



חבר המתרגמים



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

# עיריית ראש - העין

מליאת הוועדה המקומית

ישיבה מס' 2012002

ביום 09/07/2012, י"ט תמוז, תשע"ב

## השתתפו:

### חברים:

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

הקלטות דיונים וישיבות



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

**סגל:**

- אירית נתן - מנכ"לית
- עו"ד משה כהן - יועץ משפטי לוועדה
- אריה גלבנד - מהנדס הועדה
- מיקי קפון - מנהל הוועדה לתכנון ובניה
- אירית נתן - מנכ"לית
- עו"ד פרומה פורת- יוע"מ לעירייה
- משה כהן - מבקר
- רו"ח רחבעם חיים - גזבר הערייה
- אחרק אהובה - מזכירת הועדה

**נציגים:**

- רוזליה פישקין - נציגת משרד הבריאות
- דוד ינקוביץ - נציג מכבי אש
- פאר טניה - נציג מנהל מקרקעי ישראל
- טימור מגדלי - נציג משרד השיכון
- ורד אדרי - נציגת משרד איכות הסביבה
- עדית בר יוסף - נציגת שר הפנים

### פרוטוקול

משה סיני, יו"ר: ערב טוב לכולם. אנחנו בישיבת בוועדת הועדה לתכנון ובנייה כמושבה

כמועצת העיר, הרכב המליאה?

עו"ד, משה כהן: בדיוק הפוך.

משה סיני, יו"ר: מליאת הועדה. נו, תסביר.

עו"ד, משה כהן: מליאת המועצה בשבתה כמליאת הועדה המקומית.

### אישור פרוטוקול הועדה המקומית מספר 2001, מאי 2012.

אריה גלבנד: סעיף מס' 1 זה במקרה פה, זה אישור פרוטוקול הועדה המקומית מספר

2001, ממאי 2012.

עו"ד, משה כהן: כל הנושאים היום, שעלו לדיון, נדמה לי, פרט לנושא מספר 1, ומיקי מתקן

אותי, אלה נושאים שהועלו לדיון במליאת, נדונו כבר בוועדת המשנה, והועלו

לדיון על פי בקשת חברי המועצה. חשוב לי, בהזדמנות הזאת, להסביר את

המסגרת המשפטית שבה מתקיים, או אמור להתקיים סוג כזה של דיון. אין

שום הבדל בכל מה שקשור לסמכויות בין ועדת המשנה לבין הועדה

המקומית. אין דברים שרק מליאת הועדה המקומית, שהיא מועצת העיר,

מוסמכת לדון בהם, ושועדת המשנה לא מוסמכת לדון בהם. זאת הוראה

מפורשת בחוק. קיימת החרגה אחת מסוימת, שבו חבר מועצה, תוך שבעה

ימים מיום שהוא מקבל את ההחלטות של ועדות המשנה, רשאי להציב

דרישה, להעלות הנושא לדיון חוזר, במליאת הועדה המקומית. מאוד חשוב

להדגיש, שעל פי הוראת החוק, וגם על פי הוראות התקנות, הדרישה חייבת

להיות מנומקת. מאוד חשוב להסביר את העניין. אנחנו מפגיעים רוחב לב,

כמעט כל בקשה להעלאת נושא, מועלית למליאה. האמת היא שזה לא כזה

מובן מאליו. הדרישה חייבת להיות מנומקת, ועל המבקש, בעיקרו של דבר,

לא מספיק שיאמר שזה נושא שחשוב שידון במליאה, כך נראה לי, אלא הוא

חייב להצביע בעיקרו של דבר, על פגם משפטי, או תכנוני בהחלטת ועדת

המשנה, שמצדיק דיון במליאת הועדה המקומית.

עופר בביוף : אתה אמרת, שבעה ימים ממועד קבלת הפרוטוקול.

עו"ד, משה כהן : כן.

עופר בביוף : שבעים צריך לוודא שכל חברי המועצה מקבלים את הפרוטוקול.

עו"ד, משה כהן : זה בכל מחיר.

שרי סלע : אתה מוכן להפנות אותנו לסעיף שאומר שזה צריך להיות גם משפטי, כסיבה להעלות את זה?

עו"ד, משה כהן : אני אשמח להפנות אותך לאסמכתא. רציתי לסיים, אני גם אסביר בבירור. כמו שאמרתי קודם, גם בהוראת חוק מפורשת, שהדרישה צריכה לכלול את פרטי הנימוקים, וזה מעוגן גם בתקנות. הדרישה חייבת להיות מנומקת ובכתב, וצריכה להיות מוצגת גם לראש העיר, וגם למהנדס העיר. הדיון עצמו, בוועדה המקומית, גם הוא מוסדר בתקנות, והוא נקבע בפסיקה, הוא בעצם סוג של דיון דו שלבי. מאוד חשוב להדגיש את העניין, וישנו פסק דין מפורש של בית המשפט העליון בנושא הזה, ואני רוצה רק לצטט אותו. "הדיון החוזר הוא הליך שבו נדרש מוסד התכנון להעביר תחת שבט ביקורתו את החלטת ועדת המשנה, ולבחון פגמים משפטיים, או תכנוניים, עליהם מצביעים מבקשי אותו הדיון". אני ממשיך, "תחילה מקיים מוסד התכנון דיון, אשר בו אין לצדדים הנוגעים בדבר זכות להשמיע טיעונים. זהו מעין דיון סף, המתקיים על בסיס הטענות הכתובות המועלות בבקשה לדיון חוזר, ובו מחליט מוסד התכנון, האם מעלה הבקשה על פניה, נימוקים המצדיקים החזרת הדיון לוועדת המשנה, אף בלא צורך לשמוע את טענות כל הצדדים הנוגעים בדבר, או שהוא מחליט להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, משום שמצא שאין בבקשה ממש, על פניה, ומן הראוי לדחותה". זאת אומרת, בשלב הראשון אמור לתאם דיון, שבו, מי שביקש את הדיון החוזר, אמור להצביע בראש וראשונה על אותו פגם משפטי, או תכנוני, שהוא היה אמור להיות מועלה על הכתב עוד קודם, ושב"סיומו, הועדה צריכה לקבל אחת משלוש החלטות אפשריות. אחת, לאשר את החלטת ועדת המשנה. שתיים, להחזיר את הדיון לוועדת המשנה, ורק אם היא מקבלת החלטה מסוג

שלישי, שזאת, בחינת האפשרות לשנות את החלטת ועדת המשנה, רק אז צריך לקיים דיון, שבו ישמעו כל הצדדים, וכל המתנגדים, וכל המבקשים, ולשמוע בעצם את הדיון מתחילתו.

משה סיני-יו"ר: איפה, בוועדת המשנה? במליאה.

עו"ד, משה כהן: במליאה.

שרי סלע: משה, כל ההקדמה הזאת, היא מיותרת לחלוטין. אני חושבת שבראייה עירונית, מתוך אחריות ציבורית, כשאנחנו באים לדון בתוכניות בינוי, בהיקפי בינוי כאלה, שעשוי, משפיעים על חזות העיר, על מראה העיר, אותו דבר, משפיעים על הצד הסביבתי של העיר, ראוי מראש היה לדון בזה במליאת הוועדה לתכנון ובניה, וראוי היה מראש שאנשי המקצוע, ימליצו לקיים את זה במליאה, אבל הם לא עשו את זה, הם בחרו לעשות את זה בוועדת המשנה. אני לא חושבת שאני צריכה לנמק נימוקים יותר משכנעים, למה נושא עקרוני כזה, צריך לידון במליאה, ולא בוועדת המשנה. אתה יודע מה, אתם רוצים לאשר את התוכניות בינוי בוועדת המשנה?

עו"ד, משה כהן: אף אחד לא רוצה כלום.

שרי סלע: אדוני היו"ר, אתה רוצה להסתפק בדיון בוועדת המשנה, אתה חושב שזה מה שראוי, וזה מה שנכון? אני מוותרת על הדיונים, בסדר? אני מוותרת, תדונו בוועדת משנה,

עו"ד, משה כהן: אל תוותרו כלום.

שרי סלע: תכנון של 17,000 יחידות דיור, תוכניות הבינוי מסתכמות בוועדת המשנה, בהצלחה.

עו"ד, משה כהן: אפשר להבהיר שנייה? אני הסברתי את המצב המשפטי.

שרי סלע: זה מיותר.

עו"ד, משה כהן: לא, אני.

שרי סלע: זה לא איזשהי סוגיה שאנחנו כאן צריכים להתפלפל. זה נושא עקרוני. זה נושא של חזות השכונות החדשות. אני לא באה להכשיל אף אחד, אני לא באה לתפוס אף אחד. אני חושבת שראוי לדון בזה בפורום המלא. זה שלא

נוכחים כאן כל חברי המועצה, זו בעיה ציבורית שלהם.

משה סיני-יו"ר: נוכחים פה פחות מאשר בועדת המשנה.

שרי סלע: כן, אני שמה לב.

מיכאל מלמד: פשוט ניסיון העבר מלמד אותנו את העתיד, שאם אני גר ברחוב בן עזרא, בעוד כמה שנים, ברדיוס של 300, 400 מ' ממני, יהיה גידול של מאות אלפי מטרים.

שרי סלע: טוב, זה כבר.

מיכאל מלמד: לא יודע איך אני אצא מהבית, אתה מבין? זה תעלומה.

עופר בביוף: למה אתה צריך לצאת מהבית?

מיכאל: יכול להיות, גם רעיון. אז לכן, לכן אני חושב שהנושאים האלה, באמת הולכים להיות פה כל מיני שינויים.

משה סיני-יו"ר: חבר'ה, בואו נתקדם, לא יוצא מהבית, לא זה, בואו. משה, תשלים את מה שרצית לומר, נתקדם.

עו"ד, משה כהן: חוק התכנון והבנייה, מאז תיקון 43, העדיף דווקא את יעילות הליכי התכנון, והעלה את ועדת המשנה לרמה שבה היא לא הייתה.

שרי סלע: תעביר את זה לרשות רישוי. תחליט ברשות רישוי, הכי טוב, הכי קצר, הכי, באמת. אתה בונה עיר שלימה.

עו"ד, משה כהן: השאלה, איזה נושאים נידונים, איפה היא בפירוש שיקול דעת של ראש המועצה, בתום לב.

שרי סלע: אני מסירה את בקשותי, לא, לא צריך.

משה סיני-יו"ר: על מה, מה את ביקשת, איזה בקשה את ביקשת?

שרי סלע: כל הנושאים שנידונו בועדת המשנה, שקשורים לתוכניות בשכונות המזרחיות, את כל תוכניות הבינוי.

מיכאל מלמד: גם ל'ותיקה', גם ל'ותיקה', עוד.

שרי סלע: אבל כרגע הוא עוד לא הגיש. רק הם הגישו.

(מדברים יחד)

שרי סלע: הגישו רק את התוכניות ההם. תוכניות שמדברות על חיזוק השכונות. מה

הבעיה?

משה סיני-יו"ר: חבריה, בואו תקדם לסדר היום. רגע, חברים, אני רוצה לעבור. תכף אנחנו נחליט מה עושים בעניין הזה. סדר יום ישיבת הועדה, הנושא הראשון, משהו,

טעות טכנית, נכון?

### סעיף 1

מיקי קפון: כן.

משה סיני-יו"ר: אז בואו נדבר קודם כל על הטעות טכנית.

מיקי קפון: אני אסביר, אנחנו, הועדה המקומית אישרה ב-28/8/2011 תוספת שטחי שירות למגרשי מגורים, ג', ד', ו-ה'. כמו שאמרתי, באוגוסט 2011 אישרה הועדה המקומית תוספת זכויות בניה לשטחי שירות לפי הוראות המעבר, למגרשי מגורים ג', בתחום תוכנית, אה/במ/100/2010. בחוות הדעת שאנחנו כתבנו, המלצנו להוסיף, 2100 מ"ר, בנוסף לשטחי ממ"דים. משום מה קרתה טעות סופר, ובהחלטה כתבנו, תוספת 2100 מ"ר, בלי התייחסות לנושא הממ"דים, וכרגע כשהיזום מבקש להוציא היתרי בנייה, חסרים לו הממ"דים האלה. כל המטרה של זה, אנחנו מבקשים לתקן את הטעות הטכנית שנפלה בכיתוב של ההחלטה, שלא תאם את ההמלצות שלנו, שעלו בשעת הדיון.

רזיאל אחרק: שזה אומר, שאם הוא צריך לבנות ממ"דים, זה צריך לבוא על חשבון על ה-2100 מ'.

מיקי קפון: בדיוק, וחסרים לו שטחים גם.

רזיאל אחרק: כמה כל יחידת דיור מקבלת שירות ב-2100?

מיקי קפון: שטחי השירות הם כלליים, אני חייב להדגיש, כיוון שזה בגדול, הוא מבקש.

רזיאל אחרק: 18, 45? חשוב לדעת.

מיקי קפון: 2100, אני צריך להיזכר. הוא ביקש בהקלה 50 יחידות דיור. לא, אני צריך להיזכר כמה יחידות דיור. אני לא זוכר בעל פה.

רזיאל אחרק: חשוב, זה מאוד חשוב, כי יכול להיות שזה בפנים כבר.

מיקי קפון: לא, זה לא בפנים. אנחנו בדקנו, אנחנו הגענו, הגענו לנקודה הזו, כיוון שבהיתר האחרון, הוא לא יכול להוציא את היחידות דיור.

רזיאל אחרק : כמה בראש העין נהוג שטחי שירות, 45 מ' ליחידה, המקסימום?  
 מיקי קפון : עד 45 מ' ליחידה בצמודי קרקע. כשאתה בונה בנייה רוויה, אתה צריך הרבה יותר שטח שירות, כי כל המעברים, המעליות, ה... והלובי.

רזיאל אחרק : כמה נהגנו?

מיקי קפון : לפי הצורך, למשל, באישור שאישרנו לא מזמן, פה, ברחוב יהודה הלוי, אישרנו לו משהו כמו עוד איזה 30.

רזיאל אחרק : לא, אנחנו מדברים על שכונה פה, זה לא יהודה הלוי.

מיקי קפון : אישרנו בניין חדש עכשיו, יהודה לוי, תוספת.

רזיאל אחרק : זה של, איך קוראים לו, אהרוני.

מיקי קפון : בדיוק. ואנחנו גם שם מקיפים.

רזיאל אחרק : שם זה שונה.

מיקי קפון : שם מקיפים גם ... עכשיו מכינים ...

רזיאל אחרק : כן, שמה זה ממש שונה. זה שונה, זה תוכנית שונה, נסמכת על הרב מור. היה שמה ויכוח, אם הקומה היא מפולשת, לא מפולשת, איך היא עומדת. אני מדבר בכלל, כמה יחידת דיור נהוג בבנייה רוויה? פשוט, שאלה פשוטה.

מיקי קפון : תשמע, אתה יכול לבדוק את הקיפי הבנייה שמציעים עכשיו ב...

רזיאל אחרק : כי אני אגיד לך מה, החשש שלי, שיהפכו את זה לחדרים אחר כך, אתה נותן לשטחי שירות.

מיקי קפון : התרי הבנייה מייצגים רק שטחי שירות. הם לא מייצגים חדרים. זה נועד למטרת שירות, לחדרי אשפה, ו...

רזיאל אחרק : אז זה לא, אין לך תשובה?

מיקי קפון : אני צריך לבדוק את הנושא הזה. לא, אין לי נתונים מדויקים. אבל זה לא שונה בהרבה מהשטחים שמאושרים כרגע במתחמים החדשים.

אריה גלבנד : יש חנייה תת קרקעית?

מיקי קפון : לא, אין לו חנייה תת קרקעית.

רזיאל אחרק : אז איך נצביע, אם אנחנו לא יודעים כמה שטחי שירות ליחידה?

מיקי קפון : תראה, זה היה בדיון עם ההמלצה שלנו להוסיף 2100, בנוסף לממ"דים.



פשוט זה טעות סופר. אתם יכולים ... על זה.  
 שרי סלע: בדיון הוזכרו המממ"דים, במהלך הדיון זה הוזכר?  
 מיקי קפון: כן, הוזכרו. הוזכר, 2100 בנוסף, כי זה טכני.  
 שרי סלע: זה נרשם?  
 מיקי קפון: כן, תכף זה נרשם, זה כל מה שאני אומר.  
 דוברת: כולם בעד.

משה סיני-יו"ר: טוב, בכל מקרה, חברים הזמנו את יוני שיציג את התוכניות. אני רק אמר לכם שיש פחות מאשר, זה חבל, מאשר בישיבת ועדת המשנה. תציג את מה ש. רק תציג את עצמך.

### תוכנית מתחם B + A

יוני גרוסווסר: יוני גרוסווסר, 'שער אדריכלים'. תוכנית מתחם B בגבעות המזרחיות, היא התוכנית הראשונה שבעצם מקודמת באופן אינטנסיבי, יחד עם מתחם A. התוכנית היא 4600 יחידות דיור. זה כולל את, על 850 דונם, היא כוללת בנייה של צמודי קרקע, קוטגים, אלה הבניינים האלו, ובבניה רוויה, שנע בין 8 ל-18 קומות. היא כוללת שטחי ציבור, חמישה, שישה בתי ספר, גינות ציבוריות, שטחים פתוחים, מרכזי יום, קאנטרי קלאב. בעצם זה שכונה בגודל של רמת אביב. בשביל הקנה מידה, זה בגודל של רמת אביב.

מיכאל מלמד: כל מוסדות החינוך ... רק בשכונה הזאת.

דובר: מבחינת הנפח או השטח?

יוני גרוסווסר: השטח והנפח.

משה סיני-יו"ר: מה זה בגודל של רמת אביב?

יוני גרוסווסר: השכונה הזאת.

משה סיני-יו"ר: השכונה הזאת?

יוני גרוסווסר: השכונה הזו בלבד, היא בגודל של רמת אביב.

דובר: מבחינת כמות יחידות הדיור, על השטח ...

משה סיני-יו"ר: רמת אביב הירוקה, או רמת האביב הגדולה?

יוני גרוסווסר: רמת אביב, לא כולל ג', בסדר? מה שמגיע מהפלנטריום ועד ג'.

(מדברים יחד)

אירית נתן: 4600.

רזיאל אחרק: פה זה CPM.

יוני גרוסווסר: כן. CPM, כן. במסגרת התוכנית שיווק המנהל כבר את מרבית היחידות.

דובר: יגיע לקאנטרי.

יוני גרוסווסר: כן, בטח. רק בשביל התמצאות, השטחים החומים אלה שטחי ציבור, מבני ציבור. השטחים הירוקים הם שצ"פים, שטחים פתוחים. אתם רואים שיש כאן מערכת שמחברת את ראש העין הותיקה, באמצעות ציר ירוק. הציר הירוק הזה ממשיך במתחם C, שהוא נמצא ממערב לנו, בעצם דרום מערב, והוא ממשיך עד, בעצם מגדל פארק לאומי, מגדל ...

מיכאל מלמד: במילים אחרות, אתה אומר, שמתחמי ה, המוסדות ציבור, הם כולם ביחד. זאת אומרת, מעונות, גני ילדים, בתי ספר.

יוני גרוסווסר: מעונות, תכף אני אראה את זה בצורה יותר מפורטת. עכשיו, תוכנית העיצוב האדריכלי, לא כוללת. עוד פעם אני אעשה הקדמה, כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית, נדרשת, התקנון קובע שנדרשת תוכנית עיצוב אדריכלי. הסיבה שדורשים תוכנית עיצוב אדריכלי זה בגלל שבמהלך השנים הבנו שמהיום שתוכנית יוצאת לפועל, ועד היום שהיא מתאשרת, לוקח איזשהו פרק זמן, וזה בדיוק נותן לרשויות את ההזדמנות הקטנה הזו, אחרי שתוכנית קודמה במשך 15, 17 שנה, במקרה הזה, נותן לה את האפשרות להתממש, באמצעות, ונותן לוועדה המקומית אפשרות להשפיע על הצביון הסופי של השכונה. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, אנחנו הגשנו את תוכנית העיצוב האדריכלי, לא על כל השכונה. תנאי לתוכנית עיצוב אדריכלי, הוא על מתחם בודד, בצורה מינימאלית. זה מוגדר כמתחם בודד. מגרש מוגדר כמתחם בודד. הסיבה שהשטחים האלה לא נכללו בתוכנית, משום שהקטע המרכזי הזה, הוא שייך לחברת CPM, והם עדיין לא יודעים, איך הם רוצים לתכנן את המתחם הזה, את שאר השכונה מקדם המנהל, והשטח הזה

הוא בעצם שטח ששייך ל-CPM, ובאזור הזה קיים מרכז מסחרי, בצורת תכנון שהייתה אולי מתאימה לפני 15 שנה, אבל היום אנחנו חושבים שיש מקום לתכנן את זה בצורה אחרת. בתחום התוכנית הזו, נמצאת גבעה נופית מאוד מרשימה, ואנחנו מנסים בעזרת התכנון הזה, להציל את הגבעה הזו, ולהפוך אותה לשטח פתוח עיקרי, ובתחום האזור הזה, נתגלו עתיקות, נתגלתה כאן חווה פרסית, ואנחנו כרגע מקדמים תוכנית נוספת, שאני מקווה שאוכל להציג אותה בחודשים הקרובים, פה בוועדה, שהיא תוכנית שתציג איך אנחנו משמרים את מתחם העתיקות הזה, והופכים אותו לתוכן ולפארק פנימי בתוך השכונה. השכונה היא כוללת מספר סוגים של מבנים. המבן הראשון זה המבנים מהסוג הזה של הרביעייה. הרבעיות האלה הם בעצם מגרשים של כ-12 דונם, שיש בהם בין 220 ל-260 יחידות דיור. במבנים האלה,

(נתנאל בן יוסף אחרק נכנס)

אבינועים טובים: מה הגובה של הבניינים האלה?

יוני גרוסווסר: המבנים האלו הם נעים, במסגרת התביעה הם תוכננו בין 12 ל-16 קומות. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, ראינו לנכון להגביל את הבנייה ל-14 קומות, ול-9, 10 קומות במגרשים האלה, וזה שוב פעם, בהזדמנות שאנחנו חושבים שיש מקום לתקן, שגובה שניתן במסגרת, בראייה היום, אנחנו חושבים שיש מקום לחזק את מופע הרחוב של המגרשים האלה. זאת אומרת, להפוך את המגרשים האלה, למגרשים שבהם הבניינים צמודי דופן לרחוב, עוזרים להגדרת הרחוב, ומייצרים גינות ירוקות במרכזם, ולא, אם ניקח אזורים, שבטח אתם מכירים, בנתניה, או בשכונות חדשות, במקומות שלא טיפלו בנושא הזה, לקבל בניינים באמצע מגרשי חנייה גדולים, כי היזמים, כמובן דוחפים למקסימום מגרשי חניה על פני הקרקע, וכמה שפחות חניה תת קרקעית. אז בעצם חייבנו במגרשים האלה חניות תת קרקעיות, וגינות ירוקות מלמעלה, והגבלנו את הבניה ל-10 קומות, ועוד 4 קומות בנסיגה. המגרש הזה מראש היה 12 קומות, והוא הוגבה ל-9 קומות מעל גובה

הכניסה הקובעת. כאן אתם רואים הגדלה של מגרש כזה. יש מרחקי מינימום מוכתבים בין הבניינים. הדבר הזה חייב מעבר לטיפוס של 6 יחידות לקומה. נתקלנו בהרבה יזמים שהם לא כל כך אוהבים 6 יחידות בקומה, אבל אנחנו חושבים שהרווח העירוני, בהגבלת גובה הבנייה, והנסיבות האלה, הוא משמעותי יותר בנושא החשיבה העירונית, וצריך לראות את זה, לא במיקסום הרווחים של כל יזם ויזם במגרש, אלא בצורת השכונה שתתקבל בסופו של התהליך.

יעקב אדמוני: איפה בתי כנסת, ומקוואות, זה מצד השני?

יוני גרוסווסר: יש, בטח. תכף אני אראה את זה שוב, כי אנחנו מגיעים גם לזה. במסגרת התוכנית, המגרש הזה הוא מגרש בודד, שיש בו מתחם 458, לדוגמה. יש בו 256 יחידות דיור. כאן אתם רואים דף מאיך ש, זה חוברת גדולה שמרכיבה את תוכנית העיצוב באקרופוליס. ה-256 יחידות דיור האלה, הם בעצם, נושא גדול שהיה זה, איך אתם מייצרים בראש העין עוד פעם חיה שעוד לא הכרתם, יחידת מגרש של 256 יחידות דיור, בית משותף, והדרישה שהעלה משרד הבינוי והשיכון, ואנחנו, נציגי העירייה, ואנחנו פיתחנו אותה, ומברכים עליה, היא של בעצם לייצר כל בניין באופן עצמאי, בסופו של תהליך, ככה שיהיה בית משותף, עם רבע מהיחידות וזכויות הבניה. כל אחד עם החניה שלו, ועם הגנטור שלו, מערכת המשאבות שלו, כי אלה בניינים שעדיין מחזיקים 70, 75 יחידות דיור, בניינים גדולים, וכל בניין כזה, יהיה בית משותף נפרד, עם אחזקה של השטחים הפתוחים שלו, כאשר הגבלנו אותם לשטח משותף יחסית קטן, אלה המעברים הציבוריים האלה, שאתם רואים במרכז התוכנית. כאן אתם רואים חתך טיפוסי של המבנה הזה, 10 ועוד 4 קומות בנסיגה. חזיתות, אלה ההנחיות שניתנות. כאן אתם רואים את ההנחיות שניתנות ליזמים, איך לתכנן את מרתפי החנייה. אני חייב להגיד שהיזמים כמובן באים עם כל מיני רעיונות איך הם יעשו את זה יותר יעיל, ויותר זול להם, והם יגיעו לפתחכם, ואנחנו מצפים ממכם, ומיקי עושה עבודה חשובה, מיקי ואריה, בישיבות, ועומדים על המשמר, ובאמת דואגים

שהתוכניות יהיו טובות. אתם רואים איך מפצלים בהתאם.

יעקב אדמוני: איפה הסוכות שלהם גם כן? אם המדינה היא הולכת להיות דתית, ולא דואגים.

יוני גרוסווסר: המדינה הולכת להיות דתית, ודואגים שיהיה מרפסות, בטח.

יעקב אדמוני: מרפסות עם סוכות, לא מרפסות מבחינת ... יש הבדל.

יוני גרוסווסר: אני לא מגביל אף אחד לעשות.

יעקב אדמוני: יש הבדל. זה חשוב מאוד.

יוני גרוסווסר: אתה יודע, צריך 25 סנטימטר, שיבלוט, בשביל שיהיה אפשר לסוכה.

יעקב אדמוני: בסדר, אז לכן אני אומר, אנחנו נחשוב על דברים אחרים, אז ...

יוני גרוסווסר: מכיוון שאני מתכנן גם במאה שערים, אני.

רזיאל אחרק: מה שהוא אומר, זה קבוצה של בתים של דתיים.

דובר: שכונת ביצרון זה אוכלוסיה דתית. לא באמת, כאילו.

יעקב אדמוני: לא, באמת, זה מסורתית, אתה לא חייב ...

יוני גרוסווסר: השכונה הזאת לא מוגבלת בשום מצב לחילונים בלבד.

רזיאל אחרק: לא, הוא מתכוון, שלא נסגור את האופציה שיתאפשר דבר כזה.

יעקב אדמוני: יש חוק בכנסת גם כן, לעשות סוכה בכל בניין.

יוני גרוסווסר: אני רק אעבור בצורה מהירה, יש עוד.

דובר: הגדודים החרדיים.

יעקב אדמוני: זה לא חרדים, זה ...

(מדברים יחד)

שרי סלע: בוא נראה את התוכנית הכוללת.

יוני גרוסווסר: אני רק אראה לכם עוד. יש שני מגרשים, שאתם רואים, המגרש הזה,

והמגרש, ושני המגרשים האלו, שהם מגרשים עם טיפוס נוסף. זה טיפוס של

בניינים בודדים, שהם פרושים בצורה של קשת. במרכז המגרש הזה הכנסנו

מעברים ציבוריים, זאת אומרת, מה שאני רוצה להגיד, שבמסגרת תוכנית

העיצוב האדריכלי, הכנסנו שטחי ציבור נוספים, שהם יהיו באמצעות זיקת

הנאה לציבור. היזם מתוכנן, מחויב לתכנן את זיקות ההנאה האלה, ולאפשר

מעברים נוספים, לטובת הציבור, במסגרת המגרשים האלה. כאן אתם רואים חתכים, יש בשכונה הזו הפרשי טופוגרפיות, טופוגרפיה הררית, ואנחנו משתמשים בזה כדי לדרג את הבניינים בהתאם לטופוגרפיה. זה עוד סוגים של בניינים. אפשר לראות את ה. זה תדריך ההנחיות שמקבל יזם, וכאן לדוגמה, אני כבר יכול לספר לכם, שהגיע יזם, העמיד את כל המבנים שלו בצורה אלכסונית, על החזיתות, במבנה הזה, ואנחנו החזרנו אותו אחורה. הם עשו עבודת תכנון מאוד גדולה, החזרנו אותו אחורה, והוא באמת חזר עם מבנים, שמכבדים את הרחוב, ומיושרים כלפי הרחוב, ופונים לגינה מרכזית.

שרי סלע: למה, כי לא הקדימו את התכנון ל?

יוני גרוסווסר: הוא עשה תכנון שהוא מתאים לו. הוא רצה שכל הבניינים שלו ידברו אחד עם השני, והשאר יפנה לעיר. העיר מקבלת את השאריות, ובמסגרת ישיבות התכנון האלה, אנחנו דואגים שקודם כל העיר מקבלת את החזיתות המסודרות, לא את חדרי השירותים, ולא את המרפסות כביסה, ובחלקים הפנימיים שלו, הוא יכול להתמודד עם הפתרונות של לאן פונים החלקים הפנימיים של הפרויקט. המגרשים הם מאוד מורכבים מבחינה טופוגרפית. זה גם מבחינת היזמים, לא התמודדות פשוטה. אתם רואים, אנחנו מאפשרים לכל בניין להתממש בצורה עצמאית. חלקם יש להם רמפות משותפות, אבל אפשרות אחר כך לרשום כל מגרש כמגרש בודד, עם ועד בית בודד, וזה נושא שיובא לפתחכם גם כשהיזמים האלה יגיעו עם התוכניות שלהם, ועם המלצת האישור, או אי אישור שלנו. אנחנו גם מנסים לענות לתוכנית האב, שפתחה נעמה אמרליס, ולהתיישר עם חלק מהעקרונות שלה, ואני כאן מראה חלק מהעקרונות. הקוטגים, גם כן, אנחנו מנסים להושיב אותם עד כמה שיותר על גבי הטופוגרפיה הקיימת, לא מילואים והגבהות, וכל מיני תופעות לא נעימות, ואנחנו גם מנסים לאפשר, אנחנו נותנים אפשרות לקוטגים ב, כי הם יושבים על טופוגרפיה, לקבל מרתף במפלס הרחוב, בעצם מרתף שהוא, יותר מ-50% שלו, הוא בעצם מתחת לקרקע, אבל הרחוב מקבל קיר חזית אחידה, ולא סתם 'פילרים', וכל מיני גדרות,

וחלקי גדרות, אלא באופן עירונית, וכאן אתם יכולים לראות את זה, דופן, חזית לדופן, לכיוון, בעצם לכיוון הגבעה, וחזית לדופן, לכיוון הירידה של אותו רחוב. וכאן אתם רואים את המשמעות, אתם רואים את הדופן לכיוון הרחוב, ואת החנייה והירידה, ודרוג במידת הצורך, כיוון שיש כאן טופוגרפיה משמעותית.

משה סיני-יו"ר: כמה על כל השטח, זה 250 מ'?

יוני גרוסווסר: 250 מ' לחצי דו משפחתי, 500 מ'.

אבינועם טובים: כמה יש יחידות כאלה?

יוני גרוסווסר: יחידות כאלו?

אירית נתן: 500.

יוני גרוסווסר: כן, משהו כזה.

עופר בביוף: 500 צמודי קרקע.

אירית נתן: צמודי קרקע.

עופר בביוף: לא דיברנו כרגע, לא שמעתי משהו, אולי אני פספסתי כשיצאתי, על תקן חניה, איפה הוא עומד?

יוני גרוסווסר: תקן החניה, במסגרת התב"ע כתוב שתקן הנחיה יהיה 1.6 עד 2. במסגרת הישיבות המקדימות קבענו את תקן החניה על 1.8. זאת אומרת, מעל לתקן המינימום. בהנחה שכל משק בית יצטרך קרוב לשתי מכוניות, הם לא כולם נמצאים. אבל זה מחייב, מה שזה גורם, קצת מתוך התהליך, זה היזמים מקבלים את המגרשים האלה, הם בודקים את השטחים. חלקם יבואו לפתחכם, ויבקשו הקלה של יחידות דיור בצורת שב"ס, והם, חלק, באם תעזרו לבקשתם, ותאפשרו להם להגדיל את מלאי יחידות, את יחידות הדיור, ולקבל את ההקלה, אז אתם צריכים לדאוג שגם החניות האלה יתממשו בתוך המגרש. היא כולל החלחול הנדרש בכל מגרש, על מנת שהמים יגיעו לקרקע. השכונה הזו היא הייתה 'פיילוט' בכלל, לפני 12 שנה כשהיא אושרה בנושא חלחול מי נגר למגרשים. מכיוון שכל אחוז נגר, שאתם מאפשרים לוותר עליו, עובר בסוף למערכת העירוני שלכם, שאתם צריכים

לתחזוק, ואז בימים של הצפות, המערכת הזו כמובן נסתמת, ופשוט בגלל, אם בודקים למה, זה בגלל שאפשרו ל-30, 50, 70% מהיחידות לא לחלחל במגרש. אז צריך לדאוג לזה.

עופר בביוף : ה-1.8 הוא ממומש בתוך המגרש עצמו.

יוני גרוסווסר : בתוך המגרש עצמו, הוא תת קרקעי, איפה שכתוב, לא כל המגרשים.

רזיאל אחרק : והציבורי זה 0.3?

יוני גרוסווסר : הציבורי זה, אם אני לא טועה, זה לכל 80 מ"ר, מקום חניה אחד. זה שונה מאופי המבנה גם.

שרי סלע : זה גג בית ספר תחילה.

יוני גרוסווסר : כן. זהו.

עופר בביוף : את השקף הזה, אמרת שאתה תראה אחר כך לגבי מבני הציבור.

יוני גרוסווסר : כן.

עופר בביוף : שם ...

שרי סלע : מה ההתייחסות, מה ההנחיות לגגות, מה ההנחיות לחזיתות?

יוני גרוסווסר : הנה, אני אראה לכם כאן. הנחיות לחזיתות.

שרי סלע : ולגגות?

יוני גרוסווסר : תראו, יש, החזיתות חייבות להיות מאבן נסורה, והן חייבות להיות מוצמדות לקווי הרחובות. יש הרבה הנחיות לגבי דירוג המבנים, וקירות מסביב למבנים, והמגורים ידורגו, כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. מגיעים אלינו יזמים עם קירות תמך גבוהים מאוד, ואנחנו לא מאפשרים את זה, מחייבים אותם להוסיף דירות תחתונות.

שרי סלע : אתה מדבר עכשיו על הפיתוח. אתה מדבר על הפיתוח. אני רגע רוצה בכל זאת להישאר בנושא של גגות וחזיתות.

אריה גלבנד : אני אענה דבר אחד, התבי"ע עצמה לא חייבה ציפויים קשיחים במתחם B, למעט מבני ציבור, משום מה. ואנחנו בבינוי הטמענו את הדרישה לחזיתות שכוללות קשיחים, אבל לא רק קשיחים.

יוני גרוסווסר : הנה, ככה, עיצוב המבנים, "תחומי גמר במגרשים לבנייה רוויה. לפחות 85%



משטח החזית יהיה בחיפוי אבן טבעית בהירה. מותר שילוב חומרי גמר אמידים ורחיצים אחרים, כגון, טיח דקורטיבי, אלומיניום, עץ, פלדה מאיכות גבוהה, ובאישור הועדה המקומית. במידה וייעשה שימוש בבנייה מתועשת, לא תתאפשר הפרדה אופקית בין הקומות", זה בגלל, על מנת שלא תקבלו כאן חומות, 'פריקטסים' כאלה שהם נראים מאוד לא טוב.

שרי סלע: זה לפעמים, לפעמים זה יכול להיראות טוב.

יוני גרוסווסר: יש מהנדס צעיר, אדריכל העיר רשאי להתיר דברים כאלו. "מסתורי כביסה יהיו מוצנעים, לא יבנו בחזית הקדמית, הפונה לרחוב. מסתורי הכביסה יהיו מאלומיניום, או שוך, יתכוננו כשלבים אופקיים בלבד". יש הרבה הגדרות.

שרי סלע: מה לגבי גגות? אני חוזרת ושואלת על הגגות.

יוני גרוסווסר: לגבי גגות בבניה, בבנייה צמודת קרקע, אנחנו לא. אני יכול להגיד, בישיבות, אני לא בטוח שהכנסנו סעיף לגבי זה.

אריה גלבנד: רוב הגגות יהיו גגות רעפים, כי ה.

רזיאל אחרק: לא, השאלה, אם זה חובה, בגבעת טל למשל, יש לנו בעיה. אנחנו, התב"ע מאפשרת רק רעפים, והיום אנחנו מנסים לעזור להם, שיהיה להם גם.

יוני גרוסווסר: אנחנו נתנו לאנשים לתכנן או גגות רעפים, או גגות שטוחים, אבל בצורה של מתחמים שלימים, לא. ואז כיוון שכל יזם לקח מתחם, הוא חייב לעשות את המתחם ...

רזיאל אחרק: אחרי 10 שנים בן אדם רוצה במתחם שלו, של גג שטוח, ירצה לעשות את זה, יוני גרוסווסר: הוא לא יכול.

רזיאל אחרק: התב"ע אוסרת עליו?

אריה גלבנד: הבינוי אבל קובע כללים.

שרי סלע: אני רוצה להתייחס יותר לנושא הירוק, ואני מדברת יותר על גגות ירוקים, כדי לצנן טמפרטורות. בנושאים שכאלה, האם בכלל נכנסתם לנושא הזה, או לא?

יוני גרוסווסר: תראי, בבית משותף, לא נתקלתי עדיין, יש הרי רק גג אחד של הקומה העליונה. לא נתקלתי בזה. יש לנו מקרה של אחד מהסוג הזה של הטיפוס של

המבנים, שבדיוק כאן, שהוא ייצר בניינים עם אגף נמוך, ובניין גבוה, ואז יש בעצם כמה גגות, והוא בהחלט, דווקא במקרה הזה, הוא הכניס מיוזמתו גג ירוק, גן תלוי כזה. הוא גם עושה ביהוד עוד פרויקט, שנקרא, 'הגנים התלויים', האדריכל הזה, ואנחנו מברכים על זה, לא חייבנו אותו.

שרי סלע: אבל אנחנו לא מתייחסים לזה?

יוני גרוסווסר: אין התייחסות, אם תרצו, נוכל להכניס.

שרי סלע: למה?

יוני גרוסווסר: כי זה לא.

שרי סלע: כי סתם, כי לא העלינו את זה, כי לא, כי זה לא עלה?

יוני גרוסווסר: לא, אני לא הכנסתי את זה. זה לא סטנדרטי. לא, לא חושב שזה.

מיקי קפון: כן התייחסנו לנושא הזה של בכלל תקן בניה ירוקה, אבל בצורה ציבורית.

שרי סלע: אני ראיתי את זה. זה מאוד מטריד מה שכתוב שמה. זה מאוד 'פלואידי',

מאוד חסר תוכן, ההיצמדות בלבד לתקן. זה שאנחנו לא בונים לעצמנו את

התקן משלנו, זה בעיה בפני עצמה.

יוני גרוסווסר: אתם יכולים, היום התקן של בנייה ירוקה הוא עדיין לא תקן מחייב. יש

עיריות שקובעות, שהן מבקשות.

שרי סלע: שבונות לעצמן את התקן משלהן.

יוני גרוסווסר: לא, יש עיריות שמבקשות לקחת את התקן שהוא בהכנה, ומבקשות מהיזמים

לעמוד בתקן הזה.

שרי סלע: כן, זה ...

יוני גרוסווסר: כי הן מבקשות לעמוד בתקן, ולהגיש על פי האוגדן של, שבתקן.

שרי סלע: אבל זה לא המקום פה כתוכנית עיצוב.

משה סיני-יו"ר: כי זה מייקר, אני רוצה להבין, זה מייקר?

יוני גרוסווסר: זה לא מייקר.

משה סיני-יו"ר: זה לא מייקר?

יוני גרוסווסר: לא.

שרי סלע: זה לא מייקר.

- משה סיני-יו"ר : אז למה, למה אנחנו לא עושים מלכתחילה?  
 יוני גרוסווסר : אתם יכולים.
- שרי סלע : זה עיצוב, זה נספח, זה עיצובי אדריכלי, זה לא נספח.  
 יוני גרוסווסר : זה לא מייקר בהגדרה.
- אריה גלבנד : הקבלנים אף פעם לא מממנים את זה, זה נופל על הציבור, ביותר מאשר 0%,  
 כי זה גם מקדם שיווק.
- יוני גרוסווסר : נכון.
- אריה גלבנד : יש לנו חברה אחת שעושה את זה בהתנדבות לגמרי.  
 יוני גרוסווסר : שיכון ובינוי.
- אריה גלבנד : שיכון ובינוי עושה את זה.  
 יוני גרוסווסר : כל הבניינים שלהם עומדים בתקן בניה ירוקה.
- אריה גלבנד : דוגמתם אנחנו מברכים, ומברכים אותם. אבל אין לנו כוונה לעשות את זה  
 כחובה, כי הקבלנים ישתמשו בזה כמנוף לכל הדירות, בהרבה יותר מאשר 2,  
 3%, בוודאות מוחלטת.
- עופר בביוף : מה, בעלות יותר מ-2, 3%?  
 אריה גלבנד : הם ידרשו 10% על זה, וישמו שלטים גדולים.  
 רזיאל אחרק : אז הם לא ימכרו.  
 אריה גלבנד : ימכרו.
- יוני גרוסווסר : אתה לא יכול. אתה צריך להפעיל.  
 שרי סלע : יכולה להיות לנו ...
- עופר בביוף : לא, אני אומר. אנחנו כרשות ממשלתית צריכים לבוא עם הנייר.  
 יוני גרוסווסר : אתה לא יכול להשאיר את זה לזה. הם.
- עופר בביוף : אם מדברים על בניה, אנחנו בונים עכשיו 17.000 יחידות דיור, למה לא נעמיד  
 תקן ירוק?
- אריה גלבנד : גם יש מיקום תנועה, שהחלפנו על חלק מהשכונות, לא להחיל, וחלק כן. אז  
 ב-D, E, F-ו-אולי נתחיל, קודם כל, בוא נתחיל לבנות את העיר. ו-D, E, F-ו,  
 יש לנו מספיק יחידות כדי להעלות.

רזיאל אחרק: אבל אם זה לא מייקר ולא כלום, אז חבל.

אריה גלבנד: אתה יודע מה, אני לא מקבל את זה.

יוני גרוסווסר: אני יכול להגיד לכם מה יכול להיות מומלץ. מאוד מומלץ לדאוג שלבנינים יהיה מערכת למחזור מי מזגנים, שאוספת את מי המזגנים ומשקה את הגינות המשותפות, כי זה יבטיח שישקו את הגינות האלה, ויהיה ירוק. זה אלמנט פשוט. לא, זה.

רזיאל אחרק: למה לא הכנסנו את זה?

יוני: כי לנו קשה, אנחנו לא יכולים דברים שלא נדרשו בתב"ע, מיוזמתנו להטיל על, ולהעמיס על השכונה. זה דברים שיש ב,

רזיאל אחרק: למה, עשינו את הציפוי? את הציפוי אבן עשינו, למרות שזה לא בתב"ע.

יוני גרוסווסר: אבל לציפוי אבן קיימת התייחסות גם בתב"ע, וכתוב שהמבנים יהיו מחופים באבן נסורה. אנחנו כשבאנו להוציא את ה.

משה סיני-יו"ר: בוא נניח, גם אם זה גורם לעיכוב מסוים של הדברים, אבל אנחנו כאן נדרש בשולחן הזה לאשר לקבלנים שב"ס.

יוני גרוסווסר: נכון.

משה סיני-יו"ר: דירות שב"ס.

שרי סלע: בשלב ההיתרים.

משה סיני-יו"ר: בשלב ההיתרים, כאשר הכוונה היא כן, בסך הכל, לפי הרוח, לפי הרוח הנושבת פה, על פי כמה שנוכל, לתת להם גם את האפשרות לעשות שב"ס, גם כדי לייצב את מחירי הדירות, גם כדי לעשות דירות יותר קטנות, גם כדי שהם יוכלו לתת הנחות לתושבים.

עופר בביוף: ולזוגות צעירים.

משה סיני-יו"ר: אז אם אנחנו מוסיפים גם את השב"ס, אז אני חושב שיכול להיות שבמקביל להוספת השב"ס, ואנחנו בכל זאת רוצים לשמור גם על האופי הירוק, כן לבוא ולהגיד, שזה כאילו בא אחד עם השני, כאילו משהו בכיוון הזה. השאלה. כי בכל זאת מוסיפים עוד תוספות דיוור לעניין הזה. ואנחנו אומרים הם, מצד אחד אולי זה יעלה, זה יעלה אולי ב-2%, 3%, מצד שני

מקבלים גם תוספות שב"ס, יחסית גדולות. מה אתה אומר?

יוני גרוסווסר: אז אנחנו ככה כתבנו, שהועדה המקומית רשאית לשקול, אישור תוספת יחידות דיור, בהקשר של מידת התאמת הבנייה לתקנים אלו, כחלק ממכלול השיקולים.

משה סיני-יו"ר: אז אולי זה יהיה קריטריון. בוא נגיד להם, שככל שהם יעמדו בתקנים, אם הם יעשו את התקנים הירוקים.

עופר בביוף: תקנים ירוקים, כדאי להדגיש אבל את המילה, כי תקנים זה ...

יוני גרוסווסר: לא, אנחנו כתבנו, תי/5281, ממש.

משה סיני-יו"ר: זה מקובל עליכם פחות או יותר, הכיוון הזה?

עופר בביוף: כן, וודאי.

שרי סלע: השאלה, אני חוזרת, הנושא הירוק הוא מורכב עוד הרבה יותר.

יוני גרוסווסר: נכון.

שרי סלע: הוא מורכב עוד הרבה. השאלה, אם זה כרגע הדיון בתוכניות העיצוב האדריכלי, או שזה צריך להיות באמת כדיון בפני עצמו, בנושא של התקן הירוק, ועד כמה אנחנו מרחיבים אותו לתחומים נוספים.

יוני גרוסווסר: תראו, גורם נוסף שהוא נופל עליכם, וזה עושה אותו ליזי, עבודה משמעותית מול היזמים, שהיא דורשת מהם הפרדת האשפה.

אירית נתן: אנשים מתלוננים ש...

יוני גרוסווסר: הם מתלוננים, הם באים אלי לבכות על מה שיידרש מהם.

שרי סלע: או.קיי, בסדר. אבל השאלה אם אותה עבודה שמוגדרת כאן, צריכה להיכנס לתוך מסגרת שמאושרת פה בועדה, מיקי?

אירית נתן: תגידו לו, בהתאם ש... בניה תת קרקעית, וזה ...

שרי סלע: זה שהיא דורשת, זה בסדר, אבל עוד פעם, יכול להיות שאפשר לדרוש יותר, יכול להיות שאפשר להקל, אבל צריך להחליט כאן סביב השולחן, מהם המסגרות, ומה אנחנו נותנים, ומה לא.

רזיאל אחרק: אנחנו צריכים להיות עם הפנים קדימה. אנחנו לא בונים בניה של פעם. מה שאנחנו עושים, אנחנו פה, אם אנחנו כבר היום בונים עיר, בנינו רק 15,000

יחידות, למה לבנות כמו פעם, למה לא לבנות כמו לעתיד? למה לא לבוא לעשות גגות וולטאריים? למה לא לעשות בניה קצת יותר ירוקה, כמו שאתה אומר, המים של המזגנים, למחזור את המים, כאילו, למה לא?

שרי סלע: גינות תלויות, וכן הלאה.

רזיאל אחרק: למה לא, אבל למה לא? כי ההפך, אתה יודע מה, אולי הדירה לכאורה, תעלה קצת יותר יקר, אבל האחזקה שלה תהיה יותר זולה. תחשוב על זה שכל הגנים שמה מסביב, הגנים ש, גנים גדולים, שמקיפים את כל הבניינים, יושקו במים ממוחזרים, מה רע בזה? אז בסוף זה עוד יותר זה.

יוני גרוסווסר: תראה, אתה, קודם כל, אני מסכים איתך במאה אחוז. אבל אתה צריך להבין שהיזמים, יש לך ספקטרום של יזמים, וגם בסוף אתם תראו שהפרויקטים הם מאוד, מצד אחד יש לך שיכון ובינוי, שהם הגיעו עד כדי אבסורד, שהבניין שלהם יקר מדי, שהם עשו עצירה, והם בוחנים מחדש את העלויות של הבניין, לבין, לא אנקוב בשמות, אבל יזמים שבאים, ומפרקים את ה, מנסים לעשות במקום 4 מבנים, 8 בניינים צפופים, צפופים, עם דירות שהמרפסת למרפסת, כאלה בשלושה, ארבעה מ', ממש סלמאס, הסלמאס הבאים, כאילו.

רזיאל אחרק: אבל זו השאלה הבאה.

עופר בביוף: אני אגיד לך מה, אם אתה נכנסת לזה.

יוני גרוסווסר: והחלונות יהיו קטנים. אז תראה, אני רק מסביר על התהליך שהם עוברים, וזה חלק מ. אתה יודע, אני עושה מה שאני יכול, להביא את זה עד לכאן, ומכאן, אני לא מפקח כבר על מה הולך מהיום שהוא מאשר אצלי את התוכנית. אני מגדיל לכולם כמה שיותר את החלונות, כמות הזכוכית בחזית של בניין, היא האלמנט הכי משמעותי כמעט לאופי הבניין. כמה שהבניינים יותר שקופים, פחות אבן, עם פתחים יותר גדולים, הדירות שלהם יותר מוארות, החיים הפנימיים שלהם יותר טובים. היזמים כל הזמן מנסים להקטין, לא כל היזמים, היזמים הגרועים, אבל פרויקט גרוע כזה.

שרי סלע: כי האלומיניום יקר יותר, מאבן.

יוני גרוסווסר : כן, אבל ההבדל הוא מתבטא ב-15, 20,000 שקל לדירה.

שרי סלע : תלוי לאיזה כיוון.

יוני גרוסווסר : כל הכיוון.

משה סיני-יו"ר : חבריה, שאלות בתמצית, בואו, שאלות.

עופר בביוף : לא התייחסת למבני ציבור, ששאלנו קודם.

יוני גרוסווסר : נכון. היה חלק מהמצגת שהוא.

אירית נתן : אבל בכל השטחים הירוקים, החומים, סליחה.

יעקב אדמוני : אבל יהיה מריבות, מי רוצה אחר כך.

רזיאל אחרק : למה אי אפשר להגדיל את השטח של הקאנטרי קלאב על חשבון שטח נוסף

שיש שם? אני רואה ששם הרבה שטח פנוי.

יוני גרוסווסר : זה, תראו הקאנטרי קלאב.

רזיאל אחרק : למה אי אפשר לתפוס את הקאנטרי?

משה סיני-יו"ר : הקאנטרי ממוקם ב, הוא בפנים.

רזיאל אחרק : הוא ממוקם עכשיו, תסתכל, בין הבתים. אי אפשר להגדיל אותו יותר לצד?

יוני גרוסווסר : הקאנטרי, אני רק אזכיר לכם, הקאנטרי הוא תב"ע, שאושרה במסגרת

הועדה המקומית, שהעתקנו את שטח הקאנטרי מהאזור הזה ל, את כל

השטח הזה של 7 דונם, העברנו אותו לאזור הזה. גובל בקאנטרי שטח שצ"פ

שמשרת את החניה שלו, ומספר מבני ציבור, שגם בהם דאגנו לאפשר רצועת

חניה, שהיא תשרת גם את הקאנטרי, וגם את מבני הציבור, וכל זה לאורך

שביל הולכי רגל, שהוא אחד הצירים העירוניים.

רזיאל אחרק : היה אפשר לעשות אותו למעלה שם, במלבן העליון הלבן?

יוני גרוסווסר : אני לא יודע, פה? לא, אי אפשר היה, זה מגרש מסחרי. אבל מה שאני רוצה

להגיד, שהקאנטרי, אנחנו דווקא, הקאנטרי הוא קצת מוקד לרעש, ואנחנו

דאגנו בנינוי למסך אותו, את הרעש שלו, עם המבנים האלו, ככה שעיקר

הרעש יפנה אל השטח הפתוח. מבחינת מבני הציבור, דאגנו, עוד פעם, כאן יש

מגרש משחקים, מגרש כדורסל, ודאגנו שמיקום אולם הספורט יהיה כזה,

שימסך את הרעש, יחסית לבית הספר. גם, חלק מרעיון תוכנית העיצוב,

תוכנית האב של העיר, הוא שמבני הציבור ימוקמו במידת האפשר כקו בניין

צמוד לרחוב, כדי שהם יעזרו לתחושה של הולך הרגל, איפה שהם בונים.

יעקב אדמוני: אז איפה הכנסיות יהיו, ואיפה בית כנסת?

יוני גרוסווסר: בתי כנסת יש כאן.

יעקב אדמוני: איפה? תראה לי. מה המרחק שמה, בסוף הרחוב?

יוני גרוסווסר: זה בית כנסת אחד. כאן יש בית כנסת אחד. כאן יש, במגרש הזה, זה מגרש

חום, יש גם בית כנסת נוסף.

עופר בביוף: מועדוני נוער איפה?

יוני גרוסווסר: מועדוני נוער יש במגרש הזה.

רזיאל אחרק: אני אגיד לך מה אדמוני אומר. יש לך פה 4600 יחידות דיור. אם אני לוקח

את המסה הזאתי ואני מגדיל אותה לשכונות החדשות שקיימות היום, יש

בשכונות החדשות קרוב ל-12, 13 בתי כנסת. אני לא רואה כאן אפילו 15, 12

בתי כנסת. זה מה שהוא שואל אותך. הוא אומר לך, איפה ה-4600 נפש. הוא

אומר, יש לך פה 4600 בתי אב, בצפיפות די גדולה, לא כמו בשכונות ה-..., איך

אתה נותן מענה.

אריה גלבנד: יש מגרשים, אז רואים שאפשר יהיה.

יוני גרוסווסר: יש כאן הרבה מגרשים, ... רבים.

(מדברים יחד)

יוני גרוסווסר: יש הרבה מאוד מגרשים.

רזיאל אחרק: אני חושב שהיה חשוב, כי אחר כך את המבני ציבור, בהגדרה שלו, אפשר

לעשות איתו מה שרוצים. אבל כשאתה צובע אותו מראש כבתי כנסת,

אירית נתן: ואולי צריך מועדון נוער?

רזיאל אחרק: רגע, לא, סליחה, מה זה אולי? אז זה, תחשבו על זה קודם.

אירית נתן: אבל חושבים, וזה רשום.

רזיאל אחרק: לא, אז מעכשיו, הולכים ומשפצים את כל המבני ציבור מעכשיו, צופים את

הצרכים, ומייצרים עכשיו. אבל כשאתה לא שם הרבה בתי כנסת מהתחלה,

אתה מראש מדיר רגלים של אוכלוסיה מסורתית שרוצה לבוא לכאן. היא



תשאל, איפה יש פה בתי כנסת.

יוני: זה יכול להיות ביחד עם ...

רזיאל אחרק: אנחנו מראש מונעים מהם קניה של בתים פה, ואנחנו בטח לא רוצים את זה.

אנחנו רוצים לעודד ... לכולם ...

משה סיני-יו"ר: חברים, בואו.

רזיאל אחרק: יש לי שאלה, עכשיו אני ראיתי שאתה הצבת במבננים הראשונים שמה, 6

יחידות דיור בקומה, והורדנו את הגובה ל-12, כמו שאני יודע.

יוני גרוסווסר: לא, לא בכולם. לא ל... .

רזיאל אחרק: בסדר, או.קיי, הבנתי, 12 ... עכשיו, אם אתה בכל מקרה, בין 12 ל-16 קומות,

ההבדל הוא לא משמעותי מבחינת קו רקיע, מבחינת שמש, מבחינת הכל.

עכשיו מה שעשינו, לקחנו שטח שיכול, אם היינו עושים מבננים של 4 דירות

בקומה, יותר שטח פתוח. לכאורה עשינו כבר מראש, יצרנו מצב שהצפיפות

תגדל, שישמש את שב"ס. כאילו מה שקורה עכשיו, אתה בעצם כאילו הורדת

את מספר הקומות, אבל אתה נותן לאותם הקבלנים, לשב"ס. אז מה עשינו?

אתה בעצם.

יוני גרוסווסר: אז יש לי תשובה. הכמות שהבניינים האלה צריכים בשביל לא לעמוד בשב"ס,

היא נפתרת גם ב-12 קומות.

רזיאל אחרק: חלוקה פנימית.

יוני גרוסווסר: כן, היא נפתרת ב-6 יחידות, גם ב-12 קומות.

רזיאל אחרק: אז אנחנו לא מוסיפים.

יוני גרוסווסר: גם ב-11 קומות.

רזיאל אחרק: אז רגע, אז מה שאתה אומר בעצם, אנחנו לא מוסיפים.

יוני גרוסווסר: נכון, לא תוספת קומות.

רזיאל אחרק: אנחנו לא נוסיף, זו החלטה.

יוני גרוסווסר: לא, בשום אופן, לא לאפשר תוספת קומות מעבר ל-10 פלוס 4.5.

רזיאל אחרק: או.קיי, זה אחד. שניים, לגבי הצפיפות, כשאתה עושה 6 יחידות בקומה, ערך

הדירה הוא הרבה יותר נמוך מאשר בדירות בקומה.

יוני גרוסווסר : חד משמעית, לא.

רזיאל אחרק : אני אגיד לך מה, נוצר פה מצב שיש לך בתים עם שני כיווני אוויר.

יוני גרוסווסר : לא, אין, לא. דווקא כדאי לראות את זה.

רזיאל אחרק : תראה לי את הראשונים שהראית.

יוני גרוסווסר : דווקא כדאי לראות את זה.

רזיאל אחרק : אני מדבר, שני כיווני אוויר בריאים, לא שני כיווני אוויר.

יוני גרוסווסר : שני כיווני אוויר מצוינים. לא שני כיווני אוויר, גם שלושה.

רזיאל אחרק : תחזור, תחזור עוד, תחזור עוד קצת. לא, חשוב שאם אנחנו כבר עושים

משהו, נעשה אותו.

יוני גרוסווסר : בהחלט לא, ואני אציג את זה.

רזיאל אחרק : הנה פה, זה הבניינים האלה. בוא תחזור עוד פעם. לא, לא, הנה.

יוני גרוסווסר : אז אני רוצה.

רזיאל אחרק : רק שנייה, בוא, אולי לא הבנת, אני אגיד לך מה אני מתכוון. אני מעריך שזה

אחד, שתיים, שלש, ארבע, חמש, שש דירות, נכון? זה קיר סגור, זה קיר

סגור. עוצר לי ... עוצר לי פה כיווני אוויר רחוקים. יכול להיות שאתה יוצר

פה את הנישה הזאתי, בשביל לתת פה איזשהו כיוון אוויר, אבל עובדתית,

בגלל שאתה עושה שש יחידות בקומה, אתה מקבל שני כיווני אוויר.

יוני גרוסווסר : חד משמעית, לא. אני אציג.

רזיאל אחרק : יש פה בצפון, דרום, שתיים מקבלים.

יוני גרוסווסר : לא, אני אציג לך את זה, תסתכל.

רזיאל אחרק : אני חושב שזה האיכות. אם מדברים על איכות, זה לא, זה לא איכות כאן,

שני כיווני אוויר.

יוני גרוסווסר : אז חד משמעית לא.

רזיאל אחרק : מה, זה לא שני כיווני אוויר?

יוני גרוסווסר : לא, כי אם תחשוב על זה, תחשוב על זה כשזה היה בעצם בניין H, H טיפוסים,

שיש לו גרעין באמצע. אלה היו בדיוק השלוש דירות שלו. זה בעצם שני בנייני

H, שיש להם גרעין באמצע.

רזיאל אחרק: בארבע יחידות בקומה, אם הייתי עולה עוד שתי קומות, הייתי מוציא את השלוש כיווני אוויר, ובריאים, שלוש כיווני אוויר, שהם ממש, לא כמו עכשיו, שזה כאילו ...

יוני גרוסווסר: אין שום הבדל. אין שום הבדל.

רזיאל אחרק: בתכנון נכון כזה, אני יכול עכשיו להראות לך שבתכנון כזה, אני עושה ארבע יחידות, ארבע יחידות, אני מוריד קיר, ..., מקבל ארבע יחידות, עם שלוש כיווני אוויר. זה לא נכון, אפשר לעשות את זה. אבל מה שעשינו פה, פרשנו את כל הבנייה לרוחב, ולקחנו יותר שטחי ציבור, שיכולנו לעשות יותר ירוק, יותר גנים, יותר חניות.

יוני גרוסווסר: לא היית מקבל. היית מקבל יותר משטחי חניה בין הבניינים.

רזיאל אחרק: ההתרגשות הזאתי להוריד שתיים, שלוש קומות. אני אגיד לך למה, כי אתה פורש את כל השטח העיקרי, אתה צריך לפזר אותו מ-14 קומות, אתה מוריד אותו ל-12 קומות. מה אתה עושה? אתה מתפזר לשטח, לאורך, לרוחב. במקום לעשות את הבניין צר וארוך, עשינו אותו נמוך ושטוח.

שרי סלע: בעצם באנו לאשר את תוכניות הבינוי, כתוצאה מהתוכנית הזאת, נכון? מה לא? על סדר היום, בועדת המשנה אישרו תוכניות בינוי על בסיס של מתחם אחר, אז למה, אז מה עשינו עכשיו?

מיקי קפון: ביקשת לדון בבינוי הזה, בבניין הזה ...

משה סיני-יו"ר: טוב, חברים, אני רוצה. מה עשינו עד עכשיו, רק את הנושא הראשון?

משה סיני-יו"ר: אנחנו צריכים לקבל החלטה עכשיו.

שרי סלע: כן, עוד לא התקדמנו לשום מקום.

אריה גלבנד: יש עוד 7 נושאים פה.

משה סיני-יו"ר: חברים, אנחנו נעשה, אנחנו עכשיו דנו בנושא הזה. הנושא הזה, אני חושב שב"סך הכל, הכיוון הוא כיוון חיובי. אני חושב שמה שהועלה כאן, הנושא של התקנים הירוקים, היה חשוב. אנחנו בסך הכל מסתכלים קדימה, ויהיה לעוד מאתיים שנה המקום הזה, וצריך להכניס כאן איזשהי הערה, שתנסחו אותה, משה כהן, בקשה, תנסחו אותה ברמה הזאתי, שהכיוון יהיה, אני לא

כרגע נכנס לתכנון, למשפט המדויק, להקפיד על תקן ירוק, שזה כיוון שהוא מאוד. אתה שומע?

שרי סלע: אני חושבת שזה שווה אבל דיון בפני עצמו.

משה סיני-יו"ר: תקן ירוק. וההנחה פה, גם כמו שסוכם פה, שככל שהתקן יהיה ירוק, ככל שהקבלן יהיה, אני חושב שאפשר לומר את זה, לא צריך להסתתר מאחורי שום דבר, ככל שהתקן יהיה ירוק, כך אחוז השב"ס, אנחנו נוכל להיות יותר גמישים לגבי אותו יזם, שיהיה בתקן הירוק, זה בסדר? או קיי.

עו"ד, משה כהן: אז זאת ההסתייגות הזאתי, לאשר את החלטות ועדת המשנה.

משה סיני-יו"ר: כן, לגבי מוסדות הציבור, מוסדות הציבור יש פה הרבה שטחים, הרבה שטחים, שעדיין לא סומנו, מה בדיוק יהיה שם, נכון, אריה? תקן אותי, אם אני טועה. חברים, יש תקן למוסדות ציבור, נכון? יש תקני ברודט, ויש תקנים שאומרים, על כל, כמה יחידות דיור, כמה בתי כנסת, אנחנו מוצאים פה גלגלים.

שרי סלע: אבל הכל מופיע בתב"ע.

משה סיני-יו"ר: בסדר, אז ככה אני אעמוד בתקן. אז אין לי בעיה למקם. אבל אנחנו צריכים לעשות עבודה, שאתם תמקמו גם את ה...

(מדברים יחד)

משה סיני-יו"ר: לגבי הנושאים הבאים, חברים, מאחר ויש לנו עוד ישיבת מועצה, אז אנחנו נעשה ישיבה, נמשיך את הנושאים האלה בישיבה נוספת, שתהיה עוד שבוע, עשרה ימים.

(מדברים יחד)

אריה גלבנד: עופר ביקש דיון חוזר גם באיזה נושא, מוכן למחר, לחכות.

עופר בביוף: אני שומר את הזכות שלי גם אם מחר, התשובה לא משנה, אני אבקש להעלות את זה במליאה.

משה סיני-יו"ר: אז בוא נחכה אחרי מחר.

## סוף הדיון