל שטח המגרש, עדיין שומרים שטח לכלכול, בעיקר בהיקף של המגרש, איפה שיהיו נטיעות על קרקע טבעית, ומנצלים את כל השטח לחניה בקומה.

בגלל הפרשי, אנחנו כבר גם בודקים את העמדת המבנים מבחינת התלת מימד, וראינו ש.. מי שמכיר את תכנון הכבישים כאן, בצמתים הכבישים ככה יורדים ובצורה תלולה, לכן בעצם אנחנו יכולים ליצור כניסה ממבואה תחתונה שהיא במפלס המרתף, ולעלות למעלה, אני אראה את זה תכף במבט הכללי. כל מגרש כזה הטיפוסי לו, שהמרתף הוא תת קרקעי, אבל בעצם יש כניסה למבואה באותו מפלס.

חצרות וגני הבתים כמו שאמרנו, דגם של בית פינתי שהוא כתשע קומות, בין 26 ל-28 יחידות דיור לבניין, כאשר בכל בניין כזה גם דירת גן אחת, לפחות אחת. ושני מגדלים או שני מגדלים גבוהים, שהם 23 קומות, כ-90 יחידות

דיור בכל אחת.

אנחנו רואים כאן חלק מהפארק הגדול הציבורי... לכל עבר, כאשר אנחנו מתחברים אליו בצורה סימטרית ככה לכל מגרש כזה, כאשר אנחנו מקבלים גם כאן גינה הייתי אומר יותר שייכת לקבוצה הזאת. אבל גינה מאוד נחמדה... חצר פרטית מהחלק הזה והיתר הוא שטח משותף. המגוון הזה גם כמו מגוון המגורים, זה מגוון השטחים הפתוחים, עמיקם מתאר, הגענו לזה דווקא דרך ההנחיות שלכם, אבל בדיעבד אנחנו חושבים שהוא נכון מאוד, כי הוא גם נותן גיוון חברתי וכלכלי וגם מקומות מפגש מסוגים שונים. הסוג הזה החצר האינטימית יותר והחצר הגדולה יותר במילא הציבורית. הלאה. אנחנו רואים כאן את מה שדיברתי עליו, שהכניסה זאת שאתם רואים כאן, היא בעצם זה מפלס המרתף. אפשר להתחבר ממנה ישירות למרתף ולעלות למעלה. כתוצאה מזה אנחנו מקבלים מינימום של קירות, ממש סדר גודל של מטר, אולי מטר וחצי לפי תנועת הכבישים ונמנעים מהתופעה הזאת של קירות תמך, של נגיד מקומות אחרים הרריים, נתקענו בהם והם לא כל כך מוצלחות. אתם רואים גם כאן את הקנה מידה הסימפטי, למרות הגובה של המגדלים. מה שדומיננטי ברחוב זה המבנים הנמוכים יותר. אני רץ. מבטים שונים שהכנו, אני מראה את המבט, מהחצר היותר קטנה אל עבר המגדלים והפארק שמעבר. החתך שמראה, החתך הזה הוא דמיוני, רואים אפילו מרחוק, מראה את היחס בין הרחוב, אתם רואים? הכביש, זה ממש קו פרשת המים. כאן הקירות שלנו הם אפס למעשה וגדלים קצת בשוליים, הלאה. אתם רוצים להתייחס לתנועה, פינוי אשפה וכך הלאה, לקחנו את זה בחשבון. החסך של המרתף האחד מתחת לכל השטח. הלאה. זה דווקא פרט שהייתי רוצה כן להדגיש, היחס בין הבית והרחוב, מאוד חשוב מניסיונו הדל, ואנחנו רואים כאן למעשה חתך, מפלס הרחוב, גינה מוגבהת, סדר גודל של עד מטר, בתוכה אפילו יש תפל קרקע קטן לאוורור המרתפים, אבל לא רואים את זה בכלל מהרחוב. אתם רואים זה לגמרי גינה סימפטי. בקטע קטן. מבט מהרחוב אנחנו רואים את המגדלים בנסיגה והבניינים הקטנים

מקדימה. הלאה.

החצר הגדולה, קטע בחצר הגדולה, בחצר הציבורית. הפארק המרכזי. עוד מבט מהרחוב. לסיכום, אנחנו חושבים שעל כל התהליך שעברנו בסופו של דבר מקבלים מוצר טוב, איכות גבוהה למגורים, מגוון, לא רק דגם אחד של בניין. ושטחים יפים, מרווחים, יחד עם העלאת הצפיפות. תודה.

משה סיני, יו"ר : תודה רבה.

שרי סלע : בסופו של יום מה תקן החניה?

דובר : התקן בתב"ע 1.6 אבל יש בקשה מהעירייה להגיע ל-1.8 ואנחנו נגיע ל-1.8.

שרי סלע : כמו שזה מוצג עכשיו עם החניה?

דובר : 1.75 הגענו אבל נגיע ל-1.8 עם עוד מאמץ.

משה סיני, יו"ר : חבר'ה תודה רבה לכם. מבחינתנו זה מאושר. ברשותכם.

6. רנ/בינוי/50/א/16 – עמותת חלוצי אפק

מיקי קפון : מתחם של קוטג'ים של 28 יחידות דיור.

משה סיני, יו"ר : חברים בואו.

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר : חברים, רק תציגו, קודם כל ערב טוב. תציגו את שמכם לפרוטוקול.

סלי בן עמי : אני אדריכל סלי בן עמי, מראשון, אדריכל הפרויקט.

דני רבין : דני רבין מנהל הפרויקט מטעם העמותה.

יניב ברזילי : יניב ברזילי יו"ר העמותה.

משה סיני, יו"ר : שיהיה לכם בהצלחה, כן.

אירית נתן : מי מציג?

סלי בן עמי : אני. זה המתחם, מדובר בסך הכל על מתחם של 28 יחידות דיור, מחולק

לשלושה טיפוסים. טיפוס A זה הבתים שנמצאים בחלק הדרומי, עם

מרפסות מצפון. דגם B זה הדגם

שרי סלע : אפשר שנייה לעצור אותך?

סלי בן עמי : בבקשה.

- שרי סלע : לא הציגו לנו את המיקום הכללי, אז אם אפשר לראות את זה ואז..
- מיקי קפון : שכונת נוה אפק הצבאית, קיבוץ גלויות
- סלי בן עמי : זה המתחם.
- מיקי קפון : על הכניסה למתחם B.
- סלי בן עמי : בדיוק.
- משה סיני, יו"ר : פה התחילו לפתח את השטח.
- שרי סלע : הכי קרוב למגרש כדורגל.
- מיקי קפון : זה מתחם A, זה קיבוץ גלויות, נוה אפק הצבאית והאזרחית, ממש על החיבור
- שרי סלע : משיק על המגרש כדורגל או קיי. שהיה.
- סלי בן עמי : דגם A מדובר על שתי היחידות האלו, זה דגם B. ויש לנו סך הכל ארבע מגרשים בודדים. בסך הכל 28 יחידות דיור. זה דגם A, בעצם אנחנו עושים בעצם את כל הפרויקט באותו סגנון, עם רעפים בצבע אפור, ואנחנו מגישים כבר היתר בנייה ל-30 מ"ר. לא כולם רוצים להגיע... אבל אנחנו החלטנו שנוציא היתר בנייה, לכולנו יש, אחר כך לא יהיו עוד פעם שינויים ותוספות.
- המרפסות
- משה סיני, יו"ר : כל המגרשים האלה נמכרו כבר, כל היחידות נמכרו?
- סלי בן עמי : כן כן, זה עמותה. זה לא קבלן יזם, זה בעצם מראש פשוט קבוצת רוכשים
- דובר : קבוצת רוכשים עדיף לא להשתמש בה.
- דובר : הם כמו קבוצת רכישה אבל זה עמותה.
- סלי בן עמי : זה עמותה.
- דובר : לשמור על המינוח הנכון.
- (מדברים ברקע)
- אירית נתן : אפשר להמשיך בבקשה?
- משה סיני, יו"ר : בבקשה כן, בוא נסיים.
- סלי בן עמי : זהו. זה הארכיטקטורה, קצת אבן עם הטיח. יש מרפסות לכיוון הנוף מצפון, יש הפרש גובה כעשרה מטר מהחלק של הכיכר למעלה והכל מדורג, באופן

מדורג.

שרי סלע : יש מרתפים?

סלי בן עמי : מרתפים יש, כן.

שרי סלע : יש איזשהו חתך שאפשר לראות את זה?

סלי בן עמי : לפי התב"ע מותר לנו פה לעשות... בעליית גג ולכולם יש מרתפים, זאת

אומרת אף אחד לא ויתר

שרי סלע : על האופציה הזאת.

(מדברים יחד)

סלי בן עמי : זה המותג, המותג יושב כאן איפה שהעמותה, וזה הולך למכרז ליזמים ברגע

שנוציא היתר בנייה. נקווה שניקח קבלן דרגה...

שרי סלע : לקבלן התכוונת לא ל.. לקבלן, אמרת משהו אחר.

משה סיני, יו"ר : תודה רבה.

(מדברים ברקע)

משה סיני, יו"ר : חג שמח.

סיגל שיינמן : יש לי בקשה אני חושבת שזה באמת לצורך של כולם

(מדברים יחד)

סיגל שיינמן : אנחנו ראינו כאן הרבה מאוד מתחמים, ובאמת אני הייתי רוצה לראות

שתביאו לנו תוכנית שנראה, איך בין כל הנקודות של המתחמים האלה יש

את מבני הציבור, את שבילי האופניים, יש לכם את זה בתכנון או שאין? אם

אין אז אין אבל אני רוצה

(מדברים יחד)

סיגל שיינמן : סליחה, אתה מוכן לתת לי לסיים?

רזי אחרק : כשאת אומרת אז זה יותר טוב? לא, אני לא מסכים.

סיגל שיינמן : שנייה, מה הסיפור? באמת.

רזי אחרק : לא, אני לא מוכן, הישיבה נגמרה.

סיגל שיינמן : שלום, לך

משה סיני, יו"ר : טוב חברים

- סיגל שיינמן : תקשיב, זה משהו, תשמע, אפילו הדמיה של משהו
אירית נתן : על כל מגרש חום, רגע, אני אגיד לך
ארנון בן עמרם : יש יש, פשוט זה לא מוצג פה, יש.
אירית נתן : רגע, אבל לא ברמה של עכשיו
סיגל שיינמן : משהו שהוא, לא פרטני חבר'ה, לא, ממש לא, לא ברמה פרטנית אלא משהו
שהוא
אירית נתן : תקבלי אישית.
משה סיני, יו"ר : מעולה, מעולה.
משה סיני, יו"ר : תודה רבה.
אירית נתן : תקבלי אישית.
סיגל שיינמן : היה חשוב לי שזה יכנס לפרוטוקול.
אירית נתן : התוכנית מאושרת.
משה סיני, יו"ר : התוכנית, אני אומר, רגע חכו רגע, כולם פה, התוכנית האחרונה מאושרת.
אירית נתן : גם מאושרת. או.קיי.

(סוף הקלטה)