



חבר המתרגמים



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

עיריית ראש - העין

ועדת מליאת הוועדה המקומית

ישיבה מס' 2012003

ביום 04.09.2012 י"ז באלול תשע"ב

חברים:

משה סיני	-	יו"ר הוועדה המקומית
רזיאל אחרק	-	חבר ועדה
מתי יצחק	-	חבר ועדה
שרי סלע	-	חברת ועדה
יעקב אדמוני	-	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
אריה גלברג	-	מהנדס הוועדה
מיקי קפון	-	מנהל הוועדה לתכנון ובניה
משה כהן	-	מבקר

סדר יום

הקלטות דיונים ושיבות



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

1. אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מספר 2012001 מיום 28.05.2012,

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מספר 2012002 מיום 09.07.2012,

2. נושאים לדיון**פרוטוקול**

משה סיני-יו"ר: ערב טוב, טוב לכל מי שנמצא פה. אני מתכבד לפתוח ישיבת מליאת

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מס' 2012003 מה-4.9.2012. יש פה פורום

חוקי מתוך חבריי מועצה. אני מקווה שבדקות הקרובות יצטרפו יותר, אני

מברך את חבריי המועצה, תודה שהם הגיעו לפה. הכוונה היא להציג ברצף

במשך הזמן שיתאפשר לנו, את הכיוונים, את התוכניות שעומדות על הפרק

מבחינת התב"עות המזרחיות. יש כמה נושאים שעומדים על הפרק, הישיבה

נועדה לתת מושג כללי לכולנו, על הכיוונים. לא שהדברים לא היו ידועים

בהיבטים המקצועיים, אבל חשוב שזה גם יעלה על השולחן הזה. אני מודה

לחבריי המועצה שהגיעו, מאחל להם גם שנה טובה ושיתממשו כל המשאלות

והחלומות, בעזרת השם נקדם את העיר לכיוונים חיוביים.

אריה גלברג: יש לנו פה אישור פרוטוקולים: פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מספר

2012001 מיום 28.05.2012; פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מספר

2012002 מיום 09.07.2012. ובסדר היום יש לנו סעיף מס' 1: עמותת נופי

אפק.

1. אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מספר 2012001 מיום 28.05.2012

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מספר 2012002 מיום 09.07.2012

שרי סלע: אני מבקשת להעיר משהו. לגבי אישור הפרוטוקולים, אם אפשר להשאיר את

זה לסיום הדיון, כי יש לי לא מעט הערות, וחבל לעכב את כל האורחים.

משה כהן: לא, זה דווקא אמור להתבצע בתחילת הישיבה.

שרי סלע: אז בואו נפתח את זה. יש מספר הערות, לצורך העניין.

1. לגבי הישיבה שהיתה ב-9.7.2012, סומנו כל חבריי המועצה כנוכחים – אני

לא זוכרת שכל חבריי המועצה היו בדיון הזה. היו הרבה הרבה פחות.

משה סיני-יו"ר: מי שלא היה, בבקשה לבדוק.

דובר: גם בוועדת הכספים לא הייתי ורשמו אותי.

משה סיני-יו"ר: אז אני מבקש להקפיד על הדברים האלה,

שרי סלע: לא, זה ממש בלט כי היו בודדים. אז זה ממש לא יכול להיות.

משה סיני-יו"ר: ההערה במקום.

שרי סלע: בכל הדיונים כתוב, שהדיון התקיים עפ"י בקשת חבר מועצה. אני מבקשת

שיתוקן: עפ"י בקשת חברת המועצה ואת השם שלי.

לגבי סעיף 2 בדיון ב-9.7, לגבי תוכנית הבינוי של מתחם B, בהחלטות כתוב

שההטמעה של דרישות לבנייה ירוקה, כנגד בקשות להקלת תוספת יחידות

דיוור וניתוח צרכים בבנייה הציבורית לפי תקן ברודט – אז א. את הסעיף ה-

4, לפי תקן ברודט, אני בכלל לא זוכרת שהזכרנו את הנושא הזה; 2. לנושא

של הבנייה הירוקה, שזה כנגד בקשות להקלה ביחידות דיוור, אני לא זוכרת

שבסופו של דבר הצבענו וכך קיבלנו את זה. אבל אח"כ, רק אחרי הישיבה,

אני קיבלתי לידי את התקנון ואז מסתבר שבכלל הנושא של הבנייה הירוקה,

היה מופנים בפנים בסעיף 11. אז: 1. למה לא האירו את תשומת ליבנו שזה

בכלל כבר נמצא בפנים? למה בכלל נתנו לנו לדון בזה מחדש? ואז היינו

צריכים להתייחס לאותו סעיף 11, אלא אם כן הפרוטוקול של מתחם B,

נכתב אחרי זה. אני באיזושהי בעיה בנושא.

ואם אנחנו רוצים לאמץ את אותו סעיף 11, צריך למחוק את שני הסעיפים

האלה, כי זה מופנם. אבל אז כתוב: "המבנים יתוכננו, ככל הניתן". אני

מבקשת להסיר את המילה "ככל הניתן" – או שזה נצמד לתקן בנייה ירוקה,

או שזה לא נצמד לתקן בנייה ירוקה.

רזיאל אחרק: זה מופיע בתקנון הזה, אי אפשר להתנות עליו. אם זה מופיע, אז למה

להתנות עליו?

(מדברים יחד)

עו"ד משה כהן: בלי קשר לתקנון, שרי סלע, מעירה הערות תוכן ביחס למה שהתקבל, או מה שהיה באותו דיון. זה חורג מגבולות הדיון באישור פרוטוקול או לא. לדעתי, אם זאת הערת תוכן שתתפרשמו שיש בה ממש, מיוזמתך אדוני ראש העיר, להעלות שוב את הנושא הזה לדיון. אם. אם.

אריה גלברג: "ככל הניתן" זו הגדרה מ-0 עד 100.

משה סיני-יו"ר: כל ההערות הן הערות ענייניות, זה לא הערות כדי לעכב או למנוע. מה שאני חושב, אם בתקנון נכתב "ככל הניתן", מה שעשינו בהחלטה שלנו זה לא שצריך לבטל את זה, או- בהחלטה שלנו מיקדנו את זה עוד יותר. בתקנון כתוב "ככל הניתן", ואנחנו אומרים שהשבס יינתן בכפוף לזה שיהיה כיוון ברור לבנייה ירוקה.

שרי סלע: ואם לא יהיה שבס, לא נבנה בנייה ירוקה? בואו נצא מתוך הנחה שמוותרים על שבס, אז לא תהיה לנו בנייה ירוקה בראש העין?

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק: אם בתקנון כתוב שצריך לבנות בנייה ירוקה, אז כל מה שנגיד פה הוא רלוונטי?

עו"ד משה כהן: יש בזה משהו.

רזיאל אחרק: אז שלום על ישראל, אז בכלל כל הדיון לא היה רלוונטי, צריך להיות בנייה ירוקה ושלום על ישראל. אין כבר "ככל הניתן",

מיקי קפון: תנו גמישות. אי אפשר לקבוע היום- גם תקן 5281 הוא תקן שמכיר סעיפים נרחבים מאוד. המון פרקים. ניתן לבחור מתוך הסל הזה, דברים שהוועדה תחליט שהיא רוצה לבחור אותם.

שרי סלע: אחרי שקיבלתי את הנוסח של התוכנית עיצוב אדריכלי של מתחם B, ראיתי שבעצם מסמכים התוכנית כוללים בו גם את העמודי הוראות, גם תשריט, גם חוברת הנחיות, גם נספח פיתוח ונוף ונספח תנועה. עכשיו, אני רוצה להזכיר לכם, כאשר אותו אדריכל הציג בפנינו, הוא הציג לנו רק סעיף אחד מתוך כל

ה-5 סעיפים, ובוודאי שלא את נספח התנועה. אז איך אנחנו מאשרים את ה-
עו"ד משה כהן: שרי, אני לא מתווכח עם התוכן, אבל אלה הערות תוכן. אלה לא הערות
 שנוגעות בפרוטוקול.

שרי סלע: אז אני מבקשת לדון מחדש בנספח בינוי.

עו"ד משה כהן: זו דרישה שאני מכבד. פרוטוקול אמור לשקף את מה שהיה בדיון, אם היו
 טעויות בדיון או הדיון פספס איזה נושאים בתוכן או במהות, בסמכותו של
 ראש העיר-

משה סיני-יו"ר: אני מפריד פה בין ההערות שנוגעות לתוכן, לבין הערות שנוגעות
 לפרוצדורה. כל מה שקשור להערות של שרי בנושא של מי היה ומי לא היה,
 ומי ביקש את הדיון – אני מבקש לתקן. זה חלק מתיקון טכני של
 הפרוטוקול.

כל הדברים האחרים, יש תוכניות כבר שעל פיהן קבלנים - גם הקבלנים
 שישבו פה – רכשו את הדירות. עכשיו, הם רכשו את זה עפ"י תב"ע שכתוב
 "ירוק ככל הניתן". זה מה שהם רכשו. עכשיו נוסף על זה א', ב', ג', ד' –
 אנחנו חשופים לתביעות. אי אפשר להוסיף גם את הדברים-.

שרי סלע: במכרז היה ברור שתוחל תוכנית בינוי והיא הוכנה לאחר המכרזים. ה כבר
 אחריות שלנו.

משה סיני-יו"ר: אבל האנשים שיושבים פה, קנו עפ"י מכרז שכתוב בו "בנייה ירוקה ככל
 הניתן".

שרי סלע: לא, זה לא היה בין מסמכים המכרז. זה לא התב"ע, זה תוכנית בינוי שנולדה
 לאחר מכן. זה לא התב"ע, זה לאחר מכן. הם יודעים שצפוי שינוי.

משה סיני-יו"ר: באיזה מקום מופיע הסעיף זה?

אריה גלברג: זה נספח לתוכנית הבינוי שהוגשה פה לוועדה, היה כתוב "ככל הניתן".
 הוועדה החליטה לחזק את זה ולקשור את זה לזכויות שיקבלו הקבלנים.
 במכרז זה לא הופיע ובתב"ע זה לא מופיע.

רזיאל אחרק: בקיצור, אנחנו בעד בנייה ירוקה או שלא? זו השאלה. אם אנחנו בעד, זה בא
 לידי ביטוי. אם אנחנו בעד בנייה ירוקה, זה בא לידי ביטוי.

אריה גלברג: יבוא קבלן, יגיד אני רוצה '10% שבס', נגיד לו 'תראה לי מה אתה משקיע מהתקן, איזה סעיפים?'

רזיאל אחרק: למה שאנחנו לא נגיד: אתה רוצה 10%? אז בוא תיתן לנו 1, 2, 3, 4. אנחנו נסדר לו את סדר העדיפויות. זה מה שאמרנו גם בישיבה הקודמת, שאנחנו נבוא ונגיד לו 'אנחנו רוצים 1, 2, 3. יכול להיות שלא את הכל, יכול להיות שרק חלק, אבל אז אמרו שהמכסימום שזה מיקר, זה ב-1%. אז שהוועדה תקבל החלטה שהתנאים שלנו זה קודם כל גגות כאלה; הדבר השני הבא אחריו, זה כיווני אוויר.

אני לא רוצה שתהיה אפליה בין קבלן לקבלן בבנייה הירוקה. אם אתה קובע מהירות ו... מה הפרמטרים, אתה סגרת-

משה סיני-יו"ר: אני אומר, ההערות הטכניות שמקובלות, תתקנו. כל ההערות העקרוניות, היתה החלטה וההחלטה באה ואומרת, שעם כל זה שכתוב "ככל הניתן", אנחנו נעלה על 'ככל הניתן', ונעשה הרבה מאוד כדי שהבנייה תהיה ירוקה. זאת הנחיה שנתנה פה לצוותים המקצועיים, ואני חושב שזה גם כיוון, שהוועדה תוכל לבוא ולשקול, ויגישו בקשות לתוספות בנייה, ועד כמה שאני יודע, מרבית הקבלנים רוצים לעשות את זה. ויש תיקון מרכזי בעניין הזה. ואני חושב שהם גם יעמדו בזה, בסופו של דבר.

רזיאל אחרק: אפשר שאלה קטנה לפני כל תוכנית הבינוי? שקשורה לתוכנית הבינוי? הסתכלנו על תוכנית הבינוי, ולמגזר הדתי לא מתאפשר – לפחות בחלק מהבניינים – להקים סוכות, בקומות הרלוונטיות. לא נעשה איזשהו תמהיל, נוצר פה איזשהו מנגנון פיזי, שמונע את הגישה של אוכלוסיה מסורתית-דתית, אני לא מדבר על חרדית, שתרצה לבנות סוכה בבית שלה, במרפסות. אין איזשהו תמהיל, ובוא ולומר שחלק מהבניינים, יהיה אפשרות לבנות סוכות בקומות ריאליות? אי אפשר ללכת כל הזמן, כאילו האזרח הוא גנב ויסגור את זה לחדר. בשביל זה יש מחלקת אכיפה, בשביל זה יש פיקוח.

משה סיני-יו"ר: אני תמיד אמרתי, שהבניינים פה שוקו ע"י משרד הבינוי והשיכון לשוק החופשי, הקבלנים קנו את הדירות האלה ועכשיו הם מגישים את התוכניות.

אנחנו לא נכנסים עכשיו לכיווני אוויר בכל דירה. אנחנו נכנסים עכשיו, ברמה העקרונית, לתוכניות הבינוי.

רזיאל אחרק: אני רוצה להסביר את זה. זה כמו לעשות בית בלי מעלית, אז אתה מונע מנכים לגשת. כשאתה מראש, כוועדת תכנון ובנייה לא אומר 'אני רוצה לתת מענה למגזר הדתי', אתה מראש יוצר לו מגבלה פיזית, שהוא לא יוכל לקנות את הבית. זו הכוונה שלי. עכשיו, מכאן תחליטו מה שתחליטו.

משה סיני-יו"ר: אנחנו בעד, שכל המגזרים יקנו כאן דירות ואני בטוח שהדירות האלה יאוכלסו ע"י כל המגזרים בחברה הישראלית.

2. נושאים לדיון

א. רנ/בינוי/50/א/3-עמותת נופי אפק

(אדר' גל מרום, עוזי פרחי, דורין חבש, איילה תבת נכנסים לחדר הישיבות)

אדר' גל מרום: שלום לכולם, אני גל מרום, מצטער על האיחור. אני אדריכל של המתחם הזה. 'ניקילאי' זו בעצם חב' 'איילה' גם, עם הניהול פיתוח קרקע. המתחם המדובר הוא מתחם של 33 יחידות שחלקם או רובם הוא דו-משפחתי, בתמהיל של בין 160 ל-200 מ"ר, שמתוכם יש 3 יחידות שהן בודדות.

שרי סלע: אם היינו יכולים לראות קודם, איפה זה ביחס לשטח הכולל, היה עושה סדר נפלא.

מיקי קפון: (מציג) זה ה... מתחם B. הקבוצה שאנחנו מדברים, נמצאת בכניסה למתחם.

אדר' גל מרום: זה מתחם שהוא גם משופע, זה על גבעה. בעיקרון, התכנון שלנו לוקח בחשבון כמובן, את כל מגבלות התב"ע, את כל הדברים, אבל בעיקרון כל הפרויקטים שהמשרד שלנו עושה, של פרויקטים מאוד מגוונים – ממגדלי יוקרה עד בתים פרטיים – הרעיון הוא תמיד ליצור מצב שיש לנו כמה שיותר קומה פתוחה, שהבית חי בהרמוניה יחד עם החצר, ביחוד בשכונות כאלה שהחצר יחסית קטנה והמגרשים קטנים. עדיין, כשנכנסים לבית כזה (אני יכול להראות לכם דוגמאות מהחיים), התחושה היא הרבה יותר גדולה. זאת אומרת הבית והחצר חיים בהרמוניה, פעם אחת, כשנכנסים יש פה מטבח,

חדר שינה שמי שרוצה יכול גם להגדיל את המטבח; יש פה חדר אוכל, פינת אוכל, חדר אורחים שהם כלפי החצר. פינת האוכל תמיד נמצאת עם איזשהו window ... שהוא מהווה הצד השני של הישיבה (אם אתם מכירים בסדר פסח, תמיד יש את המקום שהילדים יושבים – אז זה המקום שהילדים יושבים, יושבים כאילו על אדן החלון).

הקומה הבאה היא קומה שהיא יותר טכנית. בראייה שלי, בבתים האלה, הילדים וההורים חיים למטה, בחצר, בשטחים הציבוריים והקומה העליונה היא קומה שצריכה לתת להם את כל האפשרויות, באמת, חדרי שינה טובים, חדרי שירותים. הכל ומרפסת שהיא מרפסת מקורה.

מבחינת העיצוב והטיפוסים: כשאני הסתכלתי על כל השכונה הזאת (ואני הסתובבתי פה די הרבה), דווקא פה רציתי ליצור כמה מצבים. המצב הראשון, זה שמי שקונה בית כזה, לא ירגיש שהוא קונה חתיכה מזוג, הוא לא חי בדו-זאת אומרת, מבחינת התחושה של מי שבא לבית כזה, הוא אומר 'זה הבית שלי' מבחינה תפישתית. לכן אין כמעט הקבלה, למעט המכוניות בצד.

פעם שניה, מבחינת הסה"כ של השכונה – את השכונות האלה תופשים במרחב, רואים אותם. לא רואים בית אחד, רואים קבוצות של בתים ומה שאנחנו רצינו לעשות, ליצור מצב שיש פה שכונה שהיא הומוגנית. אין איזה קקפוניה, אין איזה דברים שקופצים לעין, קרניזים כל מיני דברים. רציתי איזשהו עיצוב שהוא עיצוב חדשני, נקי, טוב, אבל עדיין שיש לו איזשהי תפישה מסורתית. ואני מדבר: 1. זה על קומת המסד, שקומת המסד היא מחורצת, כאשר החירוץ הראשון הוא בטיח שהוא הרבה יותר גס מהטיח הרגיל, וככל שהבית מתפתח כלפי מעלה, הוא נהיה יותר ויותר 'קל'. זה פעם אחת.

פעם שניה, כדי ליצור איזושהי זהות של התושבים שיגורו פה, שהילד יוכל ללכת עם האמא ולהגיד 'איפה אני גר? אני גר פה', אז אחד הדברים שאני מאוד רציתי שהבתים האלה מעבר להיותם לבנים, שזה טיח לבן – זה לא בגי

- עם הקטעים האפורים האלה, שגם הגגות רעפים יהיו לבנים.
 (מציג שקף) אלה הטיפוסים, זאת אומרת בשה"כ שישתכלו על כל השכונה
 הזאת, יחד עם הירוק שיעטוף אותה, היא תיראה מאוד טוב: פעם אחת, גם
 הומוגנית; וגם הקונטרסט של הלבן עם הירוק, יתן מבט מאוד יפה. כמובן
 אני לא פירטתי, אבל אם אתם רוצים: הפסים שמפרידים בין הקומות, הם
 פח מכופף שנמצא במישור הטיח, מאוד עדין. הוא נותן איזה פסים. הוא לא
 הופך את זה למין גוש כזה. הוא נותן לזה תחושה יותר עורקית. יש שניתוק
 שמנתק בין הגג לבין הבניין עצמו שהוא גם נותן פה איזה ריחוף קל של הגג
 עם הקורות עץ. הגג העליון הוא בטון.

רזיאל אחרק: בקטע של הדו- בגלל שזה אפור, יכול להיות מצב ששכן אחד יצבע, יחדש את
 הצבע האפור (סתם דוגמא) והשני לא יצבע?

אדרי' גל מרום: לא. התשובה היא חד-משמעית לא, כי קודם כל כל היחידות מכורות – זה
 לא עכשיו יוצא לשיווק. כל הדברים האלה הוצגו מראש, עשינו את כל התכנון
 הזה בפעם אחת. לא עשינו חלקים ואמרנו את זה נמסור להוא, את זה נמסור
 להוא.

רזיאל אחרק: לא, אני מדבר בעוד 10 שנים, או בעוד שנתיים. הוא יכול לצבוע?

דובר: אני חושב שחוקית הוא לא יכול.

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק: השאלה אם אנחנו בתב"ע, יכולים מראש הגביל שהצבע הוא כך – כי אתה
 מדבר על אחידות,

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: אני רוצה להבין, מבחינת סדר הצגת הדברים, איך אנחנו מציגים את
 הנושא הזה? אתה מציג את הכל ואחרי זה שאלות, באמצע יש שאלות? אני
 מציג שכל אחד מאיתנו, כחבריי מועצה, שירשום לו על דף, תציג את הכל.
 אחרי זה אני אשאל אם שאלות.

שרי סלע: אני מבקשת הערה עקרונית: האדריכל מרום מתייחס כאן, יותר מדי, לטעמי
 פרטני, לתכנון הבית עצמו והצבע והחומרים. אני רוצה לשמוע יותר על

השכונה כמכלול שלם, ולראות אותה כמכלול ביחס לשכונות הסמוכות.

משה סיני-יו"ר: למשל תקן חנייה, מעניין את חבריי המועצה מה התקן?

אדר' גל מרום: צמוד קרקע, יש לכולם 2 חניות.

שרי סלע: השאלה אם יש הדמיה של זה, ביחס לשכונות סמוכות? זאת אומרת, אנחנו

פה כדי לראות את הקונצפט הכללי, פחות מעניין אותי עכשיו חומרי הגמר.

עוזי פרחי: אני רוצה להגיד משהו: לי קוראים עוזי ואני גם גר בנווה אפק וגם יו"ר

הוועד של השכונה הזו שקראנו לה 'נופי אפק'. אני באופן אישי, אני ככה

בצניעות אומר, הייתי בין אלה שיזמו את הרעיון הזה של ללכת כאן

לעמותות, ואנחנו נמצאים פה עם עמותה ראשונה. יש אח"כ את 'קדמת אפק'

שתיכף נדבר עליה, ויש אח"כ עוד שאנחנו חושבים. בין היתר מהחשיבה,

שאני – למשל אני לוקח על עצמי, כמי שגר היום בנווה אפק, וקוטגי עם 4

ילדים, הוא קצת צפוף והדברים האלה נותנים לנו קצת סוג של מרווח ולא

ידענו אם יש ביקושים כאלה, וכנראה יש ביקושים לדבר הזה.

מאז שהתחיל הפרוייקט הזה, אנחנו נמצאים ב'סשנים' ארוכים עם הנציגים

של משרד השיכון, בוועדות ההיגוי, בשיתוף גם עם מיקי או אבי (אני לא

יודע איך ישתתפו בישיבות האלה), אבל עברנו סשנים של הצגות. בין היתר,

מה ששרי הצגת, את הקטע של השילוב של הגזרה הזו ביחס עם הגזרות

הנוספות והראינו חתכים וחזיתות ומבטים של כל הדברים האלה. ביקשו

מאיתנו להרים את הבתים, להוריד קצת את הבתים – נוצר מצב של איזושהי

ראיה. הדבר היחיד שאני מסכים, זה שאני לא יודע אם אותה שכונה

שנקראת, נדמה לי 'חלוצי אפק' – עלה שם העניין של מה שאמר קודם גל,

שהוא ראה פה בתים עם גגות לבנים. אז אמרו לנו 'תשמעו, מסכימים בתנאי

שי'חלוצי אפק' יעשו גם כן, או יעשו בצבע כחול או-', לא יודע, אנחנו לא

יודעים מה נעשה שם. אני לא יודע לאן הם הגיעו, אין בעיה גם יחד עם מיקי,

לנסות ולתעל פה ושם כל מיני דברים. אבל מה שכן, אנחנו ערוכים ומוכנים

להעמיד בשבוע הבא גרמושקות להגשה. ולוח הזמנים שלנו דוחק.

אני מוכרח לציין גם עוד דבר, ואני באופן אישי מסתובב באיזור החדש (עם

הכלב) כמעט כל בוקר, ולצערי הרב אני רואה את העבודות של משרד השיכון גם תיעדתי את זה, והעברתי את זה למי שצריך – את החומרים שראיתי שם. אני חושב שיש שם בעיה של איכויות בנייה.

אריה גלברג: קיבלנו את המכתב.

עוזי פרחי: אני רק מציג את זה, אני חושב שצריך לטפל בזה ואני חושב שזה יכול להיות איזשהו סוג של מהרגע הראשון, לייצר מצב שמשרד השיכון לא יעשה - שורה תחתונה, אני חושב שישנה כאן ראייה של החיבור, ביחד עם אנשי ההנדסה פה, במחלקת ההנדסה, יחד עם מה שמשרד השיכון מכתוב לנו.

שרי סלע: במצגת, נראה מאוד יפה הקטע של החלק הלא מגודר שסביב הבית, והחלק הלכאורה פתוח ומשותף בין מספר יחידות דיור. במציאות ובעיקר במציאות הישראלית, זה פחות עובד כי אנחנו יודעים שדבר ראשון שדייר יעשה, זה יעמיד סביבו גדר. ואני חושבת שאולי כדאי אפילו להקדים ולהגדיר בדיוק מה תהיה הגדר ומאיזה חומרים, ולא להשאיר פתוח.

גל מרום: הארגומנט שהעלית, הוא רעה חולה. זה קטסטרופה. אנחנו מנחים בדיוק ורצוי שזה יוגדר יחד עם מיקי, כל הנושא של הגדרות. יש פה נספח פיתוח, שאני לא ראיתי הרבה רמת פירוט כזאת, ואני חייב להגיד, שזה גם נעשה בהרמוניה. זה משהו שתואם את העיצוב של כל השכונה הזאת.

שרי סלע: זה אומר, מיקי, שזה מוגדר בנספח, אבל אנחנו לא רואים את זה פה במצגת?

מיקי קפון: פרטי הפיתוח, הם חלק בלתי נפרד מהנספח. דרך אגב, נשאבים מקטלוג של פרטי פיתוח של כל המתחם וזה נגזר מתוך החוברת. מוגדר חד-משמעית. פרטים מדוייקים.

משה סיני-יו"ר: כמה יחידות דיור יש כאן?

עוזי פרחי: 33.

רזיאל אחרק: אני חוזר למה ששאלתי קודם: היום הבתים נראים מאוד יפה, הם אחידים, הצבע האפור בשני ה-דו', אמרת שאתה רוצה שזה ייראה כבניין אחד שלם, וזה נכון, זה חכם, זה נראה שאתה נכנס לבית גדול. השאלה הנשאלת פה, מה יהיה בעוד 5 שנים, בעוד שנתיים. סתם השכן

בא לו במקום הפס הזה האפור, להחליף אותו לצבע כתום. השאלה אם זה מעוגן מבחינתנו, מבחינת העירייה, שהוא לא יכול. כי אז זה באמת יוצא מכוער.

משה סיני-יו"ר: מה הבעיה להכניס איזשהו סעיף ששומר על החזות הראשונית?

אדר' גל מרום: אני מסכים איתכם לגמרי, רק אני אומר – אני יכול להמליץ ולהגיד, אבל זה עניין של הקבוצה.

דובר: אני הבינתי שאני בא לדיון שמראה את כל איזור הבנייה, לקבל את המימשקים בין כל השכונות והמתחמים למיניהם. אני לא באתי להיכנס לאיך תהיה היחידה וזה לא מעניין אותי, ואני אשמח מאוד שיהיה טוב לדיירים. אם אנחנו נכנסים כרגע לפרטים, אז לא צריך גם את המהנדס ולא צריך את מיקי-, יש איזה 5-6 מתחמים, אני רוצה לראות את זה בגדול. זו היתה מטרת הדיון.

משה סיני-יו"ר: אני מסכים איתכם, אבל זה הנושא הראשון שעלה על הפרק. אנחנו 'משתפשים'. ברור לחלוטין שלא הולכים עכשיו להתווכח על איזה צבע יהיה הפס.

דובר: חבל לי על הזמן.

משה סיני-יו"ר: אנחנו נקצר בלוחות הזמנים, אני מקבל את הבקשה. אני חושב שרזי אמר דברים נכונים: צריך לוודא שבתקנון או באיזשהו נספח, יהיה כתוב שלא כל אחד צובע את זה לאיזה צבע שהוא רוצה. תוודאו שזה יהיה בצבע אחיד. טוב, תודה. בהצלחה.

(אדר' גל מרום, עוזי פרחי, דורין חבש, איילה תבת עוזבים את חדר הישיבות)

ב. רנ/בינוי/50/א/4 – קידמת אפק

אדר' אריאל אמריו: ערב טוב, שמי אריאל אמריו ממשרד אמריו-וייס. אנחנו מתכננים קבוצה של 33 יחידות באיזור הזה (מציג). יש בעצם 3 טיפוסים עיקריים: עם פנים אל הדרך הראשית, טיפוס שיושב מעל גרג' (טיפוס בסגנון 2) ופינות 2 טיפוסים שהם קצת יוצאי דופן, כי אחד הוא חד-משפחתי והשני פינתי

ומשתנה. מתוך הדיון קודם, אני אנסה לתמצת את דבריי. אנחנו רואים פה הדמיה של 2 הטיפוסים. היה לנו חשוב לשמור על איפוק בעיצוב, האלמנט המרכזי זה הגג שרצינו שהוא ירחף וישמור על קו רקיע אופקי ולא גבוה ככל הניתן. גודל הדירות הם כ-150-160 מ"ר, לא ניצלנו את כל הזכויות עד המטר האחרון. חלק מהדירות יש להם אפשרות לבנות מרתף והם מקימים ... למרתף, חלק בלי. הממ"דים – אם יש מרתף הוא למטה ואם לא, אז לא. החניות בכל הטיפוסים הן חניות מקבילות בקדמת הדירה. מבחינת הדברים שנאמרו קודם, מבחינת האחידות השכונתית, יש פה נספח מאוד מפורט של משרד השיכון (שבטח נעשה ביחד עם העירייה) לגבי כל פרטי הפיתוח, כל מה שקשור לגדרות, לאיפיון הגדר: מאיזה פרופיל הוא, איפה נמצא האינטרקום וכל הדברים האלה, כמובן עפ"י הנחיות מאוד מאוד מפורטות, כך שלאורך הליכה ברחוב, המגע יד של האדם, גם אם עוברים מהבית שלנו לבית אחר, נותן איזושהי אחידות לאורך כל הרחוב.

שרי סלע: ואם ירצו לממש את כל הזכויות, הם עולים לגובה, או שמתרחבים לרוחב?
אדר' אריאל אמריו: הגג הוא בעצם גג בטון עם חלל אוויר כלוא, עד גג הרעפים. במידה וירצו לנצל, יגישו היתר בנייה לניצול אחוזי בנייה בתוך שטח הגג. הם לא יכולים לעלות, בגג משופע קשה לעלות לגובה הגג.

שרי סלע: אז זה לא משנה חזיתות?
אדר' אריאל אמריו: בדיוק, אנחנו ככה דואגים שהבניין יישאר בצורתו. גם גג הרעפים, באיזשהו מקום מהווה חזית חמישית. השכונה די משופעת ויש מקומות שרואים את הגגות של הבתים מטה וככה הדיירים היותר גבוהים לא רואים איזורים של אחסנה ולכלוך.

יעקב אדמוני: כמה דירות אתם בונים פה?
אדר' אריאל אמריו: יש פה 33, כשרוב הבתים הם דו-משפחתיים.
משה סיני-יו"ר: מרגע תחילת הנחת האבן הראשונה עד מפתח, כמה זמן להערכתכם, זה לוקח, בנייה כזאת של שכונה כזאת?
אדר' אריאל אמריו: סדר גודל של שנתיים.

משה סיני-יו"ר: טוב, תודה רבה.

(אדריכל אריאל אמריו עוזב את חדר הישיבות)

ג. רנ/בינוי/26/407 – גיא ודורון לוי

(אביגיל, גיל קרבין וגיא לוי נכנסים לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: ערב טוב לכם, ברוכים הבאים לעיר ראש העין, שמחים לארח אתכם

בישיבה של מליאת וועדת התכנון והבניה שלנו. ישיבה שעוסקת בראיה קצת יותר כוללת של המתחמים ובאישורים שלהם, ברמה הכללית. מברכים אתכם שאתם פה. אולי תציגו את עצמכם לפרוטוקול, כל אחד מי הוא, מתפקידו בחברה ונשמח להתחיל לשמוע אתכם.

גיא לוי: ערב טוב לכולם. אביגיל מחברת היא היועצת לפיתוח שלנו; גיל קרבין

הוא האדריכל, אני גיא לוי מחברת 'גיא ודורון לוי' חברה יזמית-קבלנית. מבחינת העיר שלכם, יש לנו 53 יחידות במתחם A שאיזור מסחרי ברחוב שבזי, ויש לנו עוד מתחם שזכינו, מתחם B גושים 465 עד 7, שזה 156 יחידות דיור.

החברה עוסקת ביזום ובבנייה, יש לנו בנייה בפ"ת, ביבנה, כרגע מה שיש לנו בבנייה זה פ"ת, ביבנה, ברמה"ש, כ"ס, בראש העין: 53 ועוד 156 במתחם B.

משה סיני-יו"ר: זו כמות נכבדה של יחידות דיור ופעם ראשונה אתם בראש העין?

גיא לוי: כן. האדריכל יציג את התוכנית.

אדר' גיל קרבין: אנחנו פה, גשר שבזי, זו הכיכר הראשית שגם אותה נראה בהמשך. מדובר

על מגרש שנמצא מעט בעומק המתחם, לאחר הכיכר הראשית. מכאן הכניסה לכל המתחמים. (מציג) כאן יש איזשהו שצ"פ, כיכר – מרכז מסחרי, אנחנו יושבים על צומת של שני הרחובות האלה (מציג) 2 מבנים, סה"כ 53 יחידות דיור; 7 קומות מגורים – בכל כניסה יש 13 יחידות דיור. יש כניסה אחת עם 14 יחידות דיור. שתי דירות בקומה. יש לנו גם שטח מסחרי הנמצא לאורך רח' שבזי, עם פרטים של קומת עמודים שרצה לאורך הרחוב, חלק מתוכנית של כל המבנים באיזור. כל נושא האשפה וכל נושא המערכות מתרכזים

באיזור הזה (מציג) שישרתו גם את הקטע המסחרי וגם את איזור המגורים. מאחר וקו הבניין מאוד צפוף, לא רצינו לדחוף את פחי הזבל בחזיות של הדירות. הדירות באגף הזה (מציג) דירות בקומות הקרקע עם חצרות לכיוון הכביש. היתה בקשה-דרישה מצוות ההיגוי שכלל את מיקי ואת משרד השיכון, להפנות את הדירות לכיוון הרחוב על-מנת ליצור חזית אחידה. בליווי שעשינו עם משרד השיכון, הגענו למסקנה שכדאי להכליל את קומת העמודים כך שתעטוף את כל המבנן הראשון. כאשר יש רווח בין הבניינים, בשביל לשבור את המאסה הרצופה של המבנה. בבניין יש שבירה בגוש, בקומה הרביעית, כאשר יש דירוג לאורך כל המבנה ובקומה האחרונה של הפנטהאוז, דירוג נוסף. יש 4 פנטהאוזים. לחנייה יש שתי כניסות: כניסה אחת מפה (מציג) למגורים ויש כניסה אחת (מציג) למסחר. אנחנו העדפנו לא לחבר בין השניים, במסחרי יש 10 חניות, זה מרכז מסחרי קטן של 350 מ'. זה מחולק היום ל-4 מפלסים, בגלל שהחנויות מלוות את המפלס של המדרכה, אם לא נרצה ליצור מדרגות בקטע ציבורי, נאלץ לדרג את החניון המסחרי בהתאם לגובה המדרכה.

רזיאל אחרק: החניות הן ציבוריות או שהן של בעלי העסקים?

אדר' גיל קרבין: לא, החניות הן פרטיות. בתוך תחום המגרש.

רזיאל אחרק: יש שם דירות של 3 חדרים? לזוגות צעירים שירצו לקנות, יש דירות קטנות?

אדר' גיל קרבין: לא, יש דירה אחת אולי, של 3 חדרים.

רזיאל אחרק: הם יכולים לעשות סוכה, יש מרפסת? וגם בקומה 6 אני רואה שהם יכולים לעשות סוכה,

אדר' גיל קרבין: כן, יש פה את כל האיזור הזה (מציג)

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: מתי התכנון שלכם לעלות על הקרקע?

אדר' גיל קרבין: אנחנו היינו שמחים לעלות מחר, כמה שיותר מהר. ברגע שתהיה החלטת וועדה, נוכל לקדם ולרוץ עם זה.

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: חבריה תודה רבה, שיהיה בשעה טובה.
(אביגיל, אדר' גיל קרבין וגיא לוי עוזבים את חדר הישיבות)

ד. רנ/בינוי/208/26 – חב' פלסים

(אדר' עדן בר ויואב נכנסים לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: ערב טוב, ברוכים הבאים. הגעתם לוועדת תכנון ובנייה של העיר ראש העין. אנחנו הולכים ברצף בניתוח ובאישור תוכניות הבינוי החדשות. מה שאני מבקש, תציגו את עצמכם, מי אתם, קצת על החברה ואח"כ ניכנס קצת יותר לפירוט מה אתם עושים ומה אתם בונים.

אדר' עדן בר: החברה שבונה, היא חברת 'פלסים', חברה שבנתה מאוד יחידות במודיעין, חברת בנייה רצינית, עוסקת בבנייה חצי רוויה ויוקרתית. לי קוראים עדן בר ממשרד בר-לוי אדריכלים. זה יואב, מהמשרד, ואנחנו באנו להציג את התוכנית.

זכינו פה ב-57 יחידות דיור. אנחנו נמצאים במתחם A בצד הדרום-מערבי. יש יש רחוב שהולך ומגיע לתוך הפארק, מתחת לכבישים. המתחם שלנו זה 57 יחידות דיור, שהוא מתחם פנימי. יש מתחמים יותר גבוהים מסביב, ויש מתחם יותר פנימי במקום הזה, הוא נמצא על 2 כבישים: כביש ללא מוצא וכביש יותר ראשי, שעוטף שצ"פ באיזור הזה. יש לנו שתי חזיתות, וזה מתחם מאוד נחמד וחזית די רחבה עם שדרה לצד הדרומי. אין פה שבס בתוכנית, זה 57 יחידות עפ"י התב"ע.

מבחינת העמדה: זו תוכנית של אדריכלית נוף (מצגי שקף) אני מראה לכם את התוכנית הכללית. יש לנו כבר הגשות מוכנות. אנחנו בעצם לקחנו את הבינוי והאתר איפשר לנו צפיפות חצי רוויה, ובעצם שיחקנו משחק כדי ליצור מקום שהוא קצת יותר איכותי. זה גם השם של החברה שלהם מבחינת סוג הבינוי, וגם לייצר דירות קצת יותר מיוחדות. כל חברה מחפשת, אני חושב, אולי זה מציאות מסויימת, להגיע לאיכות דירות יותר טובות, מחירים יותר טובים, מכירה יותר טובה וגם מייצר איכות למקום עצמו.

בעצם לקחנו את המבנן הזה (מציג) פירקנו ל-4 בניינים (היה פחות או יותר דומה לבניוי המקורי אבל עם קצת שינויים) ויצרנו 4 בניינים, שכל בניין – הבניין הזה מפורק לשני אגפים ויש פה כניסה, ובעצם הרעיון של הבניין זה 4 קוטגיים נמצאים על הקרקע, זה בתחסיית המותרת, הכל עפ"י המותרת בתב"ע, ובעצם פירקנו ל-4 קוטגיים כל אחד. ו-8 דירות מתוך ה-16 יושבות על הקרקע, הן דירות קוטג' גן, לכל אחד יש גינה פרטית, זה מבטיח גם את איכות הגינה ואת הייצור שלה. כשאנחנו מדברים, יש פה גם פתרונות, אני לא אכנס עכשיו, אלא אם תרצו לדקויות, יש פתרונות אשפה – יש הפרשי גובה של 5-6 מ' מפה לפה (מציג) אז שיחקנו בהפרשי גובה להכניס אשפה בתוך מקומות מוסתרים.

אירית נתן : ישבתם עם אגף שפ"ע כבר?

אדר' עזן בר : ישבנו, תיאמנו, סגרנו. אנחנו באים אליכם 'מחושלים' עם כל המערכות שלכם, גם חב' חשמל, משרד השיכון, עם תיאומים רבים. מבחינה מקצועית, עשינו מהלך די רחב כולל חשמל אם צריך.

רזיאל אחרק : איפה החניות?

אדר' עזן בר : החניות תת-קרקעיות, נכנסים לפה (מציג) ובעצם יש חנייה מתחת לכל המגרש, שגם באיזה שיפוע מטפס. זה 57 יחידות סה"כ, זה מעט מאוד יחידות ואין סיבה להעמיס על הכבישים.

רזיאל אחרק : מה האורך?

עידן בר : 100 מ' משהו.

רזיאל אחרק : איך זה מתאוורר?

עידן בר : יש תקן: יש לך 2% איוורור שאתה צריך. בגלל הפרשי גובה אנחנו עושים פתחים, 80 מ' ריבוע פתחים פחות או יותר, וזה מספיק לאוורור. זה מבנה A (מציג) פה יש לנו כניסה, עם כניסה לנכים, לובי, חדר מדרגות ומעלית, זה סימטרי בין 2 הצדדים. יש פה 2 לובאי משנה ל-4 קוטגיים, ולובי ראשי לכל המבנה. בעיקרון יש פה לובי שהוא פתוח עד למלעלה עם זכוכית, בגובה 3 קומות. לתת איזושהי איכות.

תראו, תהיה פה תחרות, בתחרות הזאת כל אחד מנסה להיות הכי טוב או הכי נכון לשיווק. ואז יש פה 4 דירות קוטג' – 5 חדרים ו-4 חדרים. יש סלון יפה, מרפסת ויציאה.

ריזאל אחרק: כמה שטח כל דירה?

אדר' עדן בר: הקוטגיים משהו כמו 135 מ', ויש לנו דירת ביניים 4 חדרים ועוד קוטג' למעלה בגג. אין פה בעצם דירה אחת – חוץ ממספר דירות בקצה – שהן לא דירות מיוחדות – גן, גג וכו' – כדי לתת איזושהי השבחה.

אנחנו עולים קומה (מציג) סביב חלל פתוח, יש פה פרוזדור, ממ"ד, אמבטיה וחדר כביסה. כל הכביסה יושבת בקו הבניין, זה לא בולט החוצה עם המסתורים, זה מוצנע בתוך הבניין. ממש לייצר איכות. סוויטת הורים ועוד 2 חדרי שנה. זאת אומרת 3 חדרי שינה למעלה, ולמטה עוד מטבח, סלון וחלק מהם עוד חדר נוסף. עולים עוד קומה למעלה, הבניין מתפרק. הוא הופך להיות משהו הרבה יותר קטן. זה החדר מדרגות עם המעלית, עולים ונכנסים ללובי שפתוח ללמטה (איפה שאמרתי שרואים את ההול של הקוטגיים), דירת 4 חדשים. סלון שפתוח למרפסת (בסביבות 40 מ"ר, 35 מ"ר) חדר שינה, סוויטת הורים ועוד חדר ממ"ד. זו דירה שמסתדרת על 107 מ'. 4 חדרים עם 3 אמבטיות. נעלה עוד קומה, הקומה האחרונה, דירת 5 חדרים שהיא הפנטהאוז. כל החלל הוא חלל פתוח, מרפסת גג כ-40 מ"ר, סלון, מטבח, סוויטת הורים בלבד. זה הרעיון שיש סוויטת הורים למטה ומטבח, שגם ההורים בעתיד לא צריכים לעלות הרבה מדרגות. שירותי אורחים ועולים ומקבלים 3 חדרי שינה עם ממ"ד, חדר אמבטיה ועוד מרפסת קטנה. פה יש סקיילייט פתוח עד למטה עם זכוכית, לתת אור ואוורור ללובי הזה.

זאת אומרת, הצלחנו ליצור עם החתכים וכו', איזושהו מבנה שיכול להיות אטרקטיבי לאנשים ולדעתי זה יכול לתת איכות חיים וגם אוכלוסיה איכותית.

(מציג) חתכי הבניין, אני מראה לכם את החתך האורכי של הפרוייקט הזה, כל דבר מעובד, עם המטרים, עם השטחים, הכל מדויק. (מציג) 3 הבניינים,

חתכים, חזיתות, (מציג) זה היה שינוי ותיקון שביקשו מאיתנו בפורום הכללי, משרד השיכון, כן לייצר חזית רחוב של 3 קומות, כחצי כפרי. חזית אחורית – יש לנו פה את הגינה, אז כל הדירות פונות לחזית, אין דירה אחת אחורית בפרוייקט הזה.

בכל גינה נתבקשו לעשות משהו כמו 30% פנוי, לחלחול (20%) ו-30% לנושא של מי נגרים. הגענו קרוב ל-30% שכולם יש להם אדמת שתילה מלאה – יהיה לכל אחד מרפסת מרוצפת וחלק מהגינה אדמת שתילה מלאה, לעצים

המרתף חניה – נכנסים למרתף, הוא לכל האורך, מטפס באיזה שיפוע פנימי כדי לא להגיע לגבהים ענקיים, יש לנו פה את ההפרשי גובה, חניות לכל האורך, מחסנים, כניסה לכל לובי של בניין, מסודרת עם לובי למטה.

שרי סלע: יש מחסנים כמספר יחידות הדיור?

אדר' עדן בר: כמעט. 80 עד 85%. (מציג) זה הדמיות, שיחקנו עם גוונים. בעצם כל הפרוייקט בנוי מאבן, כל הדפנות שלו. יש קורה שמאפשרת פרגולה במרפסת 4 חדרים וכל החלק שעולה למעלה, כל אחד מהם יהיה בגוון אחד,

שרי סלע: מאיזה חומר אתה מתכנן את החזיתות?

אדר' עדן בר: יש הנחיה בתב"ע, הכל מאוד מוגדר: כל החזיתות מאבן. החומר הזה (מציג) אנחנו עוד לא סגורים עד הסוף, נציג את זה בהיתר, יש פלטות בטון נהדרות, פלטות של סיליקט, מחפשים את החומר. צריך שיהיה בגבול הסביר אבל משהו עמיד. הכוונה לעבוד עם פסטלים. הרעיון שלא ייראו בניינים ענקיים, בכל אופן זה צריך למשוך אנשים צעירים לגור, וגם הנושא של גוונים נותן זיהוי לכל מבן.

(מציג) הפיתוח זה לפי משרד השיכון, הגדרות, החזיתות, אנחנו לא מתעקשים על זה. מסתור כביסה פנימי, יש מזגנים – 2 מזגנים לכל דירה: מזגן אחד לכל הדירה ומזגן להורים. זה מאפשר פיצול. נמצאים כולם על מסתורי כביסה. הקולטי שמש על הגג.

רזיאל אחרק: ראיתי בדופלקס למעלה, שהמעלית עולה עד למעלה. זה יוצר מצב

שבדופלקס כל יחידה יכולה להיות בפני עצמה?

אדר' עדן בר: אי אפשר. הלובי לא מגיע לשם. בלובי המרכזי אי אפשר לעבור.

רזיאל אחרק: הכוונה שאני יכול לעלות בקומת קרקע עד לסוויטת הורים למעלה? אני חייב

לעבור דרך הדירה?

אדר' עדן בר: תראה, זה לא הכוונה. אם נעשה את זה, אנחנו נדחוף את האנשים לפצל

דירות. הכניסה היא רק דרך הבית.

שרי סלע: מה המגרשים שסמוכים אליך?

אדר' עדן בר: אני אגיד לך גם למה בחרנו באופי הזה. הסתכלנו גם על הבינוי הכולל, יש את

הכבישים הראשיים, שאתם בתב"ע מקומית גם חיזקתם בינוי, נתתם דופן יותר חזקה.

שרי סלע: אז מה קורה מעבר לכביש, ומה קורה בשני הרחובות?

אדר' עדן בר: הבינוי הזה מעבר לכביש, אני לא שולט עליו. אבל בינוי דומה באופי שלנו,

מבחינת גבהים, מה המתכננים יעשו – אנחנו לא יודעים. הבינוי שנמצא פה, זה אופי יותר גבוה כי הוא פונה צפונה. אנחנו יושבים על כביש ללא מוצא, לדעתי הבינוי צריך דווקא במקומות הפנימיים קצת לרדת, להיות יותר רך, ובחוץ יותר חזק. זה עדיין לא מרכז סיטי ענק, אלא לדעתי צריך לשחק עם גבהים יותר גבוהים ומקומות יותר רכים.

הרחוב שלנו ללא מוצא, מסתיים בהולכי רגל ופה יש לכם את השמורת טבע הענקית,

אירית נתן: תמחרתם את הדירות?

אדר' עדן בר: מבחינת שיווק, אני חושב שהם הולכים מאוד חזק. זה עושים היזמים, אבל

יש כבר הכל מוכן לשיווק. מחכים להיתרים.

מתי יצחק: איפה אתם נמצאים מבחינת הגשות?

אדר' עדן בר: אנחנו מאוד מעוניינים לבנות. קיבלנו כבר, וזה בעזרתכם, היתר חפירה

ודיפון. באמת, מאוד עזרו לנו פה להתקדם כמה שיותר מהר. הבקשה להיתר בנייה מוכנה כבר, הסיבה שהיא לא התקבלה רשמית – כי אנחנו מחכים לתב"ע המקומית, שהיא תקבל אישור בתב"ע המקומית.

משה סיני-יו"ר: כמה זמן מהרגע שאתה שם את האבן הראשונה, הקומפלקס הזה נבנה?
אדר' עדן בר: פרוייקט כזה נבנה שנתיים, אבל אני חייב להגיד לכם זה תלוי גם בשיווק, לדעתי. הם מוציאים היתר לכל הפרוייקט. עכשיו 57 יחידות זה לא סוף העולם והן יחידות די איכותיות, אבל לדעתי זה ייבנה גם עם השיווק שלו. אז זה שנתיים-שלוש.

משה סיני-יו"ר: תודה רבה לכם, שיהיה בהצלחה.

(אדר' עדן בר ויואב עוזבים את חדר הישיבה)

מתי יצחק: בהקשרים של הגדר החיצונית של כל המתחמים, יש איזה התאמה בין כולם?
אריה גלברג: כן, כל מתחם אותה גדר.

מתי יצחק: ראינו גם את השיבוץ של הצבעים של הבניינים, אתם רואים את זה בעין אחת?

רזיאל אחרק: רוחב המדרכות מאפשר מעבר של עגלות, אופניים, לא עמודים תקועים באמצע?

אריה גלברג: כן, ברור. תוכנית הבינוי 1 ל-500 נועדה בדיוק לזה, זה המנגנון שמאפשר את כל התכנון האחיד הזה.

מתי יצחק: אז כשהוא מראה לי את התא שטח הקטן שלו, אתה בתא שטח הגדול עשית התאמות בין כולם?

אריה גלברג: כן, כן.

(מדברים יחד)

ה. רנ/בינוי/50/א/5 – איילה פסגת אפק

(אייל סוזרוביץ)

משה סיני-יו"ר: ערב טוב. היית פה במהלך הישיבה, הבנת פחות או יותר מה קורה. תציג את עצמך לפרוטוקול, תספר קצת על מי אתם ומה אתם בכוח,

אייל סוזרוביץ: אני אדריכל של עמותת פסגת אפק, עמותה של בנים ממשיכים. כולו למעשה שכונה של בנים ממשיכים. הם קנו כעמותה, ובעצם היום אנחנו בשלב שאנחנו נמצאים אחרי הליווי של משל"ש, מיקי, אריה וכל הצוות של

העירייה, קיבלנו את ברכת הדרך להגיע לוועדה המקומית ומה שאני מציג היום, זה שני בניינים שנמצאים במגרש 479, 480, במתחם B, שזה בנייה הרבה יותר רוויה. הבניינים האלה בעצם נמצאים בלב השכונה, מסביב יש לנו באיזור הזה (מציג) השצ"פ הגדול, זה אחת מהריאות הירוקות של השכונה הזו, לכיוון מזרח יש לנו בניינים של 12 קומות, יש כביש שמפריד בין המגרשים שלנו למגרשים האלו. באיזור הצפוני יותר יש שכונה של וילות, ומה שעוטף את הריאה הירוקה הזאת זה בניינים של 7 קומות, קצת מדורגים, ובניינים של 8 קומות ואנחנו לקחנו 2 בניינים, ניסינו לשלב אותם, למרות שאלה בניינים בנקודה הכי גבוהה, ניסינו לשלב אותם בתוך השכונה. התב"ע מאפשר 18 קומות, אנחנו קיבלנו החלטה ביחד עם משרד השיכון, להנמיך את זה ל-15 קומות. למרות שלא היתה הנחיה ברורה להנמיך את הבניינים האלה, כהחלטה של העמותה החלטנו להנמיך את הבניינים ל-15 קומות.

(מציג שקף) מה שאתם רואים כאן, זה בעצם את קומת הקרקע של הבניינים. נכנסים לתוך רח' המשני הזה, שני הבניינים, בקומת הקרקע יש לנו פונקציות ציבוריות: מועדון דיירים, חדר כושר, לובי יפה בחלל של 2 קומות, בכל זאת, אנחנו מדברים על בניין של 74 יחידות דיור אז צריכות להיות פונקציות כאלו, ושתי דירות שצמודה אליהן גינה פרטית, ובעצם גינה משותפת שחובקת את הדירות. מאוד היה חשוב למשרד השיכון, בעצם לצמצם את השטחים המשותפים, להפחית את העול על סה"כ הדיירים,

רזיאל אחרק: הדירת גן גובלת לגינה הציבורית, כאילו?

אייל סוזרוביץ: לא, זו גינה משותפת לבניין, וכאן אתם רואים את הגינה המשותפת לשני

הבניינים שכאן הדיירים שמו איזו סוכה אז יש להם את השטח המשותף. המרתף, קומת החניון 1-, לא כולו מקורה. יש כניסה משותפת לשני הבניינים, יש כאן רצועה של חניות שהן חניות לא מקורות, ואז נכנסים לאיזור הזה יש עוד מספר לא קטן של חניות שהן חניות מקורות. הבניינים זה תמונת ראי. (מציג שקף) יש כאן מבט ממפלס הרחוב שרואים

איזה אלמנט של שער, כניסה לבניין.

ארנון בן-עמרם: למרות שזו עמותה סגורה, מה תמהיל הדירות?

אייל סוזרוביץ: תמהיל הדירות הוא ברובו- ניקח קומה טיפוסית: 2 דירות 5 חדרים, שטח של 123-125 מ"ר, פעם אחת יש מחסן שמוצמד לדירה, ובדירה הזאת יש פינת עבודה. זה דירות 5-5 כאן יש סלון, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, סוויטה- שירותים, חדר ארונות, 2 חדרי שינה, ממ"ד, ולדירה הזאת יש פינת עבודה.

רזיאל אחרק: בלי מרפסת?

אייל סוזרוביץ: בלי מרפסת. תוסיף לזה עוד 13 מ"ר מרפסות, לדירות הגדולות.

באגפים האלה (מציג) יש לנו דירות 4 חדרים, שוב: חלל מגורים גדול ומרשים, יציאה למרפסת של 13 מ"ר, ודירות 3 חדרי שינה, שירותים צמודים. כל הדירות יש להן מסתורי כביסה, עומדים בתקן הירוק. הבניין הוא בניין ירוק.

המאפיינים של בניין ירוק, זה שחלונות בדרך כלל מעל הסטנדרט מהקובל: ב-20-30% יותר מהמקובל, כדי להחדיר אור יום. החומרים שממנו הבניין נבנה יש תקן ירוק, נושא של טרמי – הבניין בנוי עפ"י כל העקרונות. זה תקן חדש, מחייב את כל היזמים אבל אנחנו מקפידים על זה. ויש את הנושא הזה של החדרת מי נגר עילי, צמחייה שעוטפת את המבנה, ומאחור יש לנו בין שתי דירות 4 חדרים, דירת 3 חדרים שמה שעשינו בעצם, לקחנו - אם שטח ממוצע של דירת 3 חדרים היום באיזור המרכז, בסביבות 75 מ"ר, זו דירה של 87, דירה גדולה, חללים גדולים, חדר שינה גדול, ממ"ד. אז יש לנו 14 קומות טיפוסיות. קומת הפנטהאוז עם שטח של 140 מ"ר ועוד מרפסת של כ-100 מ"ר. בפנטהאוזים 2 דירות בקומה, למטה 4 דירות.

ארנון בן-עמרם: מיקי, יש לנו התערבות בפיתוח החיצוני של כל המבנים האלה?

מיקי קפון: יש התערבות, יש נספח.

משה סיני-יו"ר: הפטנהאוז הוא על מפלס אחד?

אייל סוזרוביץ: כן, מפלס אחד. ובגלל שאנחנו נמצאים במרכז השכונה, היה מאוד חשוב

לייצר בניין (קודם כל הנמכנו אותו),

שרי סלע: מה השיקולים להנמכה, עוד פעם אם אפשר?

אייל סזרוביץ: אני הייתי חלק מצוות התכנון של התבי"ע, כשיתוף פעולה עם... הם שכרו את השירותים שלי והיתה הנחיה של אדריכל של משרד השיכון, לקחת את רוב הבניינים במתחם הזה – כל מי שהיה רשום בתבי"ע 16 קומות, להנמיך ל-12 קומות, כדי להתאים את המראה הכללי לכל השכונה. מבלי לפגוע בזכויות של ה-,

שרי סלע: אז למה רבו 10 שנים? אפשר היה לחסוך את זה אם הם מראש היו מדברים על 12 קומות.

אריה גלברג: זה תבי"ע יוזמה פרטית, זה לא תבי"ע ציבורית. (מדברים יחד)

רזיאל אחרק: כמה סוכות יש בבניין כזה?

אייל סזרוביץ: לכולם יש סוכה בקומת הקרקע.

משה סיני-יו"ר: מתי אתם מתכוונים לעלות על הקרקע?

אייל סזרוביץ: אנחנו רוצים להוציא היתר, עד סוף השנה. זו המטרה שלנו. אנחנו מוכנים עם בקשות להיתר, נשמח להגיש אותן-

משה סיני-יו"ר: תודה רבה.

(אייל סזרוביץ יוצא מחדר הישיבות)

1. רנ/בינוי/265/210 – חברת צרפתי שמעון

(אדר' ירון מגן נכנס לחדר הישיבות)

אדר' ירון מגן: אני ממשרד 'קו מיתר'.

משה סיני-יו"ר: אתה מציג לבד?

אדר' ירון מגן: אני מציג לבד וורד תצטרף, היא בדרך.

רזיאל אחרק: איפה זה עומד, כל הבקשה הזאת?

אדר' ירון מגן: ההיתרים נמצאים פה, יש לנו מנהל פרויקט שלצערי הרב לא זז, זה נמצא אצלו קרוב לחודש, אצל יעקב ניצן, ואני כבר די אובד עצות. אני לא יודע מה

לעשות.

רזיאל אחרק: מה זאת אומרת ההיתרים פה? יש כבר היתרים?

אדר' ירון מגן: אנחנו מכרנו את כל הבניינים, מהתחלת הפרוייקט.

רזיאל אחרק: עוד אין היתרים. הבקשה להיתרים?

אדר' ירון מגן: הבקשה להיתרים.

שרי סלע: יש לך מחירי דירות, יש לך מושג אם תמחרו את הדירות פה?

אדר' ירון מגן: אני חושב שכבר יש מחירים ואני חושב שיש אותם כבר לורד.

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: אתם זכיתם בעוד מכרז?

אדר' ירון מגן: נכון. שם זה 34 מגרשים, 68 יחידות של דו-משפחתיים, שאני מאמין שבשבוע

הבא נסיים את החוברת ותוכלו לקבל אותה. יש כבר טיפוסים. זה נקרא ב-

B.

(ורד צרפתי נכנסת לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: ברוכים הבאים, חברת צרפתי שמעון. אנחנו קודם כל שמחים לארח

אתכם פה, באווירת ערב ראש השנה שזה התחלות חדשות ושנה חדשה. תודה

שהגעתם. אנחנו נמצאים בוועדת התכנון והבנייה של העיר ראש העין.

נמצאים פה חבריי מועצה, הדרג המקצועי, ומבקשים לשמוע על התוכנית

שלכם. אבל לפני שאתה מתחיל את התוכנית, חשוב לנו גם לשמוע מיהם

האנשים שעומדים מאחורי החברות. אז אולי בשתיים-שלוש דקות, ספרי לנו

קצת על החברה.

ורד צרפתי: אני ורד צרפתי-זבולון, אני סמנכ"ל בחברה, עו"ד. חברת 'צרפתי שמעון'

השנה אנחנו חוגגים 30. חברה קבלנית. יש לנו שני סיווגים של ג(5) מבצעים

את כל הפרוייקטים בעצמנו ויוזמים את הפרוייקטים: רוכשים את הקרקעות,

מתכננים, בונים. היום אנחנו מעורבים בסדר גודל של 2,000-3,000 יחידות

דיור. אנחנו בונים היום באשדוד, נס ציונה, יבנה, רחובות, בערך כ-1,000

יחידות דיור בביצוע. יש לנו בתכנון בראש העין שני מתחמים, בבאר יעקב

אנחנו מתחילים, בירושלים בהר חומה, ב"ש, יש לנו פרישה בעיקר באיזור

המרכז והשפלה. זהו.

משה סיני-יו"ר: אז ברוכים הבאים לראש העין, ובואו נשמע על הפרוייקט הזה.

אדר' ירון מגן: אנחנו מגרש 210, בכללי אולי עוד שקופית אחת, (מציג) את המתחם. אנחנו במגרש של 7.5 דונם. יש לנו סה"כ כ-7 בניינים. (מציג) זה בגדול, הפרוייקט. יש לנו סה"כ 7 בניינים כאשר ה-3 בניינים העליונים, בניינים של 5 קומות ו-4 בניינים נוספים, בניינים של 6 קומות. המטרה בתכנון היתה, לנסות להשאיר כמה שאפשר, איזורים שמשוחררים, לתת רווח יפה בין הבניינים וליצור אווירה נעימה במתחם הזה, ומעבר לזה גם ארכיטקטורה מאוד מודרנית, נקיה. תמהיל הדירות הוא דירות של 4 ו-5 חדרים, דירות יפות עם מרפסות גדולות ויש לנו מרתף חניה אחד.

ארנון בן-עמרם: יש לך שיפוע במגרש?

אדר' ירון מגן: כן, מהנקודה הזאת (מראה) שזו הנקודה הגבוהה – יש לנו הפרש של 8 מ', זה הפרש מטורף. כל המטרה היא, לעשות גם את הבינוי שהוא משתלב עם הטופוגרפיה ולא ילך נגדו.

אם זה בבניין המרכזי, מה שרואים פה בהדמיה, במקום ליצור איזשהו בלוק חוסם, לקחת את שני הבניינים (אני מדבר מהתב"ע המקורית) ולבצע איזשהו גשרון למעלה. לתת כמה שיותר תחושה שהיא אוורירית, ולשמור – גם כשהבניינים שונים – עדיין על אותה שפה אדריכלית.

תמהיל הדירות – אנחנו מדברים על דירות של 14-5 חדרים, אין לנו דירות של 3 חדרים. מרתף חניה אחד, כאשר מחצית מהחניות נמצאות בחלק העליון, מחצית מהחניות נמצאות במרתף חנייה. לכל הבניינים יש גישה אל מרתף החנייה. גם החניון עצמו נמצא בשיפוע, כי זו הטופוגרפיה, ואי אפשר להילחם איתה.

שרי סלע: בסה"כ החנייה המקורה והלא מקורה?

אדר' ירון מגן: 137 חניות. נתנו מבחינת ההדמיות, מבטים שונים, מה רואים מהרחוב. הלכנו עוד לפני שהצגנו את הפרוייקט, לראות באמת את השילוב ומה זה עושה, בגלל שהטופוגרפיה כאן היא כל כך דומיננטית, היה חשוב לנו לראות איך הבניינים ישתלבו עם הטופוגרפיה הקיימת.

שרי סלע: פחות מעניין דירה, יותר מעניין המרקם הכללי.

אדר' ירון מגן: כן, אז אני בד בד גם אראה דירות, גם אראה- בגלל זה פתחתי עם השקופית הראשונה, שמראה את כל המתחם. כי לדוגמא, הבניין הפינתי הוא בניין של 2 דירות בקומה. אז גם כן עשינו שילובים של בניינים של 2 דירות בקומה, וחלק מהבניינים הם 3 דירות בקומה. המטרה היא, שוב פעם, לתת תחושה מאוד נעימה, גם בבניינים וגם לדיירים שיגורו במתחם.

שרי סלע: איפה המנועים של יחידות מיזוג האוויר?

אדר' ירון מגן: במסתורי כביסה. אנחנו לא נראה אותם.

רזיאל אחרק: מסתורי כביסה הם לא פתוחים מלמעלה עד למטה?

אדר' ירון מגן: לא, יש קיור, אנחנו יורדים משהו כמו 50-60 ס"מ. לא יראו את המנועים. לא רואים לא את הכביסה ולא את המאווררים. החזית תמיד נשארת מאוד נקיה, מאוד סולידיים, לא רואים קשקושים בדברים מהסוג הזה.

ארנון בן-עמרם: זה לא אותו דבר. מה שמפריע לי, עם הגג רעפים,

אדר' ירון מגן: אין גג רעפים, זה קרניז. אין לנו גגות רעפים.

הבניינים שנמצאים בקשת הרחבה, בניינים של 3 דירות בקומה. עדיין, אנחנו מקבלים דירות שיש להם 3 כיווני אוויר, שזה גם היה חשוב וזה היה חלק מההכתבה שהיזם נתן לנו, לתת דירות עם 3 כיווני אוויר.

רזיאל אחרק: המרפסות שם, ארוכות כאלה?

אדר' ירון מגן: כן, המרפסות הן מרפסות גדולות, זה גם כן חלק הכתבה מהיזם.

(מדברים יחד)

שרי סלע: החזית הזאת, לא דורשת גוון אחר, משהו אחר? משהו פה נראה רע,

אדר' ירון מגן: ממש לא, היא מתעקלת ויוצרת את הקוביה.

שרי סלע: חזותית משהו מפריע לי, אבל לא משנה. זהו. סיימתי.

משה סיני-יו"ר: קודם כל אני רוצה לאחל לכם בהצלחה, חברה שנכנסת לעיר שלנו ונקווה

שבאמת ... יישר כוח.

ורד צרפתי: מה מבחינת לוח זמנים?

אריה גלברג: אני רוצה שיהיה ברור, שאחרי האישור פה התוכניות נדונות ברשות רישוי.

ורד צרפתי: ברגע שתהיה רשות רישוי, נתחיל במילוי תנאים שזה כבר תלוי בנו. בוודאי.

אדר' ירון מגן: אני משאיר את הגרמושקות, בינתיים למיקי לבדיקה.

אריה גלברג: אבל זה לא פורמאלי ההגשה כרגע, היא לא פורמאלית. זה כפוף לאישור של-

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: מבחינתכם, תעשו כל מאמץ לבנות כמה שיותר מהר.

ורד צרפתי: בוודאי. ברגע שיש היתרי בנייה, אנחנו נכנסים לביצוע.

אריה גלברג: הוא גם צריך לאשר את התשתיות שמוכנות, הכביש סלול,

אירית נתן: ורד, תמחרתם את הדירות?

ורד צרפתי: בגדול בגדול, אני חושבת ש-4 חדרים יתחילו סביב 1.150 מיליון, 1.2 מיליון;

5 חדרים 1.350 מיליון, 1.400 מיליון; פנטהאוז 1.750 מיליון, 1.800 מיליון;

דירות גן מ-1.500 מיליון, 1.450 מיליון. בגלל שיש פה היצע מאוד מאוד גדול,

חייב שהמחיר יהיה אטרקטיבי כדי להביא אנשים, וגם צריך איזשהו מרווח

משמעותי בין ראש העין לבין פתח-תקווה או-, צריך שכן יהיה כדאי להגיע

לפה. בשביל 100-150-200 אלף שקל, אנשים לא ימהרו לעשות את המעבר,

צריך שזה יהיה קצת יותר מהותי.

משה סיני-יו"ר: טוב, תודה רבה לכם. בהצלחה. מזל טוב.

ורד צרפתי: תודה רבה ושנה טובה.

(ורד צרפתי ואדר' ירון מגן עוזבים את חדר הישיבות)

שרי סלע: דיברו כאן על התב"ע שאמורה להתפרסם, על מה מדברים?

עו"ד פרומה פורת: מתחם A. בגלל ... של החשמל, החשמל שתוקן,

(מדברים יחד)

רנ/בינוי/103/265 + 203 – חברת 'דונה'

(אדר' אייל איצקין וחנינא כלאי נכנסים לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: אנחנו שמחים לארח אתכם, חב' 'דונה', ברוכים הבאים לראש העין, זה

פרוייקט ראשון שלכם אצלנו בעיר, בעזרת השם יהיו לכם הרבה פרויקטים

בעתיד. אתם נמצאים בוועדת תכנון ובנייה של העיר ראש העין, מציגים את

התוכנית הכללית. לפני שאתם נכנסים לפרטים של התוכנית, אולי תגידו כמה דברים על החברה, חשוב לנו גם לדעת קצת רקע, סיפור החברה.

חנינא כלאי: חברת 'דונה' עוסקת בבנייה בעיקר למגורים, בכל הארץ – לא הגענו לאילת ולא הגענו לחיפה, אבל מב"ש עד כרגע צור יצחק, פחות או יותר, זה הצפון שלנו. מבצעים פרויקטים גם על קרקעות פרטיות, אבל בעיקר במתחמים שמשדד השיכון שיווק, בבנייה גם צמודי קרקע וגם בנייה רוויה. יש לנו מקומות שהיו לנו הרבה פרויקטים, כמו במודיעין, בירושלים, במעלה אדומים. כרגע אנחנו עובדים על היקפים של בסביבות 3,000 דירות, זה פחות או יותר ההיקף שלנו היום.

פרויקטים בביצוע, כרגע, זה מגדלים – יש לנו מגדלים באשדוד ובקרית-גת, ביבנה, בפתח-תקווה כרגע סיימנו פרוייקט. מבחינת מסחר, משרדים יש לנו פחות. בנינו בניין משרדים שאנחנו יושבים בו, בירושלים, ובנינו גם כמה מרכזים מסחריים. עיקר הפעילות היא במגורים, זו ההתמחות שלנו. אנחנו יזמים ומבצעים, כאשר היום חלק מהפרויקטים אנחנו מוציאים גם לביצוע, מבחינת כמויות, יש לנו כמויות גדולות אז חלק אנחנו מבצעים בעצמנו וחלק אנחנו מוציאים לביצוע, בעיקר לחברות גדולות, חברות מבוססות וגדולות, אנחנו לא מהמרים על ה-.

החברה פעילה כבר מעל 20 שנה, כחברה וההיקפים גדלים. כרגע זה הפרוייקט הראשון שלנו בראש העין, ויש לנו כבר פרויקט בקנה שכבר עבר ליווי משרד השיכון, זה יגיע לכאן עוד מעט, זה שכונה-

(מדברים יחד)

חנינא כלאי: כאן יש לנו את שני הפרוייקטים, את הפרוייקט הזה ואת הפרוייקט הבא, הם קצת שונים ביניהם מבחינת המבנה הכללי.

משה סיני-יו"ר: כמה סה"כ יחידות דיור יש לכם בעיר, היום?

חנינא כלאי: היום יש לנו פה את ה-132 ובפרוייקט השני 294.

רזיאל אחרק: זה יושב על שבזי. זו הכיכר >

חנינא כלאי: זה בכניסה ממש.

אדר' אייל איצקין: אנחנו מדברים על 132 יחידות דיור במתחם הכניסה לשכונה החדשה. כמו שאתם רואים, זה בעצם בינוי שהוא נמצא מול כיכר, עם חזית מסחרית לכל אורכו. שימו לב לבינוי (מציג שקף) בעצם אנחנו מדברים על בנייה קשתית, שיושבת נוכח הכיכר הכניסה, כשבעצם כל הבניינים נמצאים מול הכיכר, כאשר כל החזית היא חזית מסחרית עם כל מה שקשור בזה. היו לנו כאן כמה בעיות לא קלות להתמודד איתן, כל הנושא הזה-

רזיאל אחרק: לא הבנתי את הגשר, אתה יכול להסביר את זה?

אדר' אייל איצקין: יש כאן בעצם כניסה שעוברת מעל כביש שהוא מונמך,

אריה גלברג: מושקע, כביש 17 שהוא קצה של השכונה, גובל בפסגת טל.

אדר' אייל איצקין: היה לנו כאן קושי לא פשוט עם הפרוייקט הזה, כי נקודות ההשקה של המגרש עם הכביש מאוד מאוד מצומצמות. היתה לנו כאן בעיה קשה להתמודד עם כל נושא של הכניסות-יציאות, כל נושא האשפה. בעזרת הצוות של העירייה, אנחנו בעצם מצאנו את הפתרונות הנכונים. כרגע אנחנו מדברים על הפרוייקט המגובש, הכולל את כל הנושא של הפתרונות הנדרשים של התשתיות. ואנחנו יכולים לקדם אותו ולסיים את הנושא של ההיתרים. כמו שאתם רואים (מציג שקף) יש לנו כאן חניון חלקי מתחת לקרקע, והחלק העליון של החניון בעצם משולב בקומת העמודים, בחלק האחורי של ה-

אריה גלברג: מה הגובה של הבניינים?

אדר' אייל איצקין: הגובה של הבניינים הוא סה"כ 9 קומות.

רזיאל אחרק: מה המרחקים שם, בין הבניינים?

אדר' אייל איצקין: הבניינים הם מרחקים בסדר גודל של 8-9 מ'.

אירית נתן: איפה החנייה תהיה?

אדר' אייל איצקין: החנייה נמצאת בבסיס הבניין, בחלק האחורי שלו ובתת-קרקעי.

(מציג) אתם יכולים כאן את כל קומת החנייה שנמצאת בצד האחורי. יש לנו את הצד הקדמי שהוא טיילת, עם קולונדה, עם החנויות שנפתחות לכיוון הכיכר, וכל הצד הקדמי 'נקי' מכל הנושא הזה של החנויות, וכל החנייה נמצאת בצד האחורי, חלקה טמונה וחלקה בחוץ.

יעקב אדמוני: כמה דירות אתם בונים פה?

אדר' אייל איצקין: אני לא זוכר בדיוק, אבל משהו בסדר גודל של 500 ... סה"כ. לא הרבה.

זה בסה"כ חנויות קטנות שמפוזרות לכל האורך.

יעקב אדמוני: וכמה דירות בנות 3 חדרים?

אדר' אייל איצקין: הדירות, כולן דירות של 4 פלוס.

רזיאל אחרק: אפשר לעשות סוכה תלויה, כאילו שתולים אותה על החלון-

אדר' אייל איצקין: אני אגיד לכם מה ההבדל בין בנייה לדתיים ובנייה לחילונים. הם בונים

בשביל יום בשבוע, בשביל שבוע בשנה ובשביל שנה בשבע שנים. החילונים,

לעומת זאת, בונים בשביל כל ה-, ולכן יש כאן הבדל מהותי. לא כל פרויקט

יכול להתאים לבנייה לדתי, והפרויקט הזה מאחר ומלכתחילה-

חנינא כלאי: זה פרויקט פתוח לכולם, כל מי שרוצה יכול לבנות.

רזיאל אחרק: אני לא מדבר פה על זוגות חרדים. אנחנו מדברים על יהודים שומרי מסורת,

רוצים סוכה. דברים ברורים,

אדר' אייל איצקין: כמו שאתם רואים, זאת התפלגות הדירות. יש לנו סה"כ כל הפרויקט 6

דירות של 3 חדרים, 31% זה 4 חדרים, 45% מהפרויקט 5 חדרים, ויש לנו

כמעט 20% של דירות גדולות, 6 חדרים שזה בדרך כלל דירות פנטהאוז ומיני

פנטהאוז.

אירית נתן: מה היחס של הדירות לחנייה? עדיין אני מוטרדת מהחנייה.

אדר' אייל איצקין: אני לא זוכר בדיוק, אבל זה יוצא שהדירות הגדולות, בגדול, שזה אומר

משטח של 90 מ' ומעלה, זה שתי חניות ליחידה, והדירות הקטנות חנייה

אחת.

רזיאל אחרק: חניות לא כל השטח הציבורי? בתוך המתחם?

אדר' אייל איצקין: לא, אין בכלל בשטח הציבורי. כל החנייה בתוך המתחם.

עו"ד משה כהן: כמה חניות תת-קרקעיות יש?

אדר' אייל איצקין: בערך שליש מסה"כ החניות. אני רוצה להסביר, מכיוון שכמו שאמרתי,

גבולות ההשקה של המגרש עם הכביש החיצוני הן קטנות, לא היתה לנו שום

אפשרות ליצור מצב שבו אנחנו מקדמים חניון תת-קרקעי ונכנסים מנקודה

אחת בלבד. היו יותר מדיי חניות שיוצאות תת-קרקעיות ויוצרות מצב של תלות בין כל המגרשים, כשכל חנייה נכנסת דרך בניין שלפניה. ולכן הפתרון היה, לוותר על הדירות שיושבות למטה, ליצור כאן קומת עמודים בחלק האחורי של הבניין וזה חניות מקורות! יש מעט חניות שהן לא מקורות. של החניות הן מקורות, אבל הם לא יכלו להיות בקומת מרתף, כי אז היינו צריכים להגיע למצב, לפחות את אותו היקף של מגרש, היינו יוצרים מצב של רצף (מדברים יחד) מכיוון שנקודות ההשקה הן מינימליות, לא רואים אותם מהרחוב. זה לא מצב של בניינים כפי שאנחנו מכירים, שיושבים על הרחוב. הרחוב הוא לגמרי רחוב פנימי של ה- (מציג שקף) כמו שאתם רואים, זאת קומת הקרקע, רוב החניה בעצם מתחת לבניין עצמו. החלק הקדמי של הכיכר, זה בעצם מסחר עם חזית, עם קולונדה-

רזיאל אחרק: זה חנייה שחוסמת חנייה שאני רואה?

אדר' אייל איצקין: כן, יש כאן חניות כפולות לדירות הגדולות. שוב, זה רק בכמות מינימלית. אם תשימו לב, מתוך כלל החניות יש רק 4 חניות כאלה, אבל יש עוד הרבה מאוד חניות- לכל בניין יש 4 חניות כאלה, אולי 6 אבל לא יותר.

משה סיני-יו"ר: המסחר אתם גם עושים ובונים?

אדר' אייל איצקין: כן, וודאי.

משה סיני-יו"ר: והמסחר גם יוצא לשיווק, אתם לא מחכירים או משהו?

אדר' אייל איצקין: בדרך כלל זה למכירה. זה לא פרויקט שמצדיק את זה.

(מציג) כאן הדירות, זה כבר הדירות שמעל החנייה שמכסות את החנייה ומסתירות אותה. זה החללים של המסחר (אנחנו למסחר נותנים קומות גבוהות), כדי שאפשר יהיה לקבל את כל המערכות ואפשר יהיה גם להעלות גם לגגות של הבניינים, את כל הנושא של המנדפים כאן זה פתרונות מאוד מסובכים של איכות סביבה, מבחינת איך אנחנו יוצרים את כל הנושא של מיזוג ושחרור העשן והמנדפים בפגיעה מינימאלית בדירות, כי זה דברים שבדרך כלל הולכים לא טוב ביחד.

ארנון בן-עמרם: וזה משמש כגג?

אדר' אייל איצקין: לא, מה שאתם רואים פה זה חלל – המסחר הוא חלל כפול. פה זה

החלק האחורי של הבית, ש-

רזיאל אחרק: חניות למסחר עשיתם בנפרד?

אדר' אייל איצקין: כן, יש גם חניות למסחר. לפי התבי"ע, החניות למסחר נמצאות בצד של

הכיכר. עכשיו, כמו שאתם רואים (בשקף) זו קומה טיפוסית, אתם יכולים

לראות כאן דירות מאוד מרווחות, מרפסות לכל הדירות, כמובן שירותים

להורים, שירותים כפולים, סלון, חדרי מגורים גדולים עם פינות אוכל, וחדרי

שינה מרווחים.

(מציג שקף) אתם רואים את הפנטהאוזים, מה שנקרא המיני פנטהאוזים,

שבעצם זה שתי דירות שנמצאות בקומה, עם מרפסות גדולות מאוד.

משה סיני-יו"ר: איפה הממ"דים?

אדר' אייל איצקין: הממ"דים פה (מציג) שתי דירות, שתי ממ"דים. אתם יכולים לראות,

לכל דירה יש בעצם 3 חדרי רחצה, יש כאן חדר עבודה, חדר מגורים, מטבח,

חדר שינה הורה עם חדר רחצה וחדר ארונות ועוד 3 חדרי שינה עם אמבטיה.

משה סיני-יו"ר: אתם ערוכים לבנייה מיידית?

אדר' אייל איצקין: כן, רק תתנו לנו היתרים.

(מציג) זה הפנטהאוזים העליונים, שזה בעצם בית הקוטג'ים, מה שהיום

קוראים- שוב, אתם רואים מרפסות מאוד גדולות. אם אנחנו חוזרים לעניין

ההוא, לפחות ב-4 קומות העליונות, יש מספיק מרפסות בשביל לעשות סוכה,

אתם יכולים לראות, בכל בית יש בסה"כ 22 יחידות דיור. ואנחנו השתדלנו,

בתוך המסגרת הזאת של מה שעשינו- (מציג שקף) זן הקומה השניה של

הקוטג'ים, של הפנט-קוטג'ים שלמעלה, את הגג.

שרי סלע: מה שאמרת קודם על הנושא של המערכות,

אדר' אייל איצקין: אז אנחנו יצרנו בחלק העליון של הקולונדות, מערכות אבל חוץ מזה, יש

לנו כאן מערכת שלמה שמאפשרת להוציא מנדפים עד הגג, פירים כאלה

שאפשר להעביר מנדפים, כדי שכל הנושא הזה של הריחות ו-

חנינא כלאי: זה תלוי בטיפוס העסקים שיהיו. אנחנו צריכים לעשות הכנה לכל מקרה. אם פותחים חנות לכפתורים, לא צריך שום דבר.

שרי סלע: לא דומה למסעדה. אם תהיה מסעדה, מתחיל סיפור אחר.

אדר' אייל איצקין: לא יודע אם תהיה מסעדה פה, אבל בטח יהיה בית קפה, משהו מהסוג הזה, ולכן כדי שזה לא יהיה מפגע-

חנינא כלאי: גודל החנויות הוא לא כזה שמאפשר מסעדה.

(מדברים יחד)

אדר' אייל איצקין: אתם יכולים לראות את החניה בקומת העמודים והחניה התת-קרקעית,

וזה המסחר (מציג שקף) שהוא בשתי קומות, והקולונדה שגם כן מאוד

גבוהה, עם מערכת שלמה של איך מסתירים את כל המערכות וכן הלאה.

אתם רואים את הדירוג: זה הפנטהאוז, עם המרפסת; זה הקוטג' במרפסת

שלו, כך שלמעלה בבניין אתם יכולים לראות שנוצר דירוג כלפי הכיכר. זאת

אומרת, כמו איזשהו אמפיתאטרון שהבתים בעצם יושבים מולו.

ארנון בן-עמרם: קו הבניין נופל על הקו חזיתות של הזה?

אדר' אייל איצקין: כן. בעצם הקולונדה בקו הבניין, וזה מה שנדרש בתב"ע, שוב כדי ליצור

הדגשה של הכיכר ולחזק אותה.

אירית נתן: כמה דירות בקומה?

אדר' אייל איצקין: 4 או 2.

חנינא כלאי: למעלה 2.

אדר' אייל איצקין: למעלה 2, ובאמצע 4 דירות.

חנינא כלאי: קומה טיפוסית היא 4 דירות; קומה ראשונה זה 2, כי הצד הקדמי זה

המסחר, אח"כ 4 ולמעלה 2.

אדר' אייל איצקין: זה המגרש השני.

משה סיני-יו"ר: מי שבא משבזי, איך יורד לשכונה?

אדר' אייל איצקין: הוא ממשיך אח"כ הוא מתפצל לכל הכיוונים.

אירית נתן: יש אפשרות שתסדר קצת את הבניינים עצמם? הבניינים עצמם לא יפים,

לטעמי.

חנינא כלאי: אבל לטעם אחד זה לא יפה, לטעמו של מישהו אחר- מה לעשות אז?

אירית נתן: צריך לדעתי לעבוד עליהם. גם מיקי לא 'מות' על זה כנראה.

אדר' אייל איצקין: תסתכלי, אולי קשה לראות אבל יש לנו כאן קירות מסך לכל האורך-

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק: איזה חיפוי יש לבניינים?

אדר' אייל איצקין: אבן.

רזיאל אחרק: הכל אבן? מצויין. זה כבר טוב.

אדר' אייל איצקין: זה הרבה חנויות מסחר, אבל הן לא חנויות עמוקות. אין להם הרבה

שטח שם.

שרי סלע: מה מפריע לך, אירית?

אירית נתן: זה נראה לך כניסה לשכונה?

רזיאל אחרק: האמת זה לא נראה משהו, אבל זה טעם, כמו שאמרת. אבל כמו שאמרת, זה

טעם חסר חיים, חסר צבע, חסר עיצוב. זה נראה יותר מדיי שבלוני כזה.

רגיל, סטנדרטי לחלוטין, שום דבר לא מעניין. אבל זה טעם, כמו שאמרת.

שרי סלע: יכול להיות שמשחק גוונים, דווקא עם הקומות גג או משהו כזה, יוכל

לעשות?

רזיאל אחרק: זה שיטת הקוביות, נכון? שמו קוביה על קוביה,

אדר' אייל איצקין: אני רוצה שתבינו, אנחנו ביצענו את הגובה כדי לקבל את הדירוג, זה

היה ממש מבחינת התב"ע, זה קופסאות שהשטח כולו, כדי לנצל אותו, זה

מה שאנחנו יכולים לעשות. אי אפשר לקבל אותו יותר פלסטי ממה שאתם

רואים. לגבי הנושא של הגוונים, אנחנו בהחלט נשקול את זה.

אירית נתן: אני מציע שתשב עוד קצת עם מיקי על היופי והאופי של כל בניין.

אדר' אייל איצקין: אני רק מציע לכם, אחת אני עובד ב-40 רשויות ויש לי רק הצעה לתת

לכם, ומאחורי – בואו נגיד, יש די הרבה פרויקטים שעשיתי בהרבה מאוד

מקומות. בכל מקום שבו התערבו בכל הנושא של העיצוב, ולא נתנו

לאדריכלים לעשות את מה שהם מאמינים בהם, זה רק יצא גרוע יותר. לכל

משרת ציבור, הוא רואה את זה בחטף, הוא לא מבין את כל ההקשרים של

הדברים, יש המון דברים שאנחנו מתעמקים בהם ועובדים עליהם שבועות עם היועצים ועם כל מה שקשור בזה, ואנחנו לא מזלזלים חס וחלילה, אנחנו מודעים למקום,

אירית נתן: תראה, קודם כל, עם כל ההערכה שלי אליך, עדיין מי שישאר לגור כאן זה אנחנו והתושבים. אז לדעתי – יחליטו כאן חבריי המועצה – המבנים האלה, לדעתי צריך עוד לגעת בהם. הם לא מזמינים, הם לא מעניינים לטעמי, אני חושבת שאתה צריך לשבת עוד קצת עם מיקי, שגם הוא עצמו אדריכל ולשבת עוד קצת, כי זה כניסה לכל הפרוייקט. אני אישית חושבות שזה ממש רחוק מלהשביע את רצוני, וכמו שאמר רזי, כבר ראינו 7-8 מאוד יפים.

רזיאל אחרק: ולא הערנו בכלל. אז חוץ מזה שאנחנו נבחרו ציבור, לא כולם חברי ציבור שלא מבינים בבנייה, או לא אדריכלים, או לא עו"ד או אין להם טעם. אז בסדר, תרגיש בנוח. קבל את זה כמתנה, אתה לא צריך להסתכל על זה כביקורת. אתה בסוף צריך להתחרות – זה גם אינטרס שלך, וגם אינטרס שלך- אתה אמרת אסור להתערב לגורמים המקצועיים, גורם מקצועי צריך לתת כמה אלטרנטיבות, אם אתה כבר אומר, גורם מקצועי לא בא ואומר 'זה תראה ותקבל'.

אדר' אייל איצקין: סליחה, עם כל הכבוד, אני הרי- מה זה אלטרנטיבות? אתה רוצה שאני אבוא לוועדה עם 4 פרוייקטים והיא תבחר את זה והוא יבחר את זה, מה אני אעשה? חבריה, זה לא עובד ככה.

רזיאל אחרק: קודם כל, אתה לא עובד בשבילי, באמת. אתה עובד בשבילו, אם היית עובד בשבילי, אז כנראה שלא היית עובד הרבה זמן. זה אחד.

(מדברים יחד)

2. תקשיב, זו שכונה שיושב על מרכז. זה עניין של טעם, אתה צודק, כל אחד והטעם שלו וזה בסדר גמור. לך יש אינטרס לא פחות ממני, אם העירו לך קודם שלגבי אחרים מאוד אהבו פה כולם – כי בסה"כ אנחנו גם לקוחות. אנחנו לא רק נבחרו ציבור. אנחנו קונים בתים, לילדים, יש לנו טעם, ואם יש פה הסכמה, כנראה שזה נראה לא משהו, אז גם לך, קבל את זה כמתנה,

תחשוב. אנחנו לא באים לייצר לך עבודה. זה שאתה רוצה להיתקע ככה, תיתקע ככה, יכול להיות שהמהנדס יקבל את זה, יכול להיות שמיקי יקבל את זה, יכול להיות שלא. אבל אתה לא צריך להסתכל על זה כאילו מישהו בא להפריע לך. העירו לך הערה, אתה יכול לקחת אותה ואתה יכול גם לא לקחת אותה. זה הכל. ולא עובדים אחד אצל השני, זה הכל.

משה סיני-יו"ר: בואו נעשה סיכום, כדי לכנס את הדברים, אנחנו לא באים להפריע כמו שנאמר פה גם ע"י רזי, גם ע"י המנכ"לית, עברו כבר 7-8 פרוייקטים פה, אנחנו בסה"כ עשינו את זה באווירה נינוחה, בלי וויכוחים, אנחנו מכירים את החשיבות של יזמים וקבלנים שמגיעים לפה לעיר, רוצים לתת להם תחושה שהם הולכים לעבוד בבית, זה גם הבית שלנו, גם הבית שלכם יהיה כאן לפחות ב-10-5 שנים הקרובות, אבל מצד שני, באמת, קבלו גם את ההערות פה. יש איזושהי תחושה בחדר הזה, שאולי צריך לעשות עוד איזושהו fine tuning של הבניינים, כי בכל זאת זה כניסה לפרויקט שיש מאחוריו עוד אלפי יחידות דיור. ולכן, דווקא פה הכניסה חייבת להיות מרשימה ומזמינה, ואולי קצת אחרת מהבניינים הקונבנציונאליים שאנחנו מכירים ב'אם המושבות' או ביבנה או במקומות אחרים ואולי פה, דווקא טיפה קצת יותר להשקיע בחשיבה. אני חושב, זה לא פוגע לא בכבודנו, לא בכבודכם, ואפשר לעשות עוד איזושהי חשיבה מסויימת. כי אנחנו באמת לא באים לעכב או להפריע, אבל קחו את זה באיזושהי תחושה שתשבו אולי, גם, על החזיתות שוב, עם המהנדס. אנחנו נאשר את זה ברמה העקרונית, אבל תראו כאן איזושהו כיוון של איזושהי חשיבה יותר מעניינת. ככה אני יכול להגדיר את זה. אני סומך עליכם, יש לכם דימיון בעניין הזה. תחשבו על החומר, תחשבו על הצורה, תודה רבה לכם.

(אדר' אייל איצקין וחנינא כלאי עוזבים את חדר הישיבות)

רנ/בינוי/103/265 + 202 – שלמה כהן

(אדר' אייל איצקין ושלמה כהן נכנסים לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: ברוכים הבאים חברת שלום כהן, גם אתם פעם ראשונה בראש העין, לא בניתם פה בעבר, אז אנחנו מאחלים לכם בהצלחה. אתם נמצאים בוועדת תכנון והבנייה של העיר. תציגו את הכיוונים הכלליים ונתקדם הלאה. אולי תספר איזה משפט-שנים על החברה.

שלמה כהן: החברה כבר 20 שנה בתחום, פועלת בעיקר בירושלים, מעלה אדומים, בית שמש, מודיעין והחלטנו קצת להתרחב ולהגיע לראש העין, ואני מקווה ובטוח שלא נתאכזב.

אדר' אייל איצקין: אנחנו מדברים על שכונת קוטגים, 38 יחידות דיור, 19 מבנים דו-משפחתיים. זה נמצא ממש על הכביש ההיקפי של השכונה, בצד הצפוני. זו שכונה ב'. כאן אנחנו מדברים על דו-משפחתיים, בתים יחסית פשוטים, צמודי קרקע, מה שאנחנו מכירים בדרך כלל. שוב, כאן הבעיה – אני לא רוצה לקרוא לזה בעיה, אבל היו לנו מגרשים יחסית מצומצמים שלתוכם היינו צריכים להכניס את הבתים ואת הזכויות. (מציג שקף) מה שאתם רואים, זה בעצם שכונת קוטגים. מה שרצינו לעשות, זה בעצם לתת את המכסימום לכל אחת ואחת מהיחידות, גם מבחינת הפרטיות, גם מבחינת האיכות של הדירה עצמה. (מציג) זה הבינוי, ההעמדה. הפיתוח, אתם יכולים לראות מגרשים מאוד מאוד קטנים, זה אומר 280-320 מ'. הבתים יושבים ממש בתוך קווי הבניין, מצומצמים,

רזיאל אחרק: 30% בקומה?

אדר' אייל איצקין: כן, סדר גודל של 30%.

שלמה כהן: זה קטן יחסית למגרשים הענקיים שיש לנו פה,

אדר' אייל איצקין: כדי לקבל את אותן זכויות ב... אז ברור לגמרי שבמגרש כזה זה יותר הדוק, יותר צפוף. (מציג) זאת התפלגות הבניינים, אתם רואים יש לנו בתים שנמצאים בחתכים מתחת לכביש, מעל לכביש, מגרש יורד, מגרש עולה. יש חלקם עם חנייה של הקוטג' לרחוב, חלקם עם חנייה שבעצם בגובה הקומה. (מציג) זו קומת המרתף, קומה של מגרש טיפוסי. יש לנו כאן את הכניסה, החצר שיושבת – שימור לב את קווי הבניין ואיך הבית יושב בתוכו. חדר

מגורים, מטבח, חדר אורחים בקומת כניסה. יש ירידה למרתף. קומה עליונה: חדר שינה של ההורים ועוד 2 חדרים ומעל זה יש עוד גג רעפים שגם כן מנוצל. קומת גג מנוצלת בתוך חלל הגג, עפ"י מה שמאפשרת התב"ע. זה טיפוס אחד. אני אראה לכם עוד טיפוס אחד כדוגמא: זה הגג שלו, זה החתך, כמו שאתם רואים, יש לנו כאן בעצם את המרתף, קומת כניסה, קומה שנייה וחלל הבית. החנייה כמו שאתם רואים, היא בעצם משולבת. (מציג) זה הבניין, אנחנו משלבים אבן עם קטעי ציפוי בפיפאה עץ, כדי שזה יהיה קצת יותר ... ורעפים.

(מציג) כאן אתם רואים טיפוס בית שבעצם יושב עם חנייה שנכנסת מתחת לגינה – של מגרש שעולה מעל הכביש, החנייה היא חנייה מקורה שנמצאת מתחת לויולה שמעליה.

רזיאל אחרק: מהחנייה אפשר להיכנס למרתף?

אדר' אייל איצקין: לא, כי המגרשים גדולים ואי אפשר היה ללכת כל כך רחוב כדי להתחבר לחדר המדרגות, אז חייבים לעלות למשרד, ואתם יכולים לראות את ההבדל גם, מבחינת איך שזה יושב בתוך המגרש. מאחר והמגרשים מאוד מצומצמים, והרוחב של הבית הוא בסה"כ 8 מ', היתה לנו בעיה שהקופסאות האלה יהיו קצת שבורות, ובאמת השתדלנו ליצור איזושהו מצב שבחזית הם לא יהיו שטוחים לגמרי, ה.... שלנו.

(מציג שקף) רואים את הקומה השנייה שהיא דומה למה שהיה פה, שוב כדי לקבל כאן חיבור של חומרים שונים יצרנו שברים – שלא יהיה רצף של חזיתות, ארוך מדי.

(מדברים יחד)

(מציג שקף) זה החזית הקדמית, את החניות. יש לנו גם פתרונות של אשפה, של כל נושא גז ומה שנדרש מסוג כזה של בית. (מציג שקפים),

רזיאל אחרק: זה גם חיפוי אבן כל הבניין?

אדר' אייל איצקין: חיפוי אבן עם שילוב של (מדברים יחד)

רזיאל אחרק: מה יש מצד שמאל, בשטחים הריקים?

אדר' אייל איצקין: פרוייקט אחר.

רזיאל אחרק: אריה, מיקי, אתם ראיתם שהבתים האלה, ביחס לשכונה, יש איזה הרמוניה

שם? אתם מתייחסים ל-?

מיקי קפון: ברמת העיצוב, יש דרישה בתב"ע שיהיה מגוון, שלא כל מבנן שישווק, יהיה

דומה. הארכיטקטורה של המבנן הזה, דומה יותר למה שאנחנו מכירים

בראש העין היום, ומה שאכן זה טיפה יותר עכשווי, דומה לבנייה שקיימת

היום בשכונות שבירושלים.

אירית נתן: מאוד שמרני. מאוד שמרני.

שרי סלע: הפתרון הזה של החניות, זה פתרון שבעצם גורע בכלל מחניות – נקרא לזה חניות

אורחים או חניות ציבוריות, בקטע הזה. אני טועה?

אדר' אייל איצקין: וודאי.

שרי סלע: לכל אורך הקטע הזה, בעצם שום רכב נוסף לא יכול לחנות.

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק: היא אומרת, בעצם אתה סוגר את כל האופציה לחנות לאורך המדרכה. 4

מכוניות צריכות לצאת, זה תופש מרחק של 25 מ', 30 מ'.

אדר' אייל איצקין: זו אחת התוצאות של מגרשים קטנים.

שרי סלע: זאת אומרת, אין לי חניית אורחים בכלל?

אדר' אייל איצקין: לא, זה לא נכון.

רזיאל אחרק: זה ככה משני הצדדים?

אדר' אייל איצקין: כן, לכל בית יש 2 חניות שלו בתוך המגרש.

(מדברים יחד)

שרי סלע: זה לא תפקידך לפתור את הבעיה הזאת, אבל זו שאלה שאני שואלת פה את

מיקי ואת אריה, איך אנחנו בכל אופן פותרים את הבעיה? כי תהיה לנו

מצוקת חנייה ברגע, עוד לפני שהדיירים ייכנסו.

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: בתכנון למשל בשכונה הצבאית, יש רחובות שבסוף כל רחוב יש גם מגרש

חניה כזה. יש פה באיזור הזה?

אדר' אייל איצקין: תסתכלו, (מציג) איפה שאין את הבתים וגם בין הבתים לבין עצמם יש.

יש ריכוז של חניות במקומות מסויימים,

(מדברים יחד)

כלל האורך יש חניה לאורחים, ובין הבתים.

רזיאל אחרק: מה המרחק בין הבתים?

אדר' אייל איצקין: המרחק 6 מ'.

משה סיני-יו"ר: תודה רבה.

(שלמה כהן ואדר' אייל איצקין עוזבים את חדר הישיבות)

רנ/בינו/50/א/2 – קירת חב' קבלנית לבנייה בע"מ

(יהודה קראוזה ואדר' רמי לוטן נכנסים לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: ערב טוב לכולם. אנחנו שמחים לארח אתכם אצלנו פה, בישיבה של וועדת

תכנון ובנייה של העיר ראש העין, נמצאים פה חבריי המועצה בדרג המקצועי

שלנו. בנייה ראשונה שלכם אצלנו בעיר, אז קודם כל ברוכים הבאים. חשוב

לנו, לפני שתכנסו לנבכי התוכנית, אולי תציגו ממש בכמה משפטים, את

החברה, הפעילות שלה ואז נכנס לתוכנית, כדי שיהיה לנו רקע גם עליכם

כאנשים וכחברה.

יהודה קראוזה: אנחנו חברת 'קירת', אנחנו קיימים משנת 82', מתמחים בבנייה למגורים.

החברה בבעלות ומנוהלת ע"י מהנדסים. אנחנו גם מבחינה תיאורטית וגם

מבחינה מעשית, מתוך הבראנז'ה הזאת, ובשונה מהרבה מאוד חברות

אחרות, אנחנו חשבנו שמה שאתם דורשים מאיתנו – את זה נעשה. זאת

אומרת, אנחנו הלכנו לפי המושג 'נעשה ונשמע'. בינואר 2011 נפגשנו במבנה

של מפעל הפיס, אצלכם. עלו כל האנשים המכובדים לרבות ראש העיר

שלכם, נתן סקירה, ולמרות שאף פעם לא עבדנו בקרקעות של מינהל (אני

קורא לזה הטריאומווירט – מינהל, משרד הבינוי והשיכון והעירייה), החלטנו

שאנחנו הולכים לזה. מקום חדש, ... חדש וקיבלנו הכתבה. מה שאתם תראו

עכשיו על התוכנית, זאת הכתבה שאנחנו קיבלנו מהתב"ע, מהמתכננים

שלכם. עברנו 3 ישיבות תיאום, ובסופן, אושרו לנו התוכניות. כלומר, אנחנו חברה שלא ביקשנו לא הקלות בקווי בניין, לא הקלות בקומות, לא הקלות בשום דבר מעבר לתוכנית הבינוי המקומית. כלומר, האדריכל שלנו אמר לנו: 'רבותי, את זה דרשתם – את זה תקבלו', וככה עבדנו. בזה אני סיימתי.

משה סיני-יו"ר: תודה רבה, שיהיה בהצלחה וקדימה,

אד' רמי לוטן: נכבדי, שמי אדריכל רמי לוטן, אני מתכנן התוכנית של מבן 452. זוהי תוכנית הבינוי של משרד 'ישר', למבן 452 שלדעתי, המבן הכי פרובלמטי מבחינת טופוגרפיה. כלומר ההבדל בין הנקודה הזו לנקודה הזו, כמעט 16 מ' במבן אחד (מצויג). ויש תוכנית בינוי של 'ישר' שאני ראיתי גם אופציה לעבוד על פיה, ובתיאום עם מחלקת מהנדס העיר ועם השב"ש, אני חושב שנתנו פתרון נכון לפי הדברים האלה.

יש לנו כאן 4 מבננים, כלומר זה בעצם בניינים של 6 יחידות בקומה, אבל זה 3 יחידות בקומה עם מערכת כפולה של מדרגות, מערכת של מעליות יחסית מכובדת.

עפ"י תוכנית הבינוי, אנחנו נכנסים דרך כיכרות עירוניות שמוצבות בשפה מסויימת, עפ"י דרישת מחלקת שפע של העירייה אנחנו הקטנו ככל האפשר, את הנושא של הטיפולים הציבוריים – למרות שהקרקע הזאת פרטית. אבל, עדיין יש לנו כאן איזור ירוק, מגוון, שיש לכל בניין אפשרות יציאה ממנו, ואני מזכיר: אם אנחנו כאן ב-129, אנחנו יכולים לצאת ישירות דרך המרתף, לזה אנחנו יוצאים ישירות, לכאן יש לנו מערכת של מדרגות, וגם פה אנחנו יכולים ללכת ולהשתמש בשטח הפרטי הפתוח הזה.

מבחינה תב"עית אנחנו מבקשים בסביבות ה-16% תוספת ביחידות הדור. אנחנו עומדים בכל יתר הדרישות התב"עיות, כלומר נושא של ניקוזים ונושא של חניות ושטחים ירוקים וגבהים יחסית לכביש. יש לנו 2 בניינים נמוכים 118, 121 עם כניסה לחניון בצד המערבי, ו-2 בניינים גבוהים – 129 ו-124 עם כניסה בצד המזרחי. כל בניין, עפ"י דרישתכם, יכול לעבוד באורח עצמאי מבחינת כל הנושאים של אספקות חשמל וכו', כשאנחנו מתעתדים להגיש את

הבניין הראשון בצורה הזו. שמרנו, עפ"י דרישת מהנדס העיר ואדריכל העיר, על גבהים נמוכים של כ-2 מ' באינטרפייס בין המדרכה לבין החצרות, ביצענו כאן איזשהו גינון ופיתוח, עם מיקי, בנושא הזה של גישה לתוך השטח הפתוח הזה. כלומר השטח הוא משותף, ואם אנחנו נלך כאן – זו דוגמה לקומת כניסה עם דירות גן. כלומר זוהי רחבת כניסה שאתם רואים פה ולמעשה אני נכנס לשני אגפים של בניין, זה בניין אחד וזה בניין שני שמה שמשותף לו זה הכניסה והלובי המשותף. יש כאן דירות עם שונות יחסית, כלומר דירות של 3, 4,

אירית נתן: כמה אחוזים יש לך, אתה יודע להגיד?

אדר' רמי לוטן: אין 3 חדרים, אבל יש לנו דירות שאנחנו קראנו לזה דיור בר השגה, דירות עם שטח עיקרי של 85 מ"ר, כי אנחנו הגדרנו את זה בתור הדירות הנוספות שהן הדירות הקטנות, ויש לנו משהו כמו 14 דירות כאלה בכל בניין.

רזאל אחרק: מה המחיר שלהם למכירה?

יהודה קראוזה: אני מעריך שזה יהיה בסביבות 1.1 מיליון, 1.2 מיליון שקל. אני רק רוצה שתבינו, הפיתוח והמימון והזמנים שלוקח מרגע ששילמנו את הקרקע עד היציאה, ואני מקווה שרק יעזרו לנו מהר להתחיל, כי אחרת כל יום זה כסף. אני רק רוצה לעזור לרמי: גם בנושא של השבס, אנחנו לא הוספנו קומות. מילאנו את הבניין. שלא יהיו אי-הבנות. תוכנן מלכתחילה 6 דירות בקומה. אבל אנחנו לא ב-12 כי לא אישרו לנו להגיע ל-12, אז אנחנו ב-9 קומות כי זה מה שדרש מתכנן התב"ע. לכן, הבניינים האלה נוצלו, כלומר שהכל ייראה סגור כמו שאתם ביקשתם. זה בדיוק מה שעשינו.

אדר' רמי לוטן: אם אני יכול לחזור למקום הזה, הגדלנו את זה ל-2 חדרי מדרגות, כי אין לנו ברירה מבחינת המרחקים. אבל זה בעצם אגף אחד שפונה לכביש, וזה עוד אגף שפונה לכביש. כאמור, דירה של 5 חדרים, דירה של 4 חדרים ודירה קטנה של 4 חדרים כאמור, 85 פלוס 12, וזה מכפיל את עצמו. אם אתם רואים, זה מבט אווירי.

אירית נתן: יש לכם 4 חדרים, יותר גדולים מ-85?

אדר' רמי לוטן: בוודאי. הדירה הזאת היא בסביבות 107 מ', וזה 90 וקצת. 97 מ' זה דרישת מנהל התכנון, ככל שאני זוכר, לדיור בר השגה.

(מדברים יחד)

אני מתכנן הרבה בגוש הגדול בת"א ו-2 מעליות זה רמת שירות גבוהה יחסית. מה שמגדיר לי, זה רמת השירות – זה בניין גבוה והדרישה היא למעלית אחת, אנחנו עושים 2 מעליות. מעליות מהירות. בניינים דומים עשינו בכ"ס ויש שם מעלית אחת, על פחות או יותר אותו מספר יחידות דיור. לגבי חניות –

שרי סלע: זו הגדרה של בנייה גבוהה? בלי מעלית אלונקה?

אדר' רמי לוטן: ההגדרה מעלית אלונקה, היא אך ורק לבניין רב-קומות. ואנחנו לא עומדים בקטגוריה הזאת, וברגע שאני עושה את זה, אני לא עומד בתקן ה-, (מציג שקף) זוהי תוכנית קומת המרתפים, שכאמור אנחנו נכנסים פה ופה למבנה העליון ולמבנה התחתון, נכנסים פה בגובה הכביש, לחניות תת-קרקעי ונכנסים פה ויורדים ברמפה-

רזיאל אחרק: לכל בניין יש את החניון שלו?

אדר' רמי לוטן: לכל בניין יש את החניון שלו. מפה יש כניסה לבניינים האלה – שנקרא להם 'האגף המערבי היותר נמוך', ותמונת הראי שלו היא מלמעלה. הכניסה לבניין הזה היא בגובה הרחוב, מכיוון שכאן אני ב-130 וכאן אני ב-125. בדיוק עפ"י תוכנית הבינוי, עפ"י דרישותיה.

משה סיני-יו"ר: כמה חניות יש בסה"כ ב-?

אדר' רמי לוטן: אנחנו עומדים ב-1.75, 1.77 בתקנות שלנו, ועומדים ב-20% שדרשתם חניות כפולות. אמרתי, אם דרשתם – גם זה אופציה לעמוד במה שאתם דורשים ואני חושב שבעמדותי בכל הדרישות.

יהודה קראוזה: עברנו, דרך אגב, את איכות הסביבה שלכם,

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: יש פה דירות גן?

יהודה קראוזה: כן, יש פה דירות גן, יש פה דירות דופלקס, יש פה דירות פנטהאוז, ויש פה

כל המגוון שרק רוצים.

רזיאל אחרק: כמה דירות אתם בונים?

אדר' רמי לוטן: 226 דירות. כל מבנה שלנו חי בפני עצמו, עפ"י דרישות העיר. אנחנו באים

ואומרים 'אנחנו לא נעמיד פילים לבנים' נעשה כאן פיתוח כללי, נבנה בניין

ונבנה בניין ונבנה בניין.

משה סיני-יו"ר: כמה זמן לוקח לבנות בניין?

יהודה קראוזה: אם יתנו לי רק, יכול לקחת שנתיים-שנתיים וחצי. לנו יש שיטות שלנו,

פיתחנו שיטות, זה שיטות של פריקסטים מיוחדים, של תיקונים על בנייה

קונבנציונאלית, ורק תנו לנו, רק שיהיה אפשר. הבעיה שלנו, כשאתה תבוא

היום לקנות, יגידו לך 'אדוני, כמה זמן יקח הפיתוח, מתי הכבישים יהיו, מתי

העירייה תקים בתי ספר, מתי יקימו מוסדות', ופתאום אני בכלל לא נמצא

פה, מה שיימצא פה זה העיר. עד שהם יגיעו אליי, אני כבר ארגיש עם הלשון

בחוף. קודם כל זה העירייה, ואחרי זה העיר, ואחרי זה מה הם נותנים, ובסוף

אנחנו.

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: חבר'ה, שתהיה לכם שנה טובה, תודה רבה.

רנ/בינוי/50/א/6 - חב' פרץ לוזון

(אילן לוזון, עופר ואדר' רון גולן נכנסים לחדר הישיבות)

משה סיני-יו"ר: היה לנו כאן מרתון של חברות ואתם אחרונים חביבים, אז קודם כל

ברוכים הבאים. שמחים לארח אתכם בוועדה המקומית בעיר ראש העין,

נמצאים פה חבריי המועצה שכבר כמה שעות שומעים ומאזינים, יש פה גם

התרגשות ודברים שנותנים לנו תחושות טובות. הדרג המקצועי. ברוכים

הבאים לראש העין. זה פרוייקט ראשון שלכם, כמובן, ספרו לנו קצת על

החברה שלכם ואחרי זה נעבור להצגה.

אלון לוזון: חב' פרץ לוזון, אנחנו חברה בעיקר דרומית, אנחנו בונים פרויקטים בכל

הארץ, באילת, ב"ש, כ"ס, פ"ת, רמת השרון, כרכור, עכשיו גם ראש העין,

רעננה. זכינו במכרז לא פשוט של ... יחידות דיור קוטגיים.
 פרויקט פשוט, 2 קומות, קוטגיים, לא מסובך. אני אילן לוזון, אני מנכ"ל,
 עופר סמנכ"ל כספים, רון גולן אדריכל.

רון גולן: יש לנו 2 מתחמים, שנשענים על הפארק, 2 רחובות ללא מוצא, רחובות

הולנדיים. בכל מתחם יש לנו 5 ועוד 5, 5 קיימים ו-4, הגענו-

יש לנו טיפוסים של 6.5 חדרים וטיפוס של 6 חדרים, יש טיפוס ש

שהוא 24 יחידות מתוך 26, 6.5 חדרים, 180 מ', ... ליחידה.

רזיאל אחרק: יש להם מרתפים?

רון גולן: לא, אנחנו פשוט ונקי, קווים באוהאוסים, נקיים, גגות שטוחים, לבן, קצת

אבן אפורה, דגש בחזיתות ה... כרכובים עדינים, פשוט ונקי, שילוב של

זכוכית, מתכת ופלדה. ניתוק בין יחידה ליחידה, כניסה מהצד, הבלטה,

שילוב עדין של אבן וטיח. אנחנו לא רוצים פה מרתפים, לא רוצים עליות גג.

רזיאל אחרק: איפה נמצאים מסתורי הכביסה?

רון גולן: כל המסתור כביסה הוא בגינה, הוא ... על קומת הקרקע צמודים.

(מדברים יחד)

יש לנו טיפוסים A1, A2, A3, A4 שהם טיפוסים- אנחנו החלטנו לטפל בכל

מגרש לגופו ולא סתם ללכת ולצבוע, למשל מגרש כזה גדול קיבל טיפול אחר.

מגרש שהוא פינתי, מאוד בעייתי בקווים, לא התעצלנו ועשינו שני טיפוסים

בודדים מחוברים. כנ"ל פה, ואז למעשה כשאתה הולך ברחוב, אתה רואה

טיפוס אחד כזה וטיפוס אחד כזה ומפה אתה רואה טיפוס כזה וכזה, נותן לך

איזשהו מגוון. אותה שפה אדריכלית. סה"כ 36 יחידות, 4 טיפוסים זה הרבה,

אבל לא התעצלנו וממש טיפלנו-

משה סיני-יו"ר: אתה יכול להסביר על החניות?

רון גולן: למעשה יש לך כמו שהופיע בתב"ע, קטע של פילרים, אשפה וכו', משני צידי

יש חניה ועוד חניה ויש שביל כניסה לבית, ולבית אתה נכנס מהצד. גם ברח'

הזה וגם ברח' הזה.

אירית נתן: וחניות אורחים יש פה?

רון גולן: בקצה הרחוב ההולנדי, יש לנו פה חניות נוספות.

משה סיני-יו"ר: יש לכם כבר אומדן על עלות קוטג' פה?

רון גולן: בסביבות ה-2,5

משה סיני-יו"ר: מה גודל המגרש?

רון גולן: 300,

שרי סלע: אתה בטוח שהשיווק הנכון זה בלי מרתפים?

רון גולן: ככה אנחנו רואים את השוק, כי מרתף יכול לעלות בסביבות ה-400-500 אלף ש"ח ליחידה.

שרי סלע: נכון, אבל לעשות את זה אח"כ, 10 שנים מאוחר יותר, יעלה יותר.

רון גולן: ברמת העקרון אנחנו לא רואים את השוק-

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: טוב, חברים, תודה רבה לכם, בהצלחה.

(אילן לוזון, אדר' רון אילן ועופר, עוזבים את חדר הישיבות).

ארנון בן-עמרם: הישיבה הזאת הוכיחה קודם כל שגם אתם הופתעתם בחלק מהדברים,

זאת אומרת שהיא נדרשה למרות שאנחנו ביקשנו אותה. הנה כעובדה,

הופתענו ע"י אותו אדריכל המשעמם הזה, ואני חושב שבדיעבד היה נכון

ונחוץ לעשות את הישיבה הזאת, גם עם חבריי מועצת עיר שאולי אין להם

את הראייה המקצועית של אנשי המקצוע.

שרי סלע: יש כאן משהו מבחינת ההתנהלות שלנו כוועדה, משהו שמבחינתנו שלנו, אני

חושבת, נעשה שלא בדרך תקינה. לאשר גם את תוכנית הבינוי ואח"כ לאשר

את התוכנות כפי שרצו בוועדת המשנה, הוליד סיטואציה, בסופו של יום,

שאנחנו עכשיו רודפים אחרי הזנב של עצמנו וכל מיני דברים, שאם הייתי

לפני שנה-שנה וחצי מעירה אותם, אין לי ספק שבסופו של יום ואחרי

שכנועים והסברים, היו מתקבלים. ועכשיו, אומרים לי בעצם 'רגע, מה,

עכשיו אני אתחיל תקן משהו בתוכנית הבינוי? הם כבר הגישו היתרי בניה.

כבר מאוחר מדיי". אבל עדיין, מתחם B זה 4,000 ומשהו יחידות דיור. מתחם

A זה עוד כמה- זה מאסה, וחסרים כמה דברים מאוד מאוד קריטיים

שהם גם התעלמו מהם, אגב, בתוכניות: כל מיני פתרונות לנושא של הסולארי – לא ראינו; הנושא של פתרונות של יחידות מיזוג אוויר וכל הנושא האקוסטי, בכלל לא מטופל בתוכנית הבינוי, אבל ממש לא. לא מטופל בתוכנית הבינוי, נספח התנועה ברמה מפורטת יותר וגם בתוכניות שלהם לא ראיתי שום דבר. אני לא רציתי כאן לעשות עכשיו – כי אם אני הייתי מתחילה לשאול שאלות, היינו יושבים כאן עד 12 בלילה, ולכן אני אומרת לכם מראש אני שתקתי. אבל השיעורי בית פה, צריכים להיות של עצמנו. יש כאן המון הערות ביחס לתוכנית הבינוי שעוד פעם, כשעשו לנו את המצגת של תוכנית הבינוי, וגם באופן מאוד מאוד תמציתי, היה פה אדריכל והציג את זה, אז אף אחד מאיתנו – מחבריי הוועדה – לא החזיק את אותו נייר שאני מחזיקה עכשיו, ויש כאן לא מעט תקלות. עכשיו, עוד פעם, השעה 9:10, אני לא חושבת שזה גם נכון, אבל אני כן חושבת שנכון לקיים עוד דיון אחד בנושא של תוכנית הבינוי, כדי לסגור את כל הפרצות רגע לפני שאתה מאשר את ההיתרי בנייה. אח"כ באמת יהיה too late.

ארנון בן-עמרם: מה תציעי להם עכשיו בתוכנית בינוי? כבר מאוחר מדי. הוא כבר ישב

איתם על התוכנית, כפי שהיא קיימת.

שרי סלע: תקשיבו שניה, התוכנית בינוי עוד לא אושרה בפרוטוקול.

ארנון בן-עמרם: אבל הוא ישב איתם בפועל. זה שלא אושרה, זה טכנית. מה תגידי לקבלן

שישב וקיבל את התוכנית בינוי הזאת והתחיל לעבוד לפיה,

רזיאל אחרק: ארנון, זה לא נכון שזה טכני. זה שהוא ישב, זה לא אומר שעכשיו זה יורד

משמים ומתקבלים.

(מדברים יחד)

שרי סלע: אני רוצה שתם כמה דוגמיות: נושא של מיזוג אוויר, נושא של איפה למקם

את המזגנים. לקבל את התשובות שאני קיבלתי עכשיו: על הגג, על הרצפה,

זה קטסטרופה. זה לא רע, זה סופר סופר קטסטרופה בתקופתנו, כשאנחנו

מודעים לנושא של האקוסטיקה. זה ממש רע לקבל ממנו תשובה שכזאת.

יותר מזה, בנושא של התוכניות של 'קירת', בכלל לא היה פתרון לסולארי.

בנייה של 7 קומות, הגגות שלו המאוד יפים, המעקות השקופים ואיפה יהיה הסולארי? ושאלתי אותו, הוא לא מצא. אין. וזה דברים הרבה יותר עקרוניים מעוד דברים אחרים, אבל הם גם לא מוגדרים פה. עכשיו, למשל הנושא של- אני מבינה שכל אחד מהם ישב עם איכות הסביבה, וישבו עם ליזי. אבל זה יופי שישבו עם ליזי, אבל אנחנו עם עצמנו לא עשינו סדר מה אנחנו רוצים. אנחנו רוצים עכשיו הפרדת אשפה? איפה זה הופיע בתוכניות שלהם? סליחה, לא מצאתי את זה. אם תגידו לי שזה ישנו, או קיי. זה ישנו.

אירית נתן:

אני לא ראיתי את זה, וזה בטח לא מוגדר כאן. הדבר היחיד שכתוב כאן: פלרים ופחי אשפה לכל מגרש, הכוללים שתי יחידות צמודות קרקע, ירוכזו יחדיו עם דלת אחת משותפת בהתאם לפרטים". זה לא מרמז על הפתרונות שאנחנו באמת רוצים ללכת לקראתם.

שרי סלע:

לגבי עיצוב הבניינים, סתם כדוגמא, יש כאן 2 הערות שאני לא מבינה אותן לחלוטין. אני, כבעלת מקצוע לא מבינה אותם לחלוטין, על חומרי הגמר. "במידה וייעשה שימוש בבנייה מתועשת, לא תתאפשר הפרדה אופקית בין קומות. למה? לפעמים זה דווקא יכול היה לפתור את הבעייה שאירית דיברה עליה, חזויתית מאוד יפה. או "חלונות המבנים הפונים אל הרחובות, יהיו בפרופורציה אורכית, ביחס של 1 ל-2. על סמך מה? 2 ל-1; לא יכול להיות יפה? זאת אומרת איפה זה נחתך, איפה זה נקבע? אבל זה עוד השולי, הנושא של המיזוג אוויר – ההערה הזאת הגיעה עוד לפני הישיבה. "מסתורי הכביסה יהיו מאלומיניום משוך, ויתוכננו כשלבים אופקיים בלבד" – אתה יודע בכמה תוכניות ראיתי שלבים אנכיים והם דווקא היו יפים! זאת אומרת, משהו פה בתוכנית הבינוי לא עברנו עד הסוף. היא לא נבחנה עד הסוף, הנושא של הסתרת מערכות כתוב באופן כזה שהוא לא מוגדר לחלוטין. דווקא קולטי השמש כן, אבל אז התוכנית של 'קירת', לא עומדת בתנאים של התוכנית בינוי הזו. זה בסתירה. יש כאן הערה שאומרת "ככל הניתן לא ייבנו (מסתורי הכביסה) ביחס לחזית

הרחוב, ככל הניתן". עוד פעם, זהו הגדרה מאוד בעייתית, מה זה ככל הנטען?
או שכן או שלא.

אני רוצה להגיע יותר מזה, עיריית ראש העין הלכה למהלך נפלא של מספור בתים. איפה אנחנו מחייבים את היזמים להיצמד למספור בתים שלנו? איפה זה כתוב? בשום מקום. כבר עשינו תהליך, כבר קבענו לנו סטנדרט למספור בתים, כבר צעדנו כמה צעדים קדימה. למה לא לחייב אותם? זה כל כך פשוט

(מדברים יחד)

במקום זאת, תראו מה מופיע בתוכנית הבינוי: יותר שילוט החברות הבונות, במסגרת שלט מתכת בגודל 30 על 1.20. בחזית. אנחנו השתגענו? זה על הבית, ולא מספיק שלט המתכנן, גם את זה אנחנו מרשים. אבל למספר בית אנחנו לא מתייחסים. מה קרה לנו?!
הנושא של האשפה, אם אנחנו מדברים על בניה – אתם לא רוצים ירוקה, כן ירוקה, הנושא של פירי אשפה, הפרדת אשפה, גם אם ראית אותם בתוכניות שאולי משהו נתן או לא נתן,

עו"ד פרומה פורת: לא, החלטנו מגובה מסויים, מקומה מסויימת.

שרי סלע: מי זה 'החלטנו'?

עו"ד פרומה פורת: בכל הצוותים שישבנו,

שרי סלע: אבל זה לא תוכנית בינוי, מרגע שזה לא בתוכנית בינוי זה נתון לפרשנות.

יש כאן למשל שני סעיפים לגבי בנייה רוויה, "מתקני התברואה וחדרי האשפה, יהיו במקומות מוצנעים", מצד שני כתוב "הכניסה תהיה אותה כניסה משותפת לחנייה ולפינוי האשפה" זה קצת דבר והיפוכו. כי אז זה לא פחות מוצנע.

דובר: יש נספח.

(מדברים יחד)

אירית נתן: מה שחשוב לי להגיד, לפני שמיקי עונה, אני רוצה לדבר על משהו כללי. חשוב להבין שאנחנו מדברים על מתחם מאוד מאוד קשה לבנייה. הטופוגרפיה שלו מאוד קשה והיינו ימים שלמים שלא מצאנו-

שרי סלע: מי זה 'היינו'?

אירית נתן: אני, מיקי, אריה, יועצים שלקחנו איתנו בכל מיני תחומים, ליזי באופן קבוע, (מדברים יחד)

ארנון בן-עמרם: הדבר היחיד שרציתי לומר, זה שבאמת לא התכוונתי שניכנס לעומקם של תוכנית עיצוב אדריכלית, זה לא תפקיד שלנו כחברי מועצת עיר. ואמרנו את זה מלכתחילה, שאנחנו נותנים את האמון באנשי המקצוע, ואנשי המקצוע צריכים לשבת כדי לעשות את העבודה הזאת, ואני לא חושב שאני כחבר מועצת עיר, צריך להיכנס לתוכן העניינים. אבל, מהערותיה של שרי, להערכתך ישנה בעייתיות מסויימת בסנכרון הדברים, ביחס למה שאתם דורשים או דרשתם כקבוצה מקצועית שגיבשה את הדרישות שלהם, לבין תוכנית העיצוב האדריכלי. אני מהווה שבתשובתך באמת יופיעו כל ההערות שהעלו פה, שאם לא כן יש בעייתיות עם תוכנית הבינוי, כפי שהיא נמסרה. אני לא חושב שמתפקידי להיכנס איתך לעבודה, אבל כשאנחנו מסתכלים על המוצר המוגמר, הוא לא נראה טוב.

שרי סלע: מיהו אדריכל הנוף מטעמנו?

רזיאל אחרק: קסם אדריכלים'

שרי סלע: קסם אדריכלים זה אדריכל הנוף מטעמנו, שהוא חתום על כל התוכניות פיתוח? כתוב בתוכנית הבינוי, יש סעיף שמדבר על כניסות וכן האלה, אבל הסיפא: "ובהתאם לתוכניות אדריכל הנוף מטעם העירייה." אני שואלת מי אדריכל הנוף מטעם העירייה?

מיקי קפון: באיזה הקשר?

שרי סלע: במסגרת הנחיות בינוי כלליות, לפיתוח. אני שואלת מי אדריכל הפיתוח שלנו?

(מדברים יחד)

אנחנו צריכים אדריכל פיתוח משלנו, כדי שישמור על האינטרסים שלנו. לפני אישור היתרי בנייה, אנחנו צריכים אדריכל פיתוח משלנו, משלנו. לא קשרו למשרד השיכון.

יעקב אדמוני: אני אגיד את ה'אני מאמין' שלי. אני מסתכל על זה שאמרנו בכמה ישיבות קודם, אמרתי שיהיו סוכות- בבתים הפרטיים יש, בבתים העליונים זה אפסי. אני יהודי מאמין, ואני לא עושה את זה בשבילי, לא אף אחד מהילדים שלי לא יגור שם, ולא יהודים חרדים יגורו שם, אנחנו יהודים מאמנים : סוכם מטר על מטר, שבדירוג היה צריך להיות שם ואף אחד לא צריך לברוח מהמציאות הזאת. ובסוף יכו על חטא שאין סוכה.

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק: אני רוצה להבהיר משהו, כל הזמן אומרים הגורמים המקצועיים, אנחנו לא יורדים לרמת המקור. אנחנו יושבים כאן, כי החוק נתן לנו לשבת כאן, אולי אנחנו לא מתחזקים ברמת המיקרו, איזה צבע יהיה או לא יהיה. אבל כן, לנו כתבריי המועצה יש say באיך ייראו חזיתות הבתים, איך ייראו השכונות, איך תהיה המעטפת, איך סה"כ המפה תיראה. כי אחרת, אם אנחנו מיותרים ואין לנו say אז אנחנו יכולים ללכת הביתה. בואו ניתן לגורמים המקצועיים שיעשו מה שהם רוצים ונלך הביתה. וכששואלים איפה יש מסתור כביסה, זה בסדר ; כששואלים איזה צבע יהיה הבניין ואם השכונה יש לה אופי, זה בסדר ;

אני חושב שתפקידנו, בגלל זה המחוקק שם אותנו כאן, לא שם אותנו בשביל להנהן עם הראש, הדרג המקצועי אומר משהו, לא להנהן עם הראש, לשאול את השאלות, להעיר את ההערות, ולמשל צבע של בית שמחר חצי בית צבוע בכתום והחצי השני באדום, או בכלל איך נראית השכונה. כמו הערה שאירית אמרה, על כל הקומפלקס הזה שעומד על שני הכבישים וחוצה אותם. זה באמת לא נראה טוב. סה"כ ראש העין זה הבית שלנו, ואנחנו כנציגי ציבור רוצים לראות איך הבית הזה ייראה מלמעלה. נכון, אנחנו לא צריכים לרדת לרמה של או הפח זבל ייכנס דרך המרתף או לא, זה יש גורמים המקצועיים אבל ברמת המאקרו, כן יש לנו say ויקשיבו לנו, ויכולים גם להפוך את כל התוכניות מחדש. מה לעשות? בשביל זה אנחנו פה. אם המחוקק היה חושב שלא צריך אותנו, היה אומר : תלכו הביתה, יש פה את הגורמים המקצועיים,

תרימו את היד ותלכו הביתה. זהו, זה הכל. אז אני מבקש באמת לקבל את הכל ברוח טובה.

אריה גלברג: יש הירארכיה בתכנון, לפני כמה שנים חברה פרטית התחילה לתכנן את מתחם B. איפה היתה העירייה אז, אני שואל, במלוא התעוזה, כשהיום התב"ע פותחים אותה, חצי ממנה לא ישימה מבחינה טופוגרפית, מבחינה-עכשיו מתחילים לעשות שינויי תב"ע שם. יש שם כבישים שנותקו כי השיפוע שלהם היה 25%, אז קודם כל אנחנו יכולים היום, להגיד – אנחנו לא פועלים ואנחנו לא בסדר, אבל קיבלנו פה משהו שהיה בעייתי, צריכים להבין את זה. גם הצפיפות, בחיים לא הייתי מאשר 4,500 יחידות דיור בשטח הזה. בחיים לא. אבל התב"ע היא חוק, היא חתומה ע"י שר הפנים. היא חוק מדינה. עכשיו, מה עשינו? בישיבות הליווי התחלנו לצמצם, להוריד את הגובה, לבטל. יש לנו מבנים מסומנים שלא מופיעים בתקנון. טעות סופר. אתם יודעים את זה? לא. עכשיו הירארכיה, התב"ע היא חוק, היא תוכנה וסופקה ע"י המינהל, כמקב"ת. היפוטטית המינהל יכול היה להוציא את המגרשים האלה לשיווק, ללא תוכנית בינוי. אתם יודעים את זה?

שרי סלע: לא, כתוב שם שדרוש תוכנית.

אריה גלברג: המינהל יכל לשווק את זה ללא תוכנית בינוי.

שרי סלע: הוא שיווק את זה ללא תוכנית בינוי, אבל כתוב שבהמשך תוכן תוכנית בינוי.

אריה גלברג: מי היה צריך להכין את התוכנית בינוי?

שרי סלע: עיריית ראש העין.

אריה גלברג: את יודעת כמה עולה תוכנית בינוי במתחם B? עם כל היועצים וכל הצוותים?

15 מיליון שקל. היינו צריכים להוציא את זה מהקופה שלנו. היה לנו מזל, נס, משרד השיכון לקח את המתחם, לקח צוות מתכננים של 15 מיליון שקל, והתחיל לפרק את התוכנית מגרש-מגרש. מתוך רצון טוב, הכי מקצועי, הכי טהור. את הישיבות הראשונות ליווה קרלוס, אדריכל הראשי של משרד השיכון. היה צורך לשווק אלפי יחידות דיור, הם שמו בלמים, הם לא רצו. לא שיווקו את זה לא בשל. השיווק יצא אחרי שכל מגרש היה מוגדר היטב,

הישימות שלו. הקפדה על עקרונות אדריכלות, אני מחמיא למיקי. בת"א, בצפון הרחוק, המרתפי חניה הם על המדרכה. מישהו מכס ראה את זה? אתה הולך על המדרכה ואתה רואה חומות ואת הפתחים שהגזים של המכוניות פולטים על הפנים שלך. אצלנו לא יהיו דברים כאלה. הקפדה על אדריכלות, שמגדירה רחובות בצורה מושלמת.

תוכנית הבינוי היא נס שהיא בכלל התרחשה. היא עוד לא מושלמת אבל היא קיימת. עכשיו, רזולוציה נוספת מה שעברנו היום, זה עוד העמקה לתוך הפרטים. לא מה שהוצג פה, אלא מה שאנחנו מקבלים אצלנו. אי אפשר להציג פה את הכל, המסגרת לא מאפשרת. ההירארכיה הבאה זה היתרי בניה. את חושבת שלא נסתכל איפה המזגנים? את חושבת שלא נסתכל איפה הקולטים? את חושבת שלא נדע איפה המסתור כביסה? תשכחו מזה, נדע הכל ואם צריך יועץ גינון ואדריכלות טוב, הוא יהיה שם. זה התחנה הבאה, עוד לא הגענו אליה.

שרי סלע: 1. זה לא אם. כבר אמרנו שזה must.

אריה גלברג: אני עוד לא סיימתי. אני רק אומר, שבניין לא יצא לבנייה שהוא לא פתור עד הסוף. אתם יכולים להירגע. את יכולה לחשוב על זה, שגם אם לא היית חברה במועצת העיר הזאת, הבניינים היו בסדר, זה הכל.

מיקי קפון: כמה הערות קצרות: לגבי התכנון – יש כמה רמות של תוכנית בינוי. תוכנית בינוי למתחם שזה 1 ל-500 שבו נפתרו הבעיות ברמה העקרונית, מבחינת המתחם, חניית אורחים, גישות לכל מגרש, תיאומי תשתית וכ"ו זה התהליך שעבר משרד הבינוי והשיכון. עד לרמה שבו כל יזם של מגרש, חייב לדעת מאיפה הוא נכנס למגרש ומהם עקרונות הפיתוח הכלליים של המגרש בו הוא נמצא, וממנו הוא יוצא קדימה.

בתוכנית הבינוי שאנחנו קיבלנו, יועצי התנועה של יזם עבדו מול יועצי תנועה של משרד הבינוי והשיכון, כדי לבדוק שאין בעיות עקרוניות בנושאים תנועתיים שהם לא פתירים אח"כ בשלב היתרי הבניה. כמובן שיהיה תהליך של בקרה נוספת, ש... לוועדה, בשלב היתרי הבניה. אבל הבינוי המפורט

והבינוי הכללי, מתאמים ברמה של יועצי ... אחד מהשני, כך שנדע שהמגרש הזה הוא פתיר. לגבי הסיפור של פרטי פיתוח מסתורים מזגנים וכו', אני יש לי קצת ניסיון של אדריכל מ-97', אני לא מכיר בתוכניות בינוי כלליות, פרטי פיתוח של מסתורי מזגנים. אני מכיר את זה בהיתרי בנייה. תרצו להוסיף את זה כנספח לבינוי, אני יכול לקחת את הקובץ- המסתורים האלה מופיעים בדרך כלל בהיתרי בנייה, הם לא מידע שנדרש בשלב הבינוי ולכן לא מראים את זה. אם תדרשו, כל יזם יכול להראות את פתרון מסתור הכביסה, כמו שמראה את הפתרון של גדר.

שרי סלע: מיקי, פרוייקט אחרי פרוייקט ראינו את זה.

מיקי קפון: אפשר להוסיף את זה בבינוי, בדרך כלל לא דורשים את זה בבינוי כי זה לא רלוונטי.

רזיאל אחרק: השאלה אם זה ישפיע על הבינוי, היא אומרת יכול שאתה לא עושה מסתור- (מדברים יחד)

מיקי קפון: הבניינים יהיו נאותים, גם אם זה לא יופיע בבינוי. אם תדרשו, זה יופיע. לגבי נושא של פתרון אשפה, יש מסמך מדיניות של אגף שפ"ע שצורף לכל המכרזים, אפשר לצרף את הנספח הזה שאומר לגבי הפרדות, כמויות של ... נפחים, כנספח לבינוי. זה מסמך שהעירייה הוציאה ומשרד הבינוי והשיכון אימץ כלשונו. הם מודעים אליו וכשהם באים לתאם את הפתרון של התכנון הם באים על סמך המסמך הזה.

שרי סלע: אבל למה הוא לא עבר כחלק מתוכנית הבינוי? מה יותר פשוט מצרף אותו.

מיקי קפון: נצרף אותו. נעביר אותו למתכנן של משרד הבינוי- (מדברים יחד)

לגבי חומרי גמר, אנחנו יכולים לבקש חומרי גמר עמידים, כך שלא יהיה צורך לחדש אותם אחרי כמה שנים. לגבי שליטה בעתיד, אם מישהו יקבל קריזה ויצבע בטורקיז,

רזיאל אחרק: אבל אפשר לרשום בתקנון, אם זה שכונה, שהוא צריך להיות אחיד.

מיקי קפון: אפשר להוסיף את זה בתקנון.

משה סיני-יו"ר: אני רוצה לעשות סיכום קצר, באמת השעה מאוחרת, לומר לכם קודם כל

תודה, אני חושב שהדיון היה באמת ענייני וחברי, למעט פה ושם עקיצות כאלה שקיימות בכל מקום. הדיון היה טוב ונותן לכל אחד מאיתנו איזו תחושה טובה. אני מדבר בשמי, אני מקווה שזה גם רלוונטי לכם. התחושה נובעת משני דברים מרכזיים: א. בגלל שהיו כאן הערות ענייניות, מאירות עיניים, ואת ההערות האלה ששמעתם מחבריי המועצה פה, אריה ומיקי, מה שאפשר את כל הדברים האלה לצרף, להוסיף, לבחון עוד פעם, לשלוח ליזמים, להודיע להם שאלה הדברים שאנחנו רוצים לראות. גם אם לא עשינו את זה בישיבה הזאת, הרי זה רק ההתחלה. פה דיברנו על-כמה יחידות דיון יש לנו? 16-17 אלף יחידות דיון, אז תקחו את כל מה שמקבלים בדיון הראשון, שהוא גם מבחינתנו דיון ראשוני כזה, גישושי כזה, שאנחנו מבינים מה עוד לפנינו, מי עומד לרשותנו, איזה דברים אנחנו אמורים להעלות. תקחו, תתייחסו. אני חושב שהם דברים לעניין וצריך לראות, כל דבר קטן שיש בו איזושהי תרומה את תשומה, צריך לצרף אותו ולראות איך אנחנו בודקים. אם צריך, כמו שנאמר, נספח נופי לצרף לתוכנית הבינוי, תדאגו שזה יהיה מעכשיו בתוכנית הבינוי. אם צריכה להיות הערה שאי אפשר לשנות את הצבעים – שיהיה. כל נושא של סימונים, מספרים, תכניסו את זה בפנים.

(מדברים יחד)

אני גם רוצה לומר לכם שאני חושב שההצגה הזאת של התוכנית-אני מקבל את מה שאתם אומרים, אי אפשר להיכנס לרזולוציות העמוקות, לא נצא מזה – גם אם נשב עד שעה 3-4 בלילה לא נגמור את כל הדברים. אבל אני אומר, בכיוון הכללי הזה ולהכוון גם את היזמים-עכשיו אתם יודעים פחות או יותר מה מטריד או מה הדברים המרכזיים, תגידו להם שיתייחסו גם להיבטים של חזות הבניין, שיתייחסו לנושא של החנויות, הגינות, כל דבר כזה שיתן לנו את התחושה שאנחנו מאשרים דברים שבסופו של דבר, כמו שאמרה שרי ורזי, מה זה 20 שנה? 200 שנים הקרובות שיהיה פה. ונפלנו מספיק עם דברים, בבינוי של השכונות הקודמות, אני לא רוצה לפרט לכם פה

אבל זה מכאן עד להודעה חדשה, החל ממבנה ציבור בגרוסו מודו עבור דרך תקני חנייה בה' באייר שהם קטנים מהתקן שאנחנו מכירים. ואני לא מדבר על 1,6. גם 1.6 זה 80% מהתקן של החניה הרגילה. הם פשוט לקחו חניות רגילות ונגיד חניה צריכה להיות 2 מ', הם עשו את זה 1.70. לא נכנסו לפרטים האלה, אבל יש גם את הדברים האלה ברח' ה' באייר. זה דברים שצריך לוודא ולהתייחס למה שאומרים חבריי מועצה. אני רק מצר על זה שעשינו 15 חברי מועצה, ובסופו של דבר הגיעו לפה 6 חבריי מועצה. כי אנחנו נצטרך אחרי שאנחנו מתבשלים בתוך זה, עכשיו בישיבה הבאה נצטרך להתחיל את הכל מהתחלה ולי זה חבל. אני רוצה להודות לכם שאתם הגעתם, אני רוצה לבקש מכם שכל חומר שחבר מועצה רוצה לראות הקשר הזה, בבקשה, נשים את זה על השולחן ואין שום בעיה בעניין הזה. תודה רבה לכם.

תום הישיבה.