

תאריך: 10/10/2019
ת. עברי: י"א בתשרי תש"פ

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20190004

בתאריך: 07/04/2019 ב' בניסן תשע"ט שעה 19:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד |
| - חבר מועצה | בן צבי אברהם |
| - חברת מועצה | גנטק אפרת |
| - חבר מועצה | גרשינסקי זאב |
| - חבר מועצה | דותן צורי |
| - חבר מועצה | חדידה אבי |
| - חברת מועצה | כץ נאוה |
| - חברת מועצה | סמואלס אורית |
| - חברת מועצה | עמר תמר |
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |
| - חבר מועצה | שפיר דובי |

סגל:

- | | |
|-----------------|------------------------------|
| - מהנדס המועצה | בן-אלישע משה |
| - יועמ"ש הוועדה | הרשקוביץ דוד - מ"מ
יועמ"ש |

נעדרו:

סגל:

- | | |
|----------------------|---------------|
| - גזבר ומנכ"ל המועצה | הורוביץ שרון |
| - יוע"מ של המועצה | סילבצקי עקיבא |

מוזמנים:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - מנהלת לשכת תכנון | אברבוך נטליה |
| - מבקר המועצה | פוגל תמיר |

נספחים

1. תמלול ועדת תכנון ובניה 7.4.19 עם אנגלית

תמלול עם אנגלית

פרוטוקול ישיבת ועדת תכנון ובניה אפרת

יום ראשון, ב' ניסן ה'תשע"ט, 7 לאפריל 2019

נוכחים:

עודד רביבי - ראש המועצה
מנחם שפיץ - סגן ראש המועצה וחבר מועצה
משה בן אלישע - מהנדס מועצה
דובי שפיר - חבר מועצה
אבי חדידה - חבר מועצה
אורית סמואלס - חברת מועצה
צורי דותן - חבר מועצה
נאוה כץ - חברת מועצה
אפרת גנטק - חברת מועצה
תמר עמר - חברת מועצה
אברהם בן צבי - חבר מועצה
יהודה שווייגר - מנכ"ל המועצה
שרון הורביץ - גזבר המועצה
אלון בל
אלכס פריאון
משה בניטה
דניאל קרמר
צביקה פוקס
רפי אייז
יהושע אדלר
מרים טנור
שמואל גלעדי
גילי חורי
אביטל כהן
רן ינאי
בל רז

ישיבת המועצה

משה בן אלישע: אני משה בן אלישע מהנדס המועצה, אנחנו נפתח את הישיבה בפתיחה של ראש המועצה, אחר כך היזם יציג את הפרויקט, אחרי זה המתנגדים ישמעו את ההתנגדויות שלהם, אם יהיה לכם איזה שאלות הבהרה ישמעו. אחר כך בא כוח היזם ייתן תשובות או ההתייחסות שלו להתנגדות או מה שלא יהיה, יהיה שוב שאלות מצד הפורום, ואחר כך יהיה דיון בין חברי הוועדה.

עודד רביבי: ערב טוב לכולם, מי שלא מכיר אני עודד רביבי. בניגוד לכל השמועות, לכל ההכפשות, לכל ההאשמות, הגענו לשלב הזה של שמיעת ההתנגדויות לבקשה לשינוי תב"ע של צ.פ. מה שחשוב להבהיר זה כמה דברים, אחד, אנחנו ערכנו בדיקה לפני הישיבה הזאת בקרב המתנגדים מי רוצה לדבר וכמה זמן הוא צריך, ולפי זה תוכננה הישיבה. כאשר מתנגדים שמיוצגים על ידי עורך דין, אז בעצם העורך דין שלהם הוא זה שצריך לדבר. אפשר לנהל דיון על הרבה מאוד דברים, בסוף הדיון צריך להיות ממוקד נכון לעכשיו על הבקשה שנמצאת על השולחן של המועצה, זה הבקשה שחברת צ.פ. הגישה, והם יסבירו בדיוק את מה שהם מבקשים. וכמו שמשה אמר, אנחנו אחר כך נשמע את ההתנגדויות, ואז בעצם לנציגי המבקשת יהיה אפשרות לתת מענה להתנגדויות שעולות. מי שכן מדבר אנחנו מבקשים רק שיציג את עצמו, מאחר והפרוטוקול גם מוקלט ואחר כך יתומלל, כך שנוכל להכניס לפרוטוקול מי הם הדוברים. אנחנו מבקשים עד כמה שאפשר לא לחזור על טענות שכבר נשמעו, כי בסופו של דבר אם מישהו מעלה טענה אחת אם יעלו אותה שלושה אנשים זה לא מקדם שום דבר, הכמות לא מה שנחשבת אלא האיכות של הטענות. ואני מזכיר שבסוף הדיון היום הוא אך ורק על הבקשה של צ.פ. לתוספות, מעבר למה שמותר להם לבנות על פי התב"ע. אחרי שהמועצה תקבל החלטה לתת המלצה בעד או נגד או באופן חלקי או לדחות, הדיון יעבור לבית-אל, שמה זה נשמע בפני גורמים המקצוע, ושמה בעצם תתקבל ההחלטה הסופית. כלומר שההחלטה היום של המועצה אם תתקבל היום או במועד אחר, היא לא החלטה סופית, היא החלטה שהיא רק ממליצה לוועדה בבית-אל מה להחליט, כי בסוף הסמכות להחליט בבקשה היא של הוועדה בבית-אל לא של המועצה. אז צביקה מי מטעמכם מתחיל?

דובר: היועץ המשפטי של החברה.

אלון בל : שלום ערב טוב, שמי עורך דין אלון בל. ערב טוב לכולם, כמו שאמרתי שמי עורך דין אלון בל, אני עורך דין של צ.פ, אחד מעורכי הדין שלהם, מטפל בין היתר בפרויקט פה באפרת בגבעת הזית. מה שרציתי להגיד זה שני דברים קצרים לפני שהאדריכל אלכס פריאון שיושב פה לשמאלי, יוכל להציג את הפרויקט בצורה מפורטת יותר, בכל זאת שני נתונים שאני חושב שכדאי שיהיו לפניכם וילוו אותנו לכל אורך הדרך. הנתון הראשון והבסיסי זה שהמגרש הזה שווק, היה ניסיון לשווק אותו פעמיים על ידי משרד השיכון והמנהל, ניסיונות שכשלו. בעקבות זה בניסיון השלישי נכנסו בהוראות המכרז הוראות שהם חריגות ביחס למכרזים, לא כל יום מוצאים אותם במכרז, וההוראות האלה דיברו על כך שכל הגורמים המעורבים, הן המנהל הן משרד השיכון והן המועצה, ישקלו את נושא שינוי הייעוד של המגרש, מתוך מטרה להפוך את המגרש הזה ואת כל הפרויקט לכדאי ולכלכלי. שלמעשה שאני מניח שמה שעמד לנגד עיני הגורמים הרלוונטיים שצינתי עוד בכלל לפני שאיזה שהוא קבלן נכנס לתמונה, זה הראייה אולי העתידית וחשיבות של מרכז כזה, שכולל גם שטחי מסחר וגם שטחי משרדים, והחשיבות שלו לאפרת ולפיתוח העתידי שלה. זה נקודה אחת שצריך לקחת בחשבון. הנקודה השנייה שכפי שתיכף יציגו לכם, על פי התביעה המקורית, זה גם נוגע לחלק מההתנגדויות שלכם, מה היה ניתן לעשות על המגרש מבלי עוד אפילו לבקש לא הקלה ולא תוספת של מטר אחד? וזה גילי בבקשה אם אתה יכול על המצגת להראות את ההדמיה. יש פה הדמיה של הכיכר, עכשיו מה שאתם רואים כאן זה למעשה מה שניתן לנו על פי התביעה, זה שלוש קומות מסחר ומעליהן חמש קומות של מגורים. אז למעשה הייתם מקבלים פה בזווית פה יש פה זווית הדמיה משדרות רחל אמנו, תרד רגע אחד בבקשה גילי, אחד למעלה. מה שאתם רואים פה זה גוש שהיה למטה של 3 קומות מסחר ומשרדים, ומעליהם בניינים של 5 קומות, זה מה שמותר לבנות על פי התביעה, שוב מבלי להוסיף אפילו מטר אחד, זה הדבר שהייתם יכולים לבוא ולראות.

דובי שפיר : מה זה אנחנו רואים שם?

אלון בל : זה מה שכתוב פה, הדמיה מכיכר שדרות רחל אמנו, זה מה שהיה ניתן לעשות. זה

אני אומר זה מה שהיה לפי התביעה, זה לא מה שבוצע בפועל.

דוברת : ימינה זה מכיכר כהן וישר זה זית שמן.

אלון בל : בסופו של דבר מה שהחברה החליטה - -

אברהם בן צבי : סליחה, אתה יכול לחזור על זה, לפי התב"ע הקיימת?

אלון בל : אני אומר לפי התב"ע הקיימת, מבלי אפילו להוסיף ולו מטר אחד ולא להגיש

שום בקשה לשינוי תב"ע ולשום הקלה, מה שמותר היה מותר זה 3 קומות

שכוללות מסחר ומשרדים ומעליהם 5 קומות מגורים, סך הכל 8 קומות.

דוברת : 5 בניינים?

אלון בל : מינימום ארבעה בניינים. אבל אתם רואים פה את החלוקה של המגורים, של

אותם 40 יחידות שכתובות עם המעל.

אברהם בן צבי : זה מה שנבנתה עד עכשיו?

אלון בל : זה מה שמותר, היום היה מותר על פי התב"ע הקיימת.

אברהם בן צבי : לא, שאלתי שאלה, זה מה שנבנתה עד עכשיו?

אלון בל : לא, לא, לא, אני אומר.

עודד רביבי : אברהם, תן לו לגמור להציג ואחר כך תשאלו את כל השאלות.

אלון בל : אני אומר שוב אני אחדד, זו הדמיה של מה שהיה ניתן לבצע על פי התב"ע

הקיימת ללא תוספת של מטר. מה שבפועל צ.פ. הלכה ותכננה, והאדריכל יוכל

להרחיב יותר ממני, למעשה ביצעה הפרדה בין המגורים לבין שטחי המסחר

והמשרדים, תוך למעשה גם התחשבות בטופוגרפיה של המגרש, ונוצרה התוכנית

שתיכף האדריכל יציג אותה בפרוטרוט. אלה שתי הנקודות שרציתי פשוט להציג

לכם, ושתזכרו אותם שימו אותם בראש והם ילוו אותנו כל הערב. בבקשה.

דובר : לא ציינת את גובה התחלה של המרכז מסחרי ושל - - -

אלון בל : הגובה של השמונה קומות שהיה מגיע בסך הכל, הוא היה כמו שאתם רואים

היום את הבניין שהיום היה קיים בשטח, שההבדל בינו מבחינת הגבהים

שקיימים לעומת בניין שבנוי פרויקט לא שלנו מעבר לכיכר, נובע מדרישות של

כיבוי אש להוסיף מדרגות חילוץ בקומה העליונה. זה הפרש הגבהים, השמונה

קומות הם אותם שמונה קומות. בבקשה.

דובר : אלכס.

אלכס פריאון : קודם כל.

עודד רביבי : דבר רק בבקשה יותר בקול, למה יש פה הרבה אנשים והם לא כולם שומעים.

אלעס פריאון : הייעוד של המגרש הזה ששטחו קרוב לעשרה דונם הוא מרכז אזרחי, הוא למעשה

המרכז האזרחי היחידי בתב"ע הזאת של כל האזור. וברור שמרכז אזרחי שאמור

לכלול מסחר, משרדים וכו', הוא שונה לחלוטין מבנייה למגורים. עכשיו הזכויות

שנתנו למרכז הזה בתב"ע המקורי היה מעל לפני הקרקע 175 אחוז, ומתחת לפני הקרקע ככול הנדרש. זאת אומרת לא צוינו זכויות, ואפשר היה מתחת לפני הקרקע להכניס מחסנים, חניונים וכו' לפי הנדרש. התב"ע היתה גמישה בנושא של חלוקת הזכויות, היא קבעה שבמקום הזה יכולים להיות בסך הכל ארבעה שימושים: מגורים.

עודד רביבי : סליחה, יש פה המון אנשים, ההיסטוריה לא כל כך מעניינת, מה שאנחנו ביקשנו שתציג מה אתם מבקשים?

אלכס פריאון : אוקי. מה שאנחנו מבקשים או למעשה מה שאנחנו תכננו, זה הפרדה בין המגורים שתוכננו במפלס העליון של רחוב שמן זית מול המגורים שקיימים שם, ומסחר ומשרדים שתוכננו במפלס התחתון מול בית הספר. הפרש הגובה בין שני המפלסים האלה, הוא כ- 13 מטר בין הנקודה הגבוה ביותר ובין הנקודה הנמוכה ביותר, כך שההפרש הזה יצר לנו מצב שיכולנו את החניות את המסחר וחלק גדול מהמשרדים להכניס למפלס התחתון, ולמעשה מבחינת המגורים הקיימים בחלק העליון של רחוב שמן זית הם מבחינתם כמעט תת קרקעיים. זאת אומרת זה לא משהו שהם בכלל רואים אותו, הוא קיים במפלס התחתון שפונה לבית הספר. עכשיו אנחנו ביקשנו שם חמישה בנייני מגורים, כל אחד בן 8 קומות 3 דירות בקומה, חוץ מאשר במפלס הכניסה ובמפלס העליון. עמדנו באותם גבהים שהתב"ע אפשרה, הדבר היחידי שהשתנה, זה היתה דרישה של כיבוי אש שנאפשר עלייה לגג במדרגות, למקרה שצריך יהיה לחלץ אנשים שנמלטו לגג במקרה של איזה שהוא אסון או תקלה. עכשיו כמו שאתם רואים, חמשת הבניינים האלה תוכננו לא בצורה צפופה, באותם מרווחים פחות או יותר שנקבעו מראש בתב"ע בין בניין לבניין. עד כמה שאני זוכר זה היה 8 מטר גם בתב"ע המקורית, ואנחנו עמדהו במרווחים האלה.

דובר : היה עשרה מטר ואתם ביקשתם שמונה.

אלכס פריאון : סליחה?

דובר : היה עשרה מטר ואתם ביקשתם במסגרת התב"ע הזאתי שמונה, בוא רק לדייק.

אלכס פריאון : יכול להיות.

דובר : אם אני טועה שיתקנו אותי.

אלכס פריאון : יכול להיות, אני יכול פשוט לבדוק. חמשת הבניינים האלה הם כולם במפלס העליון מול המפלס של המגורים הקיימים, ומתחתיהם נמצא כל מה שקשור

למסחר, למשרדים וכו'. אתם רואים בחתך את הדבר הזה. בצורה כזאת למעשה
אנחנו יצרנו מפלס של כאילו קרקע עליונה שהיא המשך של מערכת הגבהים
שברחוב שמן זית, שהיא אותה קרקע שמשמשת את המגורים, ואת שני בנייני
הציבור שתוכננו פה, שזה בית כנסת ותוספת של שתי כיתות גג. כשאנחנו
מתייחסים למפלס הזה, הגענו פה לתכסית קרקע מאוד נמוכה, סדר גודל של 38
או 40 אחוז, לעומת ה- 80 אחוז שהתב"ע המקורית אפשרה לנו. זאת אומרת
יצרנו מצב שהכל לא צפוף, הכל מרווח.

(הערות בקהל)

אלכס פריאון : הכל פתוח, ויוצר מצב שהמגורים לא מופרעים על ידי המסחר, המסחר לא מופרע
או לא מהווה הפרעה למגורים.

עודד רביבי : יש עוד משהו? משה בניטה.

אלון בל : רק ברשותכם עוד נקודה אחת שהיתה פחות ברורה. מה שאלכס אמר זה למעשה
ריכוז של בנייני המגורים בצד הזה של המגרש, פה יש גני ילדים, המסחר הוא תת
קרקעי והמשרדים מרוכזים כאן, כאשר אותם 40 יחידות על פי התב"ע הקיימת
מרוכזים בשני הבניינים האלה, ומה שמבוקש בשינוי התב"ע, זה תוספת של 66
יחידות בשלושת הבניינים האלה.

עודד רביבי : כן משה?

משה בניטה : שלום לכולם שמי משה בניטה, אני תושב הזית כבר 18 שנה תושב אפרת מעל 30
שנה, אני קצת מכיר את ההיסטוריה של הבנייה באפרת. אני אתחיל קצת
מרגשות לא מעובדות. כשאני באתי לגור לפה לגור באפרת לפני 30 שנה אני באתי
בעיקר בגלל איכות החיים, שכללה מספר מרכיבים: האווירה, השטחים
הירוקים, הבנייה הנמוכה שהיתה 3 קומות, ואם זה היה ארבע אז זה היה
במדורגים, הייתי מגיע לגילה בתוך עשר דקות נסיעה. היום אני עובד בירושלים
בעיקר, אני יוצא מהבית בשש וחצי, בשעה שש וחצי, אם אני מגיע לגילה בעשרים
דקות בשעה הזאת יש לי מזל. עכשיו כבר שמעתי אנשים שבאו ואמרו, לך תגור
בגוש דן תראה מה זה פקקים. חבר'ה צרת עניים זה לא מעניין אותי, אם הייתי
רוצה לגור בפקקים והתנאים לא היו חשובים לי אז הייתי עובר לגור שם באמת.
אני באתי לגור באפרת מסיבה אחרת. אני קראתי פה כל מיני מסמכים שהוגשו
ונכתבו מטעם יועצים כאלה ואחרות, אני רק אקדים ואומר, שום מסמך ולא
משנה מי כתב אותו לא עומד בפקקים, שום מסמך לא מחפש מקום לעצור, לא

להחנות לעצור בשביל להוריד ילד למעון או לגן, שום מסמך לא עומד בסיבוב ב-
 חירבת עליא בפקק שמה וחשוף לאבנים כי אי אפשר לצאת מאפרת. בסדר? אז
 תגידו לי שבדקו וחשבו ועומסי תנועה כאלה ואחרים, זה לא מעניין. מי שחי פה
 יום יום מי שעומד שם יום יום זה התושבים, לא היועצים ובוודאי שלא
 המסמכים. יש צפיפות תחבורתית מאוד מאוד גבוה באזור של הזית בחלק העליון
 במיוחד, עכשיו הוסיפו כבר 44 יחידות דיור שזה בערך 70 רכבים, אם יאשרו
 להוסיף עוד 66 יחידות דיור המשמעות להוסיף עוד מאה רכבים, אי אפשר יהיה
 לצאת מהזית, אי אפשר. מה שקורה פה, הפרויקט הזה הוא למעשה בא לגזול את
 איכות החיים שלנו. אמר האדריכל המלומד שאין פה צפיפות, אתה שמעת פה את
 התגובות של האנשים. מרחק של 8 מטר בין בניין לבניין שכל אחד בזווית אחרת,
 זה כמו חומת סין, אין שמה טיפת אור, אין אור, תעמוד שם בשעות הערב
 כשהשמש מגיעה ממערב, תושך. אז אנחנו מבקשים איכות חיים. כאשר המועצה
 באה, למועצה לבית-אל לא משנה כרגע לצורך העניין, לדון בשינוי תב"ע, אני
 קראתי פה באחד המסמכים של צ.פ. בסעיף 1.5, יש פה קריטריונים שלפי זה
 שבגלל שהפרויקט כשל פעמיים והכניסו כל מיני סעיפים בתוך החוזה, צריך
 לקחת את זה בחשבון בגישה לשינוי תב"ע. חבריה, השיקולים היחידים שצריכים
 להיות בגישה לשינוי תב"ע, זה קודם כל טובת ורווחת התושבים, אחר כך טובת
 השכונה, ואחר כך טובת הישוב. אני מכבד ומבין שחברה רוצה להרוויח כסף, זה
 בסדר, לא על הגב שלי, תעשו את זה בצורה שאני לא נפגע אין לי שום בעיה.
 בסדר? מה שכתוב במכתב שלכם - "מובא לידיעת הזוכה וכו' ", אתם נתפסים
 בזה כתנאי לשינוי תב"ע, אותנו זה לא מעניין, אנחנו תושבים אנחנו גרים שם. אף
 אחד לא הבטיח לכם או שזה לא כתוב בשום מקום אני לא יודע, שלקחתם את
 המכרז הזה בהבטחה שישנו לכם את התב"ע בהמשך. אתם לקחתם סיכון כלכלי,
 סיכון מקצועי, זה בסדר, אל תבואו עכשיו בדרישות. אנחנו התושבים אנחנו אלה
 שגרים שם, אנחנו אלה שסובלים. הבניין הראשון שנבנה שם על הכיכר, התושב
 שיגור שם אני לא יודע למי מכרתם אם בכלל זה נמכר, אני לא מקנא בו, כל יום
 כל היום יסתובבו לו אוטובוסים מול הפרצוף, כל נהג אוטובוס יראה מה הוא
 עושה בחדר, מטר וחצי מהכביש. עכשיו יש בתי ספר, רוב הבתי ספר באפרת
 מסיימים בשעות אחרי הצהריים, שלוש, ארבע, שזה למעשה גם השעות של
 ההסעות מהבתי ספר, אבל זה גם השעות של ההפעלה של הקניון. אנשים יגיעו

בשעות האלה, יגיעו לקניון יגיעו לחנויות, בין אם זה עובדים, בין אם זה לקוחות, בין אם זה אנשי תחזוקה כל מיני כאלה, ביחד עם הילדים שתוזרים מהבית ספר. תבריה זה סכנת נפשות, הילדים שלי מסתובבים שם, אני לא מוכן שאחד ייפגע בגלל שמישהו החליט להרוויח פה כסף. למה? תנו לילדים לחזור הביתה בשלום.

דובר : זה בהפניה למסחר? סליחה שנייה, פשוט להבין את הטענה.

משה בניטה : זה בהפניה לעומס התנועה. יש עכשיו 70 רכבים נוספים, אתם רוצים להוסיף על זה עוד מאה. אל תגיד לי לא.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : חבריה אני מבקש בלי, לא, צביקה! צביקה! צביקה!

צביקה פוקס : ביחס לתביע אנחנו מפחיתים את התנועה.

עודד רביבי : צביקה! צביקה! צביקה!

משה בניטה : זה לא נכון - - -

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : בואו, כל נציגי צ.פ. אתם הצגתם את התוכנית הצגתם מה שאתם מבקשים, אנחנו עכשיו שומעים לשבעה מתנגדים.

צביקה פוקס : אז רגע סליחה, לפני זה עודד סליחה, יש פה את מתכנתת התנועה שאני חושב שזה סוגיה מאוד מאוד אקוטית שתציג.

משה בניטה : היא עובדת מטעמכם אתם משלמים לה, למה שהיא תגיד משהו נגדך? למה שהיא תגיד משהו נגדך?

עודד רביבי : משה! משה!

בל רז : שנייה, כאשת מקצוע.

עודד רביבי : אבל דקה. לא! לא! לא!

בל רז : אני צריכה להגיב.

עודד רביבי : לא, את לא צריכה לעשות כלום. שאלתי את גילי אם גמרתם להציג את הבקשה שלכם? הצגתם. דקה! הצגתם את הבקשה מה שאתם מבקשים, בסדר? אתם עכשיו שומעים את ההתנגדויות, יש שבעה אנשים שיש להם זכות דיבור. תרשמו את כל הנקודות שהם מעלים, ואחר כך תגיבו כל מה שאתם רוצים, טענות משפטיות תגיבו טענות משפטיות, יועץ תנועה יועץ תנועה, איכות סביבה איכות סביבה, איכות אוויר איכות אוויר, זמן אור זמן אור. אבל אם אתם תתחילו הפינג פונג הזה אנחנו גם לא נגמור עד שנה הבאה.

צביקה פוקס : אנתנו רק רוצים לדעת שיש לנו זכות תגובה.

עודד רביבי : אמרתי מראש, לא כולם מקשיבים למה שאני אומר, לא כולם קוראים את מה שאני קורא, אבל בדרך כלל אני נאמן למה שאני אומר. אמרתי קודם כל אתם מציגים, אחר כך יהיה את המתנגדים, ואז יהיה את זכות התגובה שלכם.

משה בניטה : היות ואני לא אגיב אחר כך אז אני אגיב עכשיו לתגובה שאתה כנראה רוצה להגיב. יש היום איקס רכבים בשכונת הזית, בסדר? מתווספים עכשיו 44 יחידות דיור, שזה בממוצע לפי כמות הרכבים שיש באפרת עוד 70 רכבים, בסדר? על זה אתם רוצים להוסיף עוד 66 יחידות דיור, שזה לפי אותו חישוב בערך 100 רכבים. איך אתה מוריד מזה אני לא יודע. בסדר? יפה. עכשיו אני חושב שיש פה איזה טעות קשה בתפיסה, ואדוני ראש המועצה אני אשמח אם תעזור לי בזה. אני לא חושב שיש פה מישהו בחדר הזה שחושב, אולי מישהו אינטרסנט אבל שחושב שאפרת היא עיר לינה. אפרת היא עיר לכל דבר, עיר ואם בישראל, היא מתקיימת פה היא רוצה להתקיים היא רוצה להתפתח, וצריך שיהיה פה מסחר. אבל אי אפשר להפוך את אפרת או את שכונת הזית לצורך העניין למחנה פליטים, ככה אי אפשר להתפתח, ככה אנשים לא יבואו לפה. אני עוד לא דיברתי פה כי כשדיברנו על - - - עוד לא דיברתי רק לאחרונה אושרו אלף יחידות דיור נוספות במורדות הזית. אז זה נכון יחש פה כביש שמתוכנן שצריך לבוא במקביל וכו'. אנתנו יודעים בדיוק איך המדינה המתנהלת, ומה זה במקביל ואיך זה יקרה. קודם כל הקבלן שהוא אינטרסנט יגמור את הבנייה שלו מהר, והכביש כשהמדינה תשיג את הכסף היא תבנה אותו בהמשך, זה על האלף. לגבי העיטם בניינים של 25 קומות, אני בכלל לא רוצה לדבר על זה. אז כל השכונות האלה כולם יצאו דרך הזית, בסדר? ודרך צוואר הבקבוק הזה שהפריקט הזה נמצא פה. אי אפשר פה להוסיף עוד יחידות דיור ועוד יחידות דיור, בשביל להגדיל את הרווח של הקבלן. לקחתם פרויקט שידעתם שהוא פרויקט מסוכן, כל הכבוד לכם, אבל מה אל תפילו עכשיו את הסיכון על הגב שלנו ועל הגב של הילדים שלנו. תודה רבה.

(מחיאות כפיים)

עודד רביבי : ניצה מלמד? ניצה מלמד? לא פה? אביבה ואבי אסא?

דובר : לא.

עודד רביבי : טלי סביר? אברהם בן צבי מחקת את ההתנגדות שלך?

אברהם בן צבי : אתה יודע מה עודד, מה שהערת אני אפילו לא בחוברת שהעבירו לחברי המועצה, אבל היות שהתבקשתי להגיד את זה לפרוטוקול, אני אגיד שההתנגדות שלי היה כל כולו על ההליך. אני חושב וחשבתי אז ואני עדיין חושב, שבספטמבר 2015 היה צריך לקיים את הדיון שאנחנו מקיימים היום בנוכח כל הציבור, להודיע לציבור ולשכנים על הגשת הבקשה, ולאפשר להם להגיש התנגדויות ברמה של ועדת התכנון המקומי, במיוחד לאור העובדה שהיה כוונה להנפיק היתרי בנייה על חלקים של הפרויקט. וזה תפיסה שאני עדיין מחזיק בו, אבל כמובן אין לי ניגוד עניינים בכל הקשור לבקשה.

עודד רביבי : טוב. עורך דין קרמר בבקשה.

אברהם בן צבי : ואני שמח שהוועדה בבית-אל אכן החזירה את הנושא הזה לוועדה המקומית.

עודד רביבי : זאת הפרוצדורה, היא לא עשתה שום דבר לפני משורת הדין, ככה זה קורה.

אברהם בן צבי : זה בסדר גמור שזה הפרוצדורה, אבל אני שוב אומר שבועדה המקומית המקורית היה צריך להיות הודעה לתושבים.

עודד רביבי : בסדר. כן עורך דין קרמר בבקשה.

דניאל קרמר : ערב טוב. אני צריך לפתוח קודם כל בברכות על כך שאפרת מצטרפת לירושלים, ועושה פרויקט מסוג הולילנד גם כן פה, אז זה ברכות לכולכם. אני רוצה להיכנס לגופו של עניין.

עודד רביבי : אני רק מזהיר אותך, בסדר? כי באמירה שלך יש רמיזות שאנשים כתבו.

דניאל קרמר : לא, לא.

עודד רביבי : אנשים כתבו את זה.

דניאל קרמר : לא בצד הפלילי, לא בצד הפלילי חלילה, בצד התכנוני.

עודד רביבי : אז תדייק את דבריך, תדייק את דבריך כי זה לא מצחיק.

דניאל קרמר : לא, לא.

עודד רביבי : זה לא מצחיק, ואני מבקש שתדייק את דבריך ותחזור בך, יש פה אנשים שמפיצים שמועות על האשמות פליליות.

דניאל קרמר : לא, לא, לא התכוונתי לזה.

עודד רביבי : אני אומר לך.

דניאל קרמר : אז אתה אל תרמוז, אם אתה רוצה להגיד משהו תגיד משהו בצורה ברורה. אתה עורך דין ויש לך אחריות מקצועית על מה שאתה מוציא מהפה שלך.

דניאל קרמר : אז אני מבהיר את דברי, אני מדבר על הבחינה התכנונית בלבד גם שם מדובר פה במסך, הכוונה להקים פה מסך של חמישה בניינים שיוצרים, פרויקט שבגללו גם היתה ביקורת תכנונית בהולילנד. זה מה שאני התכוונתי, רק לעניין הזה. אבל זה אגב זה סתם לבדיחה, בדיחה הומוריסטית.

אברהם בן צבי : גם אנחנו, גם אנחנו.

דניאל קרמר : כפי שגם החברה פה מודה בזה וכל הכבוד לה, ואני מבין שגם ראש המועצה לא חולק על העניין הזה, השיקולים פה בשינוי התב"ע היו שיקולים כלכליים בלבד. ובזה גם בהתנגדות שלהם ובתשובה להתנגדות שלנו הדברים נאמרים בצורה מפורשת, ועל מנת לאפשר את הכדאיות הכלכלית הוסכם מראש שהם יוכלו לשנות את התב"ע הקודמת, ולהגדיל תורה ולהאדיר באופן שתהיה להם הכנסה, לטענתם הכנסה ראויה ולא מעבר לזה. אני אינני יודע מי בדק את שאלת הכדאיות הכלכלית הזאת שמציגה פה היוזם, החברה הזאת. מישהו בדק שאם היו בונים רק 60 יחידות ולא מאה אז הכדאיות הכלכלית לא היתה קיימת? אין לזה שום אסמכתא, טענה בעלמא. לא צריך להתייחס כפי שאמר קודמי פה להתנגדות, לא צריך בכלל להתייחס לעניין הזה. וגם העובדה שהחברה היוזמת התחילה בעבודות לפני שהיו בידיה היתרים, ניתן לזה הסבר על ידי המועצה. בחלק התחתון בחפירות שעשו לחניון אמרו, רבותי אם אתם משפיעים עכשיו בדברים שעדיין לא אושרו במסגרת התב"ע, אתם לוקחים סיכון על עצמכם שאם התב"ע לא תאושר אז השקעתם וכספכם הלך לאיבוד. וכך זה נאמר לתושבים פה, ולכן כפי שאמר קודמי כאן בצדק, החברה לקחה פה סיכון ביחד עם המועצה המקומית כנראה שעומדת מאחורי הפרויקט הזה, שדברים לא יאושרו כפי שחשבו. אני רוצה לחזור לתב"ע הקודמת, מה היתה התפיסה של התב"ע הקודמת לפני הניסיון לשנות אותה?

דובר : הקיימת.

דניאל קרמר : הקיימת, התקפה. התב"ע הזאת מדברת בשונה מתב"עות שבדרך כלל אומרות אל תבנה יותר מאיקס מטר, אל תבנה יותר מאיקס דירות. כאן אמרו אל תבנה פחות מארבעה בניינים, זה דבר חריג, בדרך כלל בתב"עות לא אומרים אל תבנה פחות מזה אומרים אל תבנה יותר מאיקס. כאן ההוראה בטבלה של התב"ע הקודמת אומרת, מותר לבנות כאן לפחות ארבעה בניינים, ומספר יחידות הדיור שיהיו בארבעת הבניינים האלה יהיו 40. מה זה אומר? חלק 40 יחידות דיור

לארבעה בניינים שזה מינימום, אתה מגיע לבנייה של עשר יחידות דיור לבנייה. זה היתה התפיסה התכנונית של התביעה הקיימת. זאת אומרת מדובר פה על בנייה נמוכה, ולכן גם מספר הקומות שהגבילו אותו היה חמש קומות, כולל פלוס שלוש באזור המסחרי שזה מגיע אומנם לשמונה. אבל מה שנעשה כאן? הפרידו בין השטח המסחרי לשטח המגורים, באופן זה יצרו בנייה של שמונה קומות במנותק מהעניין המסחרי, אז הגענו יחד עם המסחרי לעשר קומות. ויש חריגות מסוימות, שאם תעמדו שם ותסתכלו על בניין המגורים אתם רואים עשר קומות, כי זה מנותק מהחלק המסחרי. לזה בוודאי מעולם איש לא התכוון, אני אומר ודאי לא בתביעה הקודמת. ולכן גם שני הבניינים הראשונים, ופה אני אומר בניגוד לדברי ראש המועצה שעל הדברים שנעשו אין מה לדבר, גם שני הבניינים הראשונים שנבנו נעשו שלא כחוק.

עודד רביבי : סליחה, עורך דין קרמר.

דניאל קרמר : סליחה, מותר לי להתנגד.

עודד רביבי : מותר לך להגיד מה שאתה רוצה, בסדר? רק עד עכשיו אתה לוקח קו שאתה לא מדייק, בסדר? אמרת שהמועצה.

דניאל קרמר : אז שיתקנו אותי.

עודד רביבי : אז אני אומר לך, אמרת שהמועצה עומדת מאחורי הפרויקט. המועצה לא עומדת מאחורי הפרויקט.

דוברת : "אמנה" עומדת מאחורי הפרויקט?

עודד רביבי : דקה. דבר שני.

דניאל קרמר : אוקי אני שמח, זה נרשם שהמועצה לא עומדת מאחורי הפרויקט? אני מקווה שזה נרשם שכולם ישמעו.

עודד רביבי : זה גם הוקלט וגם נרשם.

דניאל קרמר : מצוין, אני שמח לשמוע.

עודד רביבי : דבר שני עורך דין קרמר, מה שאמרתי שהדיון היום הוא לא על התביעה הקיימת והוא לא על מה שנבנה. אם אתה סבור שנבנו שם עשר קומות והיה מותר לבנות רק שמונה קומות.

דניאל קרמר : ברור, חמש מעל המותר.

עודד רביבי : תמש?

דניאל קרמר : כן.

עודד רביבי : אתה מוזמן לפנות לערכאות משפטיות, ולתבוע את מי שאתה חושב שהנפיק היתר בנייה שלא כדין.

דניאל קרמר : אני טוען את זה.

עודד רביבי : בסדר זכותך, אבל זה לא הדיון היום, זה לא הדיון.

דניאל קרמר : סליחה, אנחנו מדברים על התביעה.

עודד אביבי : עורך דין קרמר!

דניאל קרמר : התביעה כוללת גם את שני הבניינים הללו, וזכותי להתנגד ולדרוש.

עודד רביבי : זכותך, אתה צודק.

דניאל קרמר : יפה.

עודד רביבי : אבל זה לא הזמן ולא המקום. אנחנו עכשיו דנים אך ורק, אך ורק, אנחנו עכשיו

דנים אך ורק בבקשה של חברת צ.פ. שמבקשת לעשות שינוי תביעה, ועל זה הדיון,

כל יתר הטענות.

דוברת : שינוי תביעה על משהו שהוא לא חוקי, זה בסדר?

דניאל קרמר : רק רגע, שינוי התביעה הוא גם לגבי שני הבניינים האלה.

עודד רביבי : הוא לא לגבי שני הבניינים האלה.

דניאל קרמר : ואני אסביר לך למה אני חושב כך, זכותי לטעון את זה. זכותי בשם התושבים

לטעון את הטענה הזאת.

עודד רביבי : עורך דין קרמר אתה צודק, רק שזה לא הדיון עכשיו.

דניאל קרמר : מי קבע מה יהיה הדיון?

עודד רביבי : אני קבעתי על מה יהיה הדיון.

(מדברים ביחד)

אברהם בן צבי : אני חייב לציין כחבר ועדה, שלא זכור לי מקרה שהיה דיון על בקשה לשינוי,

שכשהיה מצב של מה שקראתי היום מהיועץ המשפטי הפרצה קורא לגנב או כל

מיני חללים או כל מיני עבירות שעבר, שדנו על הבקשה במנותק מעבירות הבנייה.

אם יש עבירות בנייה תן לו להגיד לנו, אחר כך נשמע.

עודד רביבי : לא, אברהם.

אברהם בן צבי : תן לו להציג את זה, ונשמע מהגורמים המקצועיים אם יש עבירה או לא.

(מחיאות כפיים)

דובר : סליחה, אני רוצה רק לחדד שהבקשה לשינוי תביעה הוא לא רק על עוד שלושה

מבנים.

דניאל קרמר : ודאי, על הכל.

דובר : הוא גם על כך שהייעוד של השמונה קומות הופך להיות שמונה קומות - - -

עודד רביבי : ממש לא.

דובר : כן.

עודד רביבי : רבותיי, ממש לא, ממש לא. ואתם יכולים לקחת את הדיון לאן שאתם רוצים, אם אתם תמשיכו לקחת את הדיון לסעיפים שהם לא בסדר היום היום, אז אין טעם להמשיך את הדיון. השינוי תב"ע מבוקש לבנות שלושה בניינים נוספים.

דניאל קרמר : לא נכון.

עודד רביבי : מה לעשות?

דניאל קרמר : סליחה, סליחה, תביא לי היתרים, תביא לי אישור ממועצת התכנון העליונה על מה שאתה אומר אני שותק.

עודד רביבי : זאת הבקשה שמונחת.

דניאל קרמר : לא נכון, לא נכון. הסיבה שאתם רוצים להפריד בין הדברים שאתה אומר, היה מותר לי לפי התב"ע הקיימת התקפה לבנות 40 יחידות, אז אני יכול לעשות מה שאני רוצה, אם בניתי 40 יחידות יופי הכל טוב. אני אומר לך לא, בכל בניין שהיית צריך לבנות את אותם 40 יחידות והיה מותר לך לעשות, זה בארבעה בניינים מינימום, זאת אומרת בניינים של עשר יחידות כל אחד, שום פרשנות אחרת לא מקובלת עלינו.

(מחיאות כפיים)

דניאל קרמר : ולכן שינוי התב"ע המבוקש הוא נוגע להרבה דברים, א' לכמות הקומות, ב' לצורת הבנייה של ה-40 יחידות האלה גם כן. ג' להפרדת החלק המסחרי מהחלק של המגורים, בניגוד לכוונה המקורית שהיתה שבנייני המגורים דירות המגורים ייבנו מעל המרכז המסחרי. כל הדברים האלה הם שינויים מהתב"ע הקודמת, ולכן הם טעונים אישור של מועצת התכנון העליונה, ואנחנו הגשנו התנגדות לתב"ע הזו, ולכן זכותנו לטעון כל דבר שאנחנו חושבים שנעשה שלא תואם את התב"ע התקפה, והוא מהווה גם עבירות בנייה.

(מחיאות כפיים)

דובי שפיר : עודד רק שנייה אחת, עורך דין סליחה אמר מקודם העורך דין שכחתי את שמו.

דובר : אלון.

דובי שפיר : של צ.פ אמר שהמצב של התביעה הקיימת היום לפני השינוי חמישה בניינים, שהם לפחות מבינים שהיה מותר להם לבנות על פי התביעה הקיימת. אנחנו לא משנים את מספר הבניינים לפי הבקשה שלהם אלא רק את כמות הדירות, אז נדמה לי שאפשר לדבר על חמישה בניינים.

עודד רביבי : דובי אין ויכוח על זה.

דניאל קרמר : יהיה דיון אחר כך.

עודד רביבי : אין לי ויכוח איתך, רק אני אומר בניגוד למה שעורך דין קרמר חושב, הדיון עכשיו הוא לא על שני הבניינים שנבנו. ואם הוא רוצה לנהל את הדיון על שני הבניינים שנבנו, זה לא המקום זה הכל, אבל הוא רוצה להמשיך לטעון ולקבל מחיאות כפיים אין בעיה.

אברהם בן צבי : רגע, אני הורדתי את השפם לדובי. קראת לו אברהם.

מנחם שפיץ : עורך דין קרמר בבקשה בוא תמשיך.

דניאל קרמר : הדרישה שלנו אם אכן לאור השינויים שכבר נעשו, ומתוך הנחה שלא נצליח לקבל גם ממועצת התכנון העליונה, אולי כן, אבל הסיכויים לכך הם מאוד נמוכים שיאמרו לנו להרוס חלקים מהבנייה של שני הבניינים שנבנו. והואיל ונעשו שם כבר בדיעבד ושלא כדין, אני חוזר על זה עשר פעמים, כבר נבנו שם אולי יותר מ- 40 יחידות, כי אם יש 23 יחידות לבניין אז כבר הגענו ל- 46 יחידות, אז אני לא יודע מה. אתם תתקנו אותי, החברה יודעת בדיוק כמה יחידות היא בנתה שם. בכל מקרה הדרישה שלנו, שלא יתווסף אפילו יחידת דיור אחת בבניינים הנוספים. גם אם מותר כפי שנאמר כאן בצדק להקים חמישה בניינים, כי זה המינימום הוא ארבע, אבל המשמעות של העניין הזה היא סטירה עוד יותר חמורה ממטרת התביעה שהיום בתוקף, והיא פוגעת קשה בתושבים שגרים מסביב. ולכן צריך למנוע את הקמת שלושת הבניינים האלה, בגלל עניין של הצפיפות וכמות יחידות הדיור שמבקשים להוסיף אותם. ואנשים כפי ששמענו כאן שבאו לגור כאן, יצאו מהנחות מסוימות על איכות הבנייה שתהיה כאן, על בנייה מדורגת, על מרווחים, על פתחים לנוף. גם שני הבניינים האלה משום מה לא פונים לנוף, למה צריך שיפנו לנוף? אני גם לא יודע אם יש שם מרפסות סוכה, למה צריך מרפסות סוכה באפרת? באפרת יש מרפסות סוכה? מה פתאום.

דובר : יש מרפסות סוכה, יש מרפסות סוכה.

דניאל קרמר : לא, אני שואל -

(מדברים ביחד)

דניאל קרמר : אוקי אז זה הנושא הראשון שאני רציתי לדבר עליו. אני מבקש מהוועדה המקומית שלא להתרשם, ולא לחשוש מקבלת החלטות גם לאחר ביצוע המעשה, מכיוון שזה קורה לא מעט לצערי הרב ביהודה ושומרון ולא רק באפרת, שקודם כל בונים ואחר כך מנסים לקבל היתרים. זה דבר ידוע, ובגלל זה צריך אחר כך להגיע לחוק ההסדרה ולדברים מן הסוג הזה. נכון שהיתה אולי תקופה כזאת שהאידיאליזם והרצון לבנות היה מטרה מקדשת את האמצעים, אבל לא בעיר כמו אפרת שזה מקום שהוא צריך להיות מסודר מ- א' ועד ת', כאשר לכל בנייה יש השפעה סביבתית על השכנים ועל כל הדיירים שגרים מסביב. כאן לא נעשה בירור מוקדם כזה לפני שהתוכנית הזאת נרקמה, והשיקול היה אני מבין שהאינטרס של הקמת אזור אזרחי או מרכז אזרחי, הוא אינטרס שהוא ודאי לטובת התושבים, אני לא חולק על זה ולא חושב שמישהו חולק על זה. אבל המחיר שצריך לשלם בשביל הדבר הזה, של הקמת שמונה מגדלים שהם מתאימים אולי - - - זה לא מחיר שהציבור מוכן לשלם כדי לקבל מרכז מסחרי, זה שיקול של היזם ואנחנו לא צריכים להתחשב בו. זה טענתם, אני מביא את דבריהם.

(מחיאות כפיים)

דניאל קרמר : אני רוצה רק מניע חשוב שדיבר עליו גם כן קודמי פה, זה העניין הנושא התחבורתי. יש באזור הצפוני של אפר הרבה בעיות בנושא הזה, גם בגלל הקמת השכונות הנוספות, עיטם, הזית ועוד, שזה מאות רבות של יחידות דיור שמתוכננות. לא ייתכן שכל המאסה הזאת תתרכז לכיוון הרחוב רחל אמנו ולצומת מדוד המלך לכיוון השכונה שלנו. ולכן אומרת החברה ואני מבין אותה, זה לא בעיה שלי זה בעיה של המועצה, היא היתה צריכה לפתור את כל העניינים האלה, מכיוון שזה הסתכלות כוללת על כל אפרת והם לא עשו את הדבר הזה. מה אתה רוצה מאיתנו אנחנו בסך הכל מוסיפים פה עוד מאה יחידות דיור, זה לא הבעיה העיקרית. אז אני אומר לכם, אנחנו חייבים להתנגד גם לדברים הקטנים, כיוון שמתווספים כפי שנאמר כאן בצדק לכמויות של כלי הרכב שייסעו ברחוב הקטן הזה ובצומת. והם גם מודים בזה, גם היועץ התחבורה שלכם אומר שצריך לעשות בה"ת ביחס לצומת שמתחברת לדוד המלך.

לא נכון.

בל רז :

דובר : לא נכון.

דוברת : יועצת התנועה שיושבת כאן טוענת - -

עודד רביבי : בואי אחר כך, עזבי, הוא לא מדויק בכל מיני דברים. כל מה שהוא אומר נרשם בפרוטוקול, אחר כך אתם תגיבו, זה הכל.

דניאל קרמר : בכל מקרה אני צריך רק למצוא את הדבר הזה, הנה, אומר צופיה הנדסה בע"מ, אתם מכירים את המקום הזה? כן? הנה מכתב שהם כתבו – "הוויכוח הוא האם יש הצדקה לערוך בה"ת או לא, אלינה דיברה עם - - -", זה שלנו, "הדרישה על עריכת בה"ת היא שולית למדי לגבי צומת B רחל אמנו, זית שמן, אין הצדקה כלל לבה"ת. כנ"ל גם לגבי צומת זית שמן מתתיהו, ורק לגבי צומת C דוד המלך רחל אמנו קיים הצדק לבה"ת בשל שעות השיא". אז אולי זה ציטוט של המומחה שלנו, יכול להיות וזה לא מה שאתם חושבים, יכול להיות. בכל מקרה המצב התחבורתי מחייב בה"ת, ואנחנו עומדים על הדרישה הזאת, כי הדברים האלה אני מקבל חוות דעת של מומחים מטעמכם לפני יומיים או שלשום. זה צורה? ככה רוצים להשיב? וחברי המועצה קיבלו היום. האם זה כך סביר כך מתנהגים, כאשר על הפרק יש שאלה כל כך נכבדה של תבי"ע כזאת? אני לא מבין את זה. המומחה שלנו במקרה נמצא בארה"ב, אז אני עכשיו גמרנו הלך עלי, אני לא יכול להגיב בצורה מקצועית כיוון שאני לא מומחה לתחבורה אז אני לא יכול להגיב על זה, וגם החברים פה הם לא מומחי תחבורה הם רק אומרים לפי ה- common sense ולפי הניסיון היום יומי שלהם.

צביקה פוקס : לפי ה- common sense זה בטל ב- 60, ה- 66 יחידות בטלות בשישים, לפי הקו הזה.

עודד רביבי : צביקה! צביקה! צביקה נו די!

דניאל קרמר : על זה יש מחלוקת.

(מדברים ביחד)

דניאל קרמר : רק שנייה, לפחות ברור היום שיש בנושא הזה מחלוקת, אתם חושבים, נכון, לכן צריך לעשות ברור של זה. ומי שצריך לעשות את הברור הזה זה לא אתם ולא המועצה, עם כל הכבוד שהיא לא מומחית לתחבורה, אלא איש מקצועי מהמנהל האזרחי אולי או שהם ימנו מישהו שיעשה בה"ת, וייקח בתשבון לא רק את ה- 70 יחידות האלה או המאה יחידות האלה, אלא גם כל מה שהולך להיות מסביב. וזה

נוגע לרחוב דוד המלך בצורה הכי אקוטית, משום שמי שנוסע שם בבקרים נתקע כבר היום בצומת כביש 60. צריכים פה לעשות בדיקה יסודית ולראות איך פותרים את הבעיה הזאת, כולל הנושא שלכם לא אומר שלא. אבל זה צריך להיעשות בצורה מקצועית וזה לא נעשה עד היום, למעט הימים האחרונים שבעלי עניין כמובן שיתמכו בזה ואנחנו נתנגד לזה. אבל זה לא הכרעה מקצועית מספקת לדעתי, וצריך גם לפתור את הבעיה הזאת. תודה רבה.

(מחיאות כפיים)

עודד רביבי : יש עוד מישהו שלא נרשם שנוכח במשהו שלא אמרו?

רפי אייז : כן, עודד אני רוצה לדבר.

דוברת : תציג את עצמך בבקשה.

רפי אייז : שמי רפי אייז אני תושב הזית קרוב לשש שנים, אני לא מתייחס לבקשה של צ.פ.

אני רוצה לדבר למועצה, ובפרט למחלקת הנדסה. קראתי את שתי הבדיקות שמחלקת הנדסה עשה לתנועת רכב, והיה ממש בעיות בסיסיות. בבדיקה הראשונה כתב שהוא רק קיבל תוספת של 1 אחוז אחרי הבנייה הזו, וזה היה בדצמבר של 2015, זה היה לפני כל האכלוס במתתיהו הכהן. היה יותר מ-130 דירות שלא אכלסו, והבדיקת תנועה שמחלקת הנדסה אישר ונתן את הגושפנקה שלהם עליו, לא לקח בחשבון את כל מתתיהו הכהן שלא אוכלסו והיה מאוכלס בתוך חצי שנה הקרובה. שנית, מחלקת הנדסה עשה בדיקת תנועה נוסף, אבל הם עשו את זה באמצע הקיץ כשאין בתי ספר, כשאין גנים, כשיש הרבה מהדיירים שהולכים לחופש ולחוו"ל. ואני לא מבין איך מחלקת הנדסה עשה שתי הטעויות הבסיסיות האלה. ואני מקווה שיהיה עוד בדיקת תנועה, שגם עושה טיפול על מה יהיה התנועה לגבי הבריכה, כי עושים את הבריכה בקרוב ואנחנו גם רוצים שאורות יהודה יוגדל. ונראה לי שיהיה עוד עומס ועוד עומס ועוד עומס, ואני לא אין לי אמון במחלקת הנדסה שיש להם את היכולת לעשות את הבדיקת תנועה נכון.

(מחיאות כפיים)

עודד רביבי : עוד מישהו?

יהושע אדלר : כן.

עודד רביבי : כן יהושע.

יהושע אדלר : ערב טוב, שמי יהושע אדלר אני תושב הזית. קודם כל אני רוצה להעיר על כמה דברים שנאמרו כאן, אני רוצה גם להתווכח קצת על הדברים, ואני רוצה להתווכח על האמירה של מר רביבי, שטוען שהמועצה לא עומדת מאחורי הפרויקט הזה. אז אני חושב שזה די ברור לכל התושבים שהמועצה ומר רביבי עומדים מאחורי הפרויקט הזה, וההוכחה הכי חדה לדבר הזה הוא הסרטון שעודד רביבי הוציא לפני הבחירות שתמך בפרויקט והגן עליו, וזה הוכחה די ברורה שהמועצה עומדת מאחורי הדבר הזה. כמובן אנחנו יודעים גם שכל ההליך הזה של הבנייה של הפרויקט הזה, ההיתר בנייה והבקשה לשינוי תב"ע, קרה בצורה בלתי מובנית לרוב התושבים, והגענו לפחות לחלק מחברי המועצה שעד היום לא יכולים להסביר בדיוק איך הגענו למצב הזה. אז אני חושב שאפשר להבין שהמועצה כן עומדת מאחורי הפרויקט הזה. זה נקודה אחת.

(מחיאות כפיים)

יהושע אדלר : עוד דבר שאני רוצה להתווכח עליו וזה הדרישה.

דובר : הוא רק מקליט זה לא מגביר.

יהושע אדלר : כולם שומעים, זה בסדר, אני מניח שמישהו גם מקליט, זה בסדר. אני יודע שלא נעים לך עודד וגם לחלק מחברי המועצה כאן לדבר על הדברים שקוראים עכשיו ושקרו עד עכשיו, ואתם רוצים לדבר רק על הבקשה לשינוי תב"ע. אבל אי אפשר להתעלם מהעבירות החמורות מאוד שקרו עד היום וקורים גם היום, דברים שאני כתבתי אליהם גם לראש המועצה, וגם למהנדס המועצה, גם למבקר המועצה וגם לעוד גורמים מחוץ לאפרת, שאני עדיין בהליך דיבור איתם והתכתבות, והדברים האלו צורמים במיוחד. אנחנו יודעים מי שנמצא באפרת ובנה כאן בית כתושב ותיק, והוא עבר ממקום למקום ויודע קצת ומתעסק בבנייה, יודע שהמועצה שלנו ובמיוחד מחלקת הנדסה שלנו יכולים להיות מאוד מאוד קשוחים בכל דבר קטן. המועצה היא בקלות רבה ובלי לחשוב הרבה יכול לגרור בן אדם לבית משפט על פרגולה, יכול להכריח בן אדם למלא את ה-כביכול מרתף שלו בבטון ובמילוי, כנגד כל חוק או כל דרישה של התב"ע, בגלל שהמשטרת מחשבות של המועצה חושב שאולי יום אחד הוא יעשה שמה עוד יחידת דיור או עוד בית שימוש, מחסן, אני יודע מה. ומונעים ממשפחות בפרויקטים לקבל טופס 4 בזמן, דבר שגורם גם להוצאות גדולות למשפחות וליזמים על כל מיני דברים קטנים ממש שטויות. אני לצערי גם בעל ניסיון בעניין,

הרבה מאוד תושבים בקשר איתי על דברים כאלו. וקשה לי מאוד להבין איך יכול להיות שכאשר תושב קטן פרטי שרוצה להקים פה משפחה, ובקושי יש לו כסף והוא לוקח משכנתא שהורג אותו כל חודש, איך הוא צריך להתמודד עם כל מיני שטויות? ואיך הוא יכול להתמודד עם ראש המועצה ומהנדס מועצה ומועצה שגורר אותו להוצאות לבית משפט על שטויות, כאשר אותו מועצה נותן לעבירות חמורות לקרות כאן בפרויקט הזה? ועכשיו אני רוצה לדבר ספציפית על העבירות, ואל תיקחו את זה אישית. אני מכיר את גילי, אנחנו חברים אם אפשר להגדיר את זה ככה, זה לא משהו נגד מישהו, זה נגד הפרינציפ קודם כל, ונגד הפרויקט הספציפי הזה שהוא אסון לאפרת ובמיוחד לשכונת הזית.

(מחיאות כפיים)

יהושע אדלר : קודם כל אחד מהנכבדים כאן אמר שלפי התב"ע, התב"ע שבתוקף, כי יש רק תב"ע אחת וזה התב"ע שבתוקף עכשיו. לפי התב"ע המרחק בין הבניינים צריך להיות 8 מטרים, הדבר הזה הוא לא נכון, המרחק צריך להיות עשר מטר. עכשיו היזם ביקש הקלה לדעתי גם על מטראזי גם על גובה גם על קווי בנייה, וייתכן גם על מרחק בין הבניינים, זה הקלה של עשר אחוז מעבר לזה צריך שינוי תב"ע, שינוי תב"ע שלא התקיים לא קרה. אז אם אנחנו מדברים על עשר אנחנו מדברים על- -

דובר : מועצת תכנון העליונה יכולה לאשר.

יהושע אדלר : כן, אני חושב שאולי הם אישרו, אני לא בטוח.

דובר : לא, לא אישרו.

יהושע אדלר : לא אישרו, אוקי. אז בלי המועצה העליונה יכול לאשר 5 אחוז, 5 אחוז מעשר מטר אם אני לא טועה זה מטר? לא.

דובר : חצי.

יהושע אדלר : חצי מטר, זה צריך מרחק של תשע וחצי מטר בין הבניינים. ונניח שמועצת תכנון עליונה אישר עשר אחוז אז מדובר על מטר, עדיין צריך 9 מטר בין הבניינים, יותר מזה אסור, זה על פי תב"ע. תושב פרטי שיחרוג מהדבר הזה הוא יחטוף, הוא לא יקבל טופס 4, הוא יקבל קנס, יגררו אותו לבית משפט. ואני הייתי עד במשפטים שקרו בקריית ארבע בבית משפט של הבנייה בקריית ארבע, כאשר הראש מועצה הזה ומהנדס המועצה גררו אנשים לבית משפט הזה על שטויות, וגם על דברים לא רק שטויות על דברים שהם לא היו ממש, שלא היו. אז כאן יש עבירה רצינית

על החוק, אם באמת יש פחות מתשע מטר בין הבניינים, ואני דורש שיבדקו את הדבר הזה ויראו אם יש פחות מתשע מטר בין הבניינים. זה מרחק בין הבניינים. קווי בנייה, התב"ע מדבר על 5 מטר קו בנייה בכל הצדדים מכל צד. נניח עוד פעם שיש הקלה של עשר אחוז, אז מדובר על ארבע וחצי. אני דורש מהמועצה למדוד בכל הנקודות מסביב למגרש הזה, האם יש פחות מארבע וחצי מטר, ואם כן זה עבירה גדולה, עבירה מההיתר בנייה. ותושב פרטי לא היה יכול, לא היה יכול לעשות דבר כזה בלי שהוא יקבל הפסקת בנייה וצו הריסה ומי יודע מה, או במינימום הפסקת עבודה עד שהוא עושה שינוי תב"ע. התב"ע מדבר על 8 קומות, כאשר במפורש כתוב בתב"ע 5 קומות מגורים 3 קומות מסחר. אני חושב שכבר עלה כאן אני לא בטוח מי אמר את זה, הבנייה שכרגע יש ושוב פעם אני מזכיר לכם שהבנייה כרגע הוא אמור להיות על פי התב"ע שבתוקף, כרגע יש בניינים של 10 קומות לא 8 קומות. אפשר לספור אותם בשטח כל אחד יכול לראות את זה, ואין לא רואים אלא אם כן זה מוסתר באיזה שהוא דרך או היזם יגיד לי שאני פשוט לא מבין את הבנייה שם, לא רואים איזה שהוא חלוקה בין מסחר לבין מגורים. על פי מה שרואים אולי הקומה התחתונה או שתי הקומות התחתונות מתוך העשר קומות אולי הם לא מגורים, שאר הקומות נראים לפחות לפי העין והתוכניות שאני ראיתי הם נראים כמו דירות לא מסחר. זה הפרה בוטה של התב"ע. בתב"ע כתוב במפורש, שכמות המטרים של המגורים לא יכולים ה- 27 אחוז של זכויות הבנייה הכלליים במתחם. בינתיים אפשר לראות שהמגורים, מה שנבנה עד היום המגורים הוא הרבה יותר מ- 27 אחוז, אולי יותר קרוב ל- 80 או 90 אחוז ממה שנבנה עד היום. שוב פעם הפרה בוטה של מה שכתוב בתב"ע. וכתוב בנוסף באותו סעיף של התב"ע כתוב, שאפשר לשנות ממגורים למסחר, להגדיל את שטחי המסחר על חשבון המגורים אבל אסור לעשות את ההיפך. וזה כנראה מה שקרה כאן, וזה הפרה בוטה של התב"ע שבתוקף. במכרז הוזכר כאן שהיו שלושה מכרזים, עקרונית זה לא נכון זה קצת לשחק עם הדברים ולתת לאנשים להבין לא נכון. נכון שהיו שלושה מכרזים, אבל הראשון בוטל עוד לפני שהוא ממש יצא, אז המכרז הראשון לא היה לא קיים. המכרז השני באמת יצא, הוא יצא בזמן שהיה הרבה טרור באזור, אנחנו כולם כולנו מי שנמצא באפרת הרבה שנים זוכר מה היה מצב הנדל"ן באותו זמן, אנשים לא כל כך מיהרו להשקיע בפרויקט כזה גדול. והיו קשיים אחרים שהיו קשורים למנהל, הם רצו

בכלל למשוף את המכרז הזה, אני יודע כי אני קצת הייתי בקיא בדברים. אני גם אולי שכחתי להזכיר שהייתי חבר מועצה כמה שנים ואני גם מתעסק בבנייה, אז אני קצת מבין בדברים האלו, קצת אני לא מומחה, ואם אני אמרתי משהו וטעיתי אני אשמח לשמוע איזה טעות.

דובי שפלר : המכרז השני היה בזמן שהיית חבר מועצה?

יהושע אדלר : מה זה?

דובי שפלר : המכרז השני היה בזמן שהיית חבר מועצה?

יהושע אדלר : לא, זה היה כשאלו מזורחי היה ראש המועצה אם אני זוכר נכון.

דובי שפלר : שני המכרזים הראשונים היו בזמן אלי מזורחי?

יהושע אדלר : לא, המכרז, לא, הראשון לא היה בכלל, פרסמו אבל משכו את זה, לא היה בכלל הפעם הראשונה. הפעם השנייה זה היה אם אני זוכר שאלי מזורחי היה ראש המועצה, והמכרז הנוכחי היה בזמן שעודד רביבי היה ראש המועצה.

אברהם בן צבי : רק אני רוצה לציין בגלל שהזכרת שאתה תושב ותיק, בתקופה שהמכרז הראשון, השני נכשלה, היו תושבים בשכונת הזית שפנו למחלקת ההנדסה על מנת לבדוק את האפשרות של שינוי תב"ע, להקטין את נפח הבנייה על מנת להפוך אותו לכלכלית, ולהגדיל את השטחים הפתוחים, בגלל שכבר אז השכונה היתה צפופה. אני לא אפרט פה את התגובה שהתושבים האלו קיבלו ממהנדס המועצה.

יהושע אדלר : זה לא קשור לעניין, אני יכול להגיד שאני הייתי אחד מהם, אני גם פניתי לראות מה אפשר לעשות.

אברהם בן צבי : היו הרבה פניות כאלו, וטוב שזה הובא לפרוטוקול.

יהושע אדלר : לשנות את זה אולי ל- איך אומרים למגורים לגיל הזהב, היו כל מיני רעיונות, ולא כל כך היה תמיכה של המועצה ונתנו את הרושם שאי אפשר לשנות שום דבר.

אברהם בן צבי : לא, המהנדס אמר שאי אפשר לשנות תב"ע, זה מה שהוא אמר.

יהושע אדלר : כן. סליחה, עכשיו אני רק רוצה לציין בעניין הזה, שהיזם הזה שזכה במכרז הזה הוא היה חייב לדאוג שזה יהיה כלכלי. אז אנתנו יודעים אני חושב אני לא יודע מספרים מדויקים, אני כן יודע רק אני זוכר אותם ושכחתי להדפיס את זה, אני חושב שהיזם זכה במתחם הזה עם כל הזכויות בנייה שיש בתב"ע המקורית במשהו כמו 25 מיליון שקל קרקע ופיתוח ביחד, תתקן אותי אם אני טועה. זה מתיר מאוד מאוד נמוך, כי כנראה שזה היה ההצעה היחידה שהיה במכרז הזה. אז לא היה פה איזה שהוא צורך דחוף להוסיף עוד, להשליש את כמות

הדירות כאן כדי להפוך את זה, לשלש סליחה את הכמות של הדירות על מנת שהדבר הזה יהפוך להיות כלכלי, אנחנו לא קונים את הסיפור הזה. ואני רוצה גם לציין כי מישוהו פה הזכיר שהיה מובן מראש, היה ברור והיה חלק מהמכרז שייתנו ליזם לשנות תב"ע. אז זה לא בדיוק ככה, היה מכתב ממנהנדס המועצה שהיה כחלק מהמכרז מצורף למכרז לחבילת המכרז, ובמכתב הזה היה כתוב בצורה לאקונית ביותר המילים האלו - "המועצה המקומית מאשרת כי היא מסכימה כי תינתן אפשרות ליזם שיזכה, להגיש בקשה לשינוי תב"ע במגרש בכפוף לאישור הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון". זה כל מה שכתוב, לא כתוב כמות, לא כתוב כמה יחידות כמה מטר איזה גובה, כתוב שייתן אפשרות לבקש שינוי תב"ע. המועצה הלך ואישר תוכניות לפני שהתב"ע הזה שונה, וכל הבנייה שמתקיים עכשיו במתחם הזה הוא על בסיס הבקשה לשינוי תב"ע שעוד לא אושר. כל החריגות של גובה של קווי בנייה, של מרחקים בין הבניינים, של חלוקה בין מגורים ותעשייה ומסחר, הכל מנוגד לתב"ע בצורה חריפה ביותר. ואני מודיע בפורום הזה, אני כבר את הדברים האלו אמרתי בפורומים אחרים וגם כתבתי מכתבים למועצה, חלק מהם שלא קיבלתי עליהם תשובות, על אחד מהמכתבים אני החלטתי להתלונן אל מול מבקר המועצה הזה שלא עונים למכתבים שלי. המבקר המועצה נכנס לעובי הקורה, ודאג לכך שאני אקבל תשובות, התשובות שקיבלתי היו מאוד לאקוניות. אז אני מודיע עכשיו בפורום הזה שאני מתכוון יחד עם אנשים אחרים שכבר התחייבו לעשות את זה יחד איתי, ואני אנסה גם לגייס עוד אנשים להגיש תלונה במשטרה על ההפרות הבוטות האלו שיש בשטח, הפרות של ההיתר בנייה, עבירות בנייה רציניות. ואני דורש בפורום הזה, ובמיוחד דורש מחברי המועצה כי ראש המועצה לא כל כך נענה לבקשה הזו, אני מבקש ומצפה מחברי המועצה לדרוש מהראש מועצה שלהם וממנהנדס המועצה שלהם הפסקת עבודה מיידית במתחם הזה, עד שיתברר כל הטענות שאני העליתי עכשיו. תודה רבה.

(מחיאות כפיים)

צורי דותן : אני רוצה רק להגיד משהו בקצרה, קצרה מאוד. חברים אני פונה אליכם ישירות, עודד ישב פה עכשיו ונכון ג'וש אתה צודק יכול להיות בחלק מהדברים, אבל אנחנו עומדים פה עכשיו ומדברים עבריינות, עבריינות, עבריינות. עד היום, בסדר? לא הוכח שום דבר.

- דובר :** אתה בדקת?
- צורי דותן :** שנייה, רגע! רגע!
- דובר :** מי צריך להוכיח את זה? אני צריך להוכיח?
- צורי דותן :** אני לא אבדוק את זה.
- עודד רביבי :** צורי, צורי, לא.
- (מדברים ביחד)
- צורי דותן :** גיוש הקשבתי לך, הקשבתי לך, גיוש אם יש משהו עברייני אני הראשון שאלך ללהב 433, הראשון.
- דובר :** אז בוא נלך, בוא נלך.
- צורי דותן :** הראשון. אבל כל עוד אין דבר כזה, בסדר? אני מבקש אני חושב טיפה כבוד, וטיפה כבוד של בן אדם לא לבוא להגיד לבן אדם שהוא עברייני, עברייני, עברייני. בסדר חברים? זה הבסיס.
- יהושע אדלר :** זכותי להגיד - -
- צורי דותן :** אני הראשון שאלך ללהב 433, הראשון.
- יהושע אדלר :** אתה לא תכתוב לי מה להגיד.
- צורי דותן :** אני לא אכתוב לך מה להגיד, אבל יש צורה יש דרך.
- יהושע אדלר :** אמרתי את זה בצורה מכובדת מאוד.
- עודד רביבי :** כן גברת טנור.

Marianne Tanzer: Okay. Thank you. My name's Marianne Tanzer. As an *olah* of nine years, I can do a lot of things in Hebrew now, but have a technical discussion about planning and zoning I cannot. So, thank you for listening to me in English.

אברהם בן צבי : אני רוצה לציין שהיה הצעת חוק בכנסת על השפות הרשמיות של מדינת ישראל, שאם יותר מ- 50 אחוז מהתושבים של רשות מקומית מסוימת דוברים אחת מהשפות המשניות, רוסית, אנגלית, אמהרית, צרפתית, ערבית, אז הוועדה המקומית המועצה המקומית יכול להחליט באישור משרד הפנים להעביר את כל הדיונים במועצה המקומית לשפה הרלוונטית. נראה לי שהמועצה המקומית אפרת היא היחידה בארץ שאולי זה חל על האנגלית.

Marianne Tanzer:

Thank you. I come before you as a concerned resident, your neighbor, and a professional in the field of environmental consulting. For years I worked helping developers and government agencies, alike, consider impacts of new development and comply with planning regulations. Based on the negative effects of what has already been built and the impacts of additional development, the Taba change, as proposed, cannot be approved.

Making this project bigger is not going to make it any better. In fact, it will only make it worse. My discussion will focus on why this is true, based on what has already been built and what is proposed. I want to talk about what's already been built. The requested Taba change means that the plans that were put forward are poorly done and out of character with the neighborhood. צפ has built the site as if the three additional towers are a foregone conclusion. And the result is a poorly planned site.

The commercial development - I wish we had that site map - is shoehorned onto one small portion of the site rather than being spread out across the entire site. There are no green areas visible from the streets, or practical, large, public, outdoor open spaces.

We have a massive below-ground parking structure meant to accommodate all the additional apartments. And in reality, this parking structure extends above ground. We cannot change these unfortunate facts on the ground, but adding three towers is only going to make it worse. It will further reduce open space, add to the crowding of the area, and detract from our suburban neighborhood.

Now that the building is well underway, we see its reality. Development appears differently on paper in a two-dimensional image than when it becomes a reality. The development is taller, wider, and more massive than anything else in Efrat. The historic and even a present-day feel of Efrat and even the Zayit is one of large swaths of open space and low-intensity use.

Buildings, even the tallest ones, are spread out - we've got green between them - in beautiful view corridors. This development is not so, and adding to it will only worsen it.

Let's take the current building setbacks. Setbacks are the distance from the street to where the building begins. And this influences the character of the area. Now, the project setbacks are not as they should be, and the reason for this, as we understand it, is that where Lower Zayit Shemen exists on paper isn't exactly where it was planned -- where it has been built. And so this roadway encroaches onto the project site. So on paper, צפ may have abided by these regulations but, when you look in the field, go see the tall buildings abutting the street with this very urban feel in our decidedly suburban environment.

Again, it didn't have to be this way. Had the site been planned with the three towers as a possibility, not an eventuality, it would look much different. Now, I know the argument has been made that this low-density Efrat I'm referring to is the Efrat of yesteryear and not the Efrat of the future. Listen, planning regulations are created to guide and to shape a city, to give it a certain feel. New areas, they may be a blank slate, but the existing neighborhood character must be preserved. Let's remember that the site was already planned. There is a reason that the building mix was designed as such.

I want to touch on the building heights. Several weeks ago, I was surprised to see another floor going up in the corner of the site, which is reserved for the three new buildings. Walk along Rachel Emeinu today and call it what you want, but you will see an above-ground two-story parking structure. Now, the plans may correctly mark this parking lot as below-ground, but these plans are misleading. The parking lot is an above-ground eyesore. And so too with many other aspects of the project, although I will leave that now in the interest of time.

So what can be done? You have told me and members of my group different answers: It's already built; it's already approved; it meets city standards. Now, I may disagree with some of these sentiments, but we are here tonight so you have a chance to say no to three more high-rise towers. And based on the reality of what has already been built, how this project looks up in the *shetach*, not on paper, I implore you to use your good judgment and vote against the requested Taba change.

Let's talk about what's proposed to be built. There are four key areas I want to address: land use, traffic, emergency access, and safety. Land use we've already touched on. The project does not have the same look and feel as the neighborhood. It's taller and more massive - judge as you will - by setbacks, spacing, or height. This project has it all, and adding three more towers will only make it worse.

The site does have so much potential. An alternative design could include a beautiful open-air plaza ringed with shops, a place to get ice cream and pizza with our kids, go one level down to a beautiful enclosed mall and offices. It's not too late to turn an alternative vision into reality.

I understand the Taba change is needed to make development viable, but here we must ask ourselves, and I ask you as our representatives, what price are we exacting on our community? To tirade (ph.) the developer's profit margins, the sole motivator for this version of site development, for our quality of life?

Let's talk about traffic. Raffi mentioned this in more detail. I think we can all agree at this point that the initial report done was completely inadequate. Not only do we say so, but our outside consultant does. I commend the city in what I understand is an effort to hire an outside engineer to reassess. Yet just today, we understand that, despite all the months that have passed, just today, revised calculations and conclusions weren't made available by צפ. And obviously, we have had zero time to consider this new information.

Here's my concern: The inadequacy of this critical study of traffic being this hot-button issue, which was done, I'm sorry, but so poorly, what does this say about the other aspects of site planning and analysis? It took us, as outsiders, to point out this egregious error. What other mistakes have been made that we do not know about yet?

Bear in mind the following: I have heard from the *moatza* the idea that there is traffic in the morning, especially around schools, every day. What I am talking about is far more than a momentary traffic jam. Engineers plan and design streets for when they are used most. If Efrat wants to be a grown-up city, we need to play by those grown-up rules. As any traffic engineer worth his salt will tell you, design a road for when it is busy. And that is what we want to see.

Let's touch on emergency access. We know the Zayit is the largest and most densely populated area. Roads in the Zayit -- some are narrow, winding; others with limited shoulder width because of parked cars on both sides of the street. Now, that's okay, but what it means is that the exit of cars from this area, in case of, G-d forbid, an emergency, is slowed down.

We have three exits: Rachel Emeinu, the Workers' Gate, and the security road. All three of these roads are within 300 meters of each other and rely on the three streets which border the project. Everyone leaving the Zayit has to go by this project site. More development worsens the bottleneck at this crucial location. We cannot create more congestion here, especially when we have no other way out.

Lastly I want to talk about pedestrian safety. Let's visualize Lower Zayit Shemen in the morning. It is full of rush and confusion: curbside drop-off; teachers rushing to class; people unfortunately not using crosswalks as they should; *ganim* on one side of the street, schools on the other; buses pulling in and out of lanes; mothers with strollers. It's chaotic, to say the least.

By placing three more buildings on the project site, the project compresses all the commercial development immediately across from the school, allowing no buffer zones and no breathing space for this type of use. There's no backway in or out to alleviate congestion. Every square centimeter of the site has been planned for, and we will have more people, from office workers to new *ganim* and a *shul*, delivery trucks, to new residents themselves, to deal with. More development will make worse the chaos, which in turn creates safety hazards. Many of us have seen the near misses in the morning in this area. More development will only make matters worse.

In conclusion, development as of today only proves the site is too dense, poorly planned, and an unwelcome addition to our community. It affects our neighborhood character, traffic, and safety. You tonight have the chance to make it no worse, by saying no to the proposed Taba change. Thank you.

(מחיאות כפיים)

מנחם שפיץ : עורך דין קרמר רציתי לשאול שאלה בבקשה, אתה יכול להסביר לי או לנו, אתה

כבר מייצג את הקבוצה הזו כמה זמן?

דניאל קרמר : מאז שנודע לנו שהתוכנית היא.

מנחם שפיץ : מעל שנה?

דניאל קרמר : מהפקדת התוכנית.

מנחם שפיץ : אוקי, יש איזה סיבה שאתה כמייצג את התושבים האלו, לא הגשת תביעה לצו

הפסקת עבודה לפני כן, אם אתה כפי שאתה אומר ידעת וידעתם שמתבצעים

עבודה בפעילות בשטח נגד התביעה הקיים?

דניאל קרמר : אני פניתי למועצת התכנון העליונה, בתלונה על כך שלכאורה מבוצעות עבודות

בשטח שם. נאמר לי על ידי מועצת התכנון, כי הרי המועצה המקומית לא יכולתי

לפנות אליה, אלא אם אני אגיש עתירה לבג"צ למה הם לא עוצרים את העבודה?

זה הדבר היחידי שהייתי יכול לעשות. כי אני יודע והתושבים גם אמרו לי, שהיה

שיתוף פעולה בעניין הזה בין ההנדסה מחלקת ההנדסה לבין היזמים, אפשרו

להם בכל מיני תירוצים, הסברים, ואני חולק עליהם אבל היה להם את ההסברים

שלהם. אמרה לי מי שהיתה אז בתפקיד גם היום נטליה אברבוך, שאין ברירה

במצב כזה אלא ללכת ולפנות למשטרה. אבל אמרה לי עוד דבר, המשטרה לא תעשה שום דבר בעניין הזה, כך אמרו לי. אמרתי במצב כזה מה אני אלך, אלך לבג"צ? זה לא היה מעשי העניין הזה, זה הכל.

עודד רביבי : ממתים הולכים לבג"צ אבל על דבר כזה? זה בית משפט, בקשה לצו מניעה.

מנחם שפיץ : עורך דין קרמר, אני דווקא פניתי ליועץ המשפטי האישי שלי כדי לברר את הנקודה הזו מה התהליך, מה אפשר לעשות, מה אי אפשר לעשות? ובהחלט אמרו לי בעצם שני עורכי דין, סליחה, שיכולת להגיש תביעה ובאותו הזמן לבקש בבית משפט צו הפסקת עבודה. עכשיו אני אגיד לך למה אני שואל את השאלה.

דניאל קרמר : אני אענה לך, כמה ערבות היו דורשים ממני?

מנחם שפיץ : סליחה אדוני, אדוני, אדוני, סליחה, אני אגיד לך למה אני שואל את השאלה.

דניאל קרמר : תשאל אני אשיב לך.

מנחם שפיץ : בגלל שאם אתם אכן צודקים בטענות שלכם, הייתם גם עוזרים לנו כחברי מועצה להבין שקרו פה טעויות. ולכך אני שואל שוב, למה לא פעלת? בג"צ שמג"צ זה לא הדרך.

אברהם בן צבי : אני חייב לציין עורך דין קרמר, שזה דעה שהובאה על ידי כנראה הסגן ראש מועצה ואולי הראש מועצה, אני לא יודע.

מנחם שפיץ : אני מדבר באופן אישי אדוני.

אברהם בן צבי : נכון, נכון. אבל אני לא מסכים לזה, אוקי? תביעה אזרחית לא באה במקום האחריות של המועצה לאכוף את - - -

(מחיאות כפיים)

מנחם שפיץ : אני לא אמרתי, סליחה, סליחה.

דוברת : אתם אמורים להיות הנציגים שלנו.

מנחם שפיץ : סליחה, סליחה.

אברהם בן צבי : לפני כמה ישיבות, לפני כמה ישיבות אני שמעתי מיועץ המשפטי הרגיל של המועצה, שלא נמצא פה מפאת חשש לניגוד עניינים, בגלל המעורבות של גוף מסוים בתוך הפרויקט.

דוברת : "אמנה".

אברהם בן צבי : "אמנה" כנראה. והוא אמר אז שאפילו חברי הוועדה לא אחראיים על מדיניות האכיפה של המועצה, רק לשכת ראש המועצה ומחלקת ההנדסה. ולכן התביעה האזרחית ממש ממש לא באה במקום זה.

- מנחם שפיץ :** רק לחדד רק לחדד את השאלה, בגלל חלק מהאנשים פה שצעקו לא שמעו, אוקי?
אני מבקש לשמוע, אני מבקש לשמוע. שוב, אני אמרתי כדי לנו חברי מועצה
להבין אם אנחנו טעינו בקבלת ההחלטות, אז זה שהיית פונה לערכות משפטית
והיית מקבל צו מניעה, זה היה מראה לנו שטעינו.
- דניאל קרמר :** אני אשיב לך.
- אברהם בן צבי :** כעורך דין הייתי אומר לך חבל על הערבות, חבל, חבל, יש משטרה.
- דניאל קרמר :** רק רגע אתה לא שמעת, אתה רוצה, רק מי חבר הוועדה בבקשה?
מנחם שפיץ : מנחם שפיץ.
- דניאל קרמר :** מנחם, אתה כדי לקבל צו מניעה נגד פרויקט בבנייה, אתה יודע איזה ערבות
כספית הייתי צריך לשים?
מנחם שפיץ : לא, תגיד לנו.
- דניאל קרמר :** לפחות 3,4,5 מיליון שקל, כי פרויקט כזה בהיקפים כאלה זה דבר לא מעשי אתה
לא יכול. זה לא ערבות אישית, שכמה מהחברים פה היו יכולים להגיד לי אני שם
ערבות אישית. לא מעשי, לא פרקטי.
- אברהם בן צבי :** ברימון אולי יש אנשים שיש להם כסף לזה.
דובר : הלוואי, הלוואי.
- אברהם בן צבי :** חברי הקרן לפיתוח הם אלו שמביאים את הכסף.
- דניאל קרמר :** לא, אולי אלה שיקבלו דירות בפרויקט הזה אולי להם יש.
מנחם שפיץ : סליחה, לא שמעתי לא הבנתי, מה אמרת?
דניאל קרמר : אלה שקנו דירות בפרויקט הזה אולי להם יש אם הם מכרו, בצחוק כמובן.
מנחם שפיץ : כדאי בדיחות כאלה כדאי שתחסוך לנו. ברצינות עכשיו, בדיחות כאלה
באמת כדאי שתחסוך לנו, זה פעם שנייה כבר הערב.
דניאל קרמר : אני מתנצל. לא, הפעם הראשונה.
מנחם שפיץ : פעם שנייה.
שמואל גלעדי : אז אני גם רוצה להגיד כמה מילים.
עודד רביבי : רק יש לך טענות חדשות?
שמואל גלעדי : אני חושב שכן. אני רוצה להגיד נקודה חדשה, אני גם רציתי להתחיל בזה
שבאמת אני חושב ש--
דובי שפיר : תגיד את השם.

שמואל גלעדי : קוראים לי שמואל גלעדי, סליחה שלא הצגתי את עצמי. דבר ראשון, אני מאוד מסכים עם צורי ואני מודה לו על זה, אנחנו לא מדברים פה כרגע על עבריינות, לא כי אני לא חושב שהיו סעיפים שאפשר להתווכח עליהם, אבל זה לא ייגמר. ואני לא בא להתווכח על כל סעיף, זה פשוט כי אנחנו נגיד ככה הם יגידו אחרת, ואני יודע שיש דברים בתב"ע שהיו קצת מעורפלים. ולכן בכוונה אני חושב שזה לא הנושא, זה לא הנושא לדעתי. הנושא לדעתי זה שקיבלתם, כלומר הפרויקט הזה זה היה הפנינה של הזית, זה היה הפרויקט של הקניון שלנו, זה הפרויקט של שטחי מסחר שכולנו משוועים להם, כל כך חסרים אזורי מסחר פה. ואני מרגיש כמו שגם - - - מהתחלה בסוף זה יכל להיות יותר טוב. אני בתור תושב שגר ממש ממול, וזה קצת שם אותי בנקודה שהיא מאוד אישית, ראה את הבניינים גדלים עומדים מול העיניים שלי, בזמן שהבטיחו בהתחלה שהם לא יסתירו, הם לא יהיו גבוהים יותר, זה מופיע בפרוטוקול, לא יהיו גבוהים יותר הבניינים ממול, זה לא קרה. הבטיחו שזה לא יסתיר לאף אחד את הנוף, גם זה לא קרה. נוצר מצב שכולם כל מי שעובר שם יודע איזה מגדלים גדולים יש שם, וזה השניים מה יהיו עוד שלושה? אז קיבלתם את - - - של הזית ובטח יכולים להתווכח על התעבורה, ואתה אומר שלא הקטנתם את הקניון אבל בעצם שיפרתם את התעבורה, כי יש יותר דיירים לעומת קניון. עוד פעם, אני לא רוצה להיכנס לזה. אבל אנחנו מסתכלים על היום שאחרי הבנייה, אני בתור תושב גר פה אני מסתכל גם עוד עשר שנים, ואני רואה שאני יודע שהולכים לבנות עוד אלף יחידות דיור פה, ואני יודע שהולכת להיות בריכה נהדרת שעודד מקדם ממש יפה. ואני חושב שיש הרבה דברים שבסופו של דבר הופכים את הצומת הזאת לצומת כל כך קריטית, שבתכנון נכון של קניון, וכמובן אנחנו רוצים לעשות - - - אנחנו רוצים להפחית את העומס, אז בוא נפחית את העומס. יש לנו גם ככה בית ספר, יש שם מתחם גנים, יש שם מעון, יש גם את החטיבה הצעירה. יש כל כך הרבה, ועוד גנים בתוך המתחם שהם בונים, יש כל כך הרבה גם ככה שם, להוסיף עוד 66 יחידות דיור על האזור הזה זה רק להוסיף לעומס שהוא נורא בעייתי. קניון עם עומס הוא קניון שלא יצלח, אנשים יעדיפו ליסוע לעשות סיבוב להגיע לצומת הגוש ולא לקפוץ שנייה לתוך השכונה, כי הם יודעים ש- אוי הבית ספר בדיוק מסיים עכשיו, יש את כל הדירות כולם חוזרים עכשיו מעבודה. ככה זה. עוד דבר שלי מפריע מאוד אישית, שאני מרגיש שלא היה שום הידברות עם החברה, היו הבנתי שהיו כל

מיני כאלה שכן ניסו לדבר עם החברה להגיע לפשרות. אני חושב שאם זה היה נעשה מלכתחילה, והפרויקט הזה לא היה כזה גבוה היה נראה כמו הפרויקטים ליד בצורה מכובדת, היינו במקום אחר לגמרי, אני חושב שגם הייתם יכולים לבנות הרבה יותר והכל היה נראה ממש אחרת. ולא היה הידברות, הלכתם מעל הראש קפצתם. אני גם יודע כלומר אנחנו יודעים שיש פה שותף שיש לו קשרים עם המנהל, ובסופו של דבר כל מה שאנחנו אומרים פה בסוף יגיע למנהל ומי יודע מה יקרה שם. אני אומר אני גם לא יודע, אבל כש- "אמנה" נמצאים בתור שותפים בפרויקט הזה והם דוחפים, ואנחנו בתור האזרח הקטן מי ייצג אותנו? זה רק אתם. ואנחנו מבקשים מכם, כן, מבקשים מכם בסופו של דבר לייצג אותנו התושבים עכשיו שגרים שם, מבקשים מכם שאתם תעשו לפחות את ההשתדלות שלכם, שהשכונה שלנו שהפנינה של הזית תישאר כמה שיותר פחות עמוסה, כמה שיותר יפה, שפארק הכבשים יהיה לו קצת נוף שלא יהיה כל כולו מכוסה מגדלים מכל הכיוונים. זהו, תודה רבה.

(מחאות כפיים)

עודד רביבי : יש עוד מישהו? צביקה בבקשה.

צביקה פוקס : שלום וברכה שמי צביקה פוקס. אני די הזדעזעתי פה, קודם כל אני מבין שאני בסביבה עוינת כרגע, מאוד, די הזדעזעתי. אנחנו באנו בטוב כל הזמן, ואנחנו ממשיכים לבוא בטוב. התוכניות עברו את אישור משרד השיכון והמנהל, עברו, היה לנו ביקורת של אדריכלית מחוז ירושלים, של משרד השיכון, הצגנו לה את הפרויקט, היה לה הערות כאלה ואחרות. כל מי שכאן, כל מי שכרגע שואל איך צצו הבניינים, למה עשינו את זה כך ולמה אחרת? היא קבעה את מיקום גני הילדים, היא קבעה את הנגישות של גני הילדים, היא קבעה איפה יהיו, היא הסכימה. היו לנו המון המון המון פגישות במשרד השיכון, כולל הצגת הרווחיות, האי רווחיות של הפרויקט הראשון והרווחיות של הפרויקט השני ברמה סבירה. הדבר הזה הוצג למשרד השיכון, שימו לב שאלתם. דבר שני, היתה פה חגיגה לא נכונה לא מדויקת של הבניינים שבנינו כרגע, למיטב ידיעתנו אנחנו עומדים בתב"ע הקיימת, להוציא את הגובה שביקשנו הקלה על הגובה, אני לא יודע איזה הקלה ביקשת על ה- -

דובר : רק חדר עליה.

צביקה פוקס : רק חדר עליה. אנחנו עומדים בדיוק נמרץ, למיטב ידעתי לא קיבלנו מטר או סנטימטר יותר ממה שמותר על פי חוק, נקודה. שתדעו. דבר שלישי, מיד תראו את העניין הזה של התחבורה, כל העניין הזה, אני בסך הכל מהנדס בניין, ושמישהו אומר לי כאן בטל ב... מישהו כאן אומר לי common sense, אז אני אומר ה- common sense שלי הפוך לחלוטין משלכם. לא, לא, אני אומר לכם כמהנדס. 66 יחידות.

(הערות בקהל)

צביקה פוקס : רגע, רגע, השאלה היא מה מכפילים, על עשרה דונם להוסיף 66 יחידות זה כלום, זה אפס קצהו של מה שכל הארץ הזאת מוסיפה, שכחתם מה- -

(הערות בקהל)

צביקה פוקס : רגע, רגע, אתם גן עדן שאסור להפר, ברור לי, ברור לי שבגן עדן שלכם אסור לגעת. רק בתל אביב רק בזה רק במרכז, אני בא אגב מתל אביב, אסור לגעת בגן עדן שלכם. עכשיו אני רק רוצה להגיד לכם, אני לא באתי- -

(הערות בקהל)

דובר : משה! משה! משה תן לו לסיים.

צביקה פוקס : תקשיבו, רק- - ידברו אנשי המקצוע שלי, יש כאן מהנדסת תנועה והיא תוכיח לכם לגמרי לגמרי שאתם טועים.

(מדברים ביחד)

צביקה פוקס : אני לא אחראי לפקקים שיש לכם מחוץ לאפרת. ה- 66 יחידות דיור תזכרו מה שאני אומר לכם, כל שכונה מסכנה במדינת ישראל סופגת הרבה הרבה הרבה הרבה יותר.

דובר : זה לא מעניין, זה לא העניין.

צביקה פוקס : בסדר גמור, לא מעניין.

דובר : לא מעניין.

דובר : משה, תן לו לסיים, לן לו לסיים. אתה לא מסכים, אל תסכים. משה, אתה לא מסעים אל תסכים, אבל תן לבן אדם לדבר כמו שאתה.

צביקה פוקס : אני מותר לי להגיד כמו שאמר כאן common sense, אני עונה על ה- common sense שלי, שתדעו. עכשיו מישהו כאן הציג שבמכרז היה רק מכתב מסכן, נכון? היה מכתב מסכן. המכרז אנחנו היחידים אגב שלקחנו את המכרז הזה פעם

שלישית וענינו, כי אני קראתי את המכרז, ובמכרז מופיעים עוד בשני מקומות בולטים מאוד מאוד מאוד. סעיף 17 באופציה.

דובר : זה הנייר מכתב של מי?

צביקה פוקס : על חלק מהמכרז.

דובר : המכרז?

צביקה פוקס : מדף המכרז סעיף 17: "מובא לידיעת הזוכה כי תינתן לו האפשרות לבצע שינוי בתוכנית מפורטת, להלן שינוי תב"ע, בכפוף לאישור המשרד". ואני מזכיר לכם המשרד זה משרד השיכון שקיבל את האישור שקיבלנו את האישור, "ובהתאם לאישור המועצה המקומית המצורף כנספח ט', מובהר כי כל שינוי כאמור כפוף לאישור הרשויות המוסכמות כמקובל". עכשיו זה מקום אחד. אחרי זה אני מצהיר, יש לי מקום שבו אני מצהיר סעיף 15: "ידוע לי כי תינתן לי אפשרות לבצע שינוי בתוכנית מפורטת, להלן שינוי תב"ע, בכפוף לאישור המשרד ובהתאם לאישור המועצה המקומית המצורף כנספח ט'. מובהר לי בזאת כי כל שינוי כאמור כפוף לאישור הרשויות המוסכמות כמקובל". ונספח ט' הקריא לכם הבן אדם, כאילו שזה הדבר היחידי שמופיע במכרז. עכשיו תבינו דבר אחד, לכתוב דבר כזה במכרז, זה אחד הדברים הפחות מקובלים שמופיעים במכרז. אם כתוב לך דבר כזה במכרז, פירושו של דבר זה אומר מדינת ישראל אומרת לך, אדוני הקבלן לך תשנה את התב"ע. זה כמו שעיריית תל אביב אומרת ליזמים שרוצים לבנות בתי מלון, ניתן לך לבנות עוד קומות למגורים במגדל, אין לנו איך לתת לך כסף ואין לנו איך זה, ניתן לך עוד קומות מגורים בוא תבנה נעודד אותך, אחרי זה יש ויכוח על המספר זה נכון, אבל יש עידוד. כאן באים ומעודדים אותנו.

אברהם בן צבי : מר פוקס, אפשר לשאול שאלה?

צביקה פוקס : כן.

אברהם בן צבי : פרפראזה של הסגן ראש המועצה לעורך דין קרמר, על מנת שאנחנו יכול להימנע

מבעיות כאלו, למה לא הגשת תביעה על הפרה של הבטחה שלטונית על הפרה?

(מדברים ביחד)

דובר : אף אחד לא - - -

אברהם בן צבי : לא, אבל זה בעצם מה שאתה טוען, אתה אומר שהיה הבטחה שלטונית.

עודד רביבי : אף אחד לא הפר.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : הוא עכשיו מממש אותה, הוא עכשיו מממש אותה.

דובר : עכשיו הוא מנסה לממש.

אברהם בן צבי : עכשיו הוא מנסה לממש אותה?

עודד רביבי : כן.

אברהם בן צבי : אה זאת אומרת אם אנחנו לא נאשר אולי הוא יתבע את המועצה? הוא שם אקדח

לרקה, לא זה לא המשמעות?

צביקה פוקס : אני רוצה להציג לכם את מהנדסת התנועה שתציג לכם את ה - -

מנחם שפיץ : יש לי עוד שאלה אחת אם את הולכת להסביר, אני לא יודע אם זה בהסבר שלך

או של מישהו אחר שאני לא הבנתי, שאני לא הבנתי, בסדר? ואני ניסיתי לקבל

הסבר, משה הסביר לי אבל לא הבנתי. אני רוצה לשאול טכסית. אתה יכול

להסביר את זה מה המצב?

צביקה פוקס : זה האדריכל.

מנחם שפיץ : זה האדריכל? אוקי אז נתזור לזה, בסדר אוקי.

צורי דותן : אני רוצה לשאול את צביקה בעצם, אני רוצה לשאול ספציפית לגבי, צביקה

ספציפית לגבי אני עכשיו חבר מועצה חדש חצי שנה, אני - - - אני מודה אני לא

יודע, אני עכשיו מתייחס לשינוי תב"ע כדבר נפרד. אני רוצה לשאול את השאלה

הכי פשוטה, אנחנו באנו פה לדון בתב"ע הקודמת אני הולך איתך לתב"ע הזאתי

הנוכחית, מה יוצא לי מהשינוי תב"ע הזה? עזוב אני אפרת, מה אני? אני רוצה, זה

מה שאמרתי בכל הדיון.

צביקה פוקס : קודם כל אנחנו גם עומדים בישיבה, היתה ישיבה פעם שבו היה נציגים מטעמנו

והצגנו, האדריכל נוף שלנו הציג את הפרויקט, הציג את הפרויקט, והיתה טענה

כאילו אנחנו לא מציגים, כאילו אנחנו עכשיו לא בונים את הפרויקט שהצגנו.

אנחנו מציגים בדיוק על המטר, על המטר על הסנטימטר את הפרויקט שהצגנו

אז, את כל המטרים שהיו אז. רגע אחד. את כל המטרים שהיו, אנחנו ניצלנו את

כל המטרים שניתן לבנות במרכז המסחרי, להוציא אם אפשר היה אבל אנחנו לא

הצגנו את זה, גם עכשיו עדיין אפשר להוסיף עוד קומת משרדים, אולי זה

המקסימום שהמרכז המסחרי הזה יכול לקבל. מעבר לזה כל המרכז המסחרי

הזה מלא כולו נוצל כולו, להוציא, תקשיבו טוב, להוציא עוד קומת משרדים

שאפשר להוסיף. לכן לא שיקרנו, אנחנו גם לא נוהגים לשקר.

צורי דותן : אני לא אומר ששיקרתם, אני שואל שאלה אחרת.

עודד רביבי : צביקה, זה לא מה שהוא שאל אותך.

מנחם שפיץ : זה לא השאלה, למה טוב לנו להמשיך עם הדבר הזה?

צביקה פוקס : עם מה?

מנחם שפיץ : למה לנו להמשיך עם ה-66 יחידות?

צורי דותן : מה יוצא לי מזה? צביקה אני שואל אותך אישית, תגיד לי מה יוצא לי - - -

צביקה פוקס : יהיה לכם סוף סוף מרכז מסחרי ראוי, מוגן, היחידי שיהיה מוגן באזור הזה, היחידי שלא תחששו לבוא אליו בכיף בשמחה. יהיה לכם למי שיבוא לגני הילדים שלנו, יהיה לכם חניות יותר ממה שחלמתם עליהם, בגלל שהם יוכלו לנצל את המרכז שלנו שהם בשעות אחרות לעומת השעות שהמרכז עובד בהם. המרכז הזה יכניס רוח חיים ושמחה לכל הסביבה הזאת, כרגע כולם הולכים אבלים וחפויי ראש. הבניינים, אגב אני רוצה לתקן פה טעות, ככול הידוע לי המרחק בין הבניינים הוא עשרה מטר, ומה שאנחנו ביקשנו בתב"ע היה שמונה מטר, מעבר לדבר הזה שהוא בהחלט בהחלט קביל, אז אולי זה לא עשרה, בתב"ע ביקשנו 8, בשינוי תב"ע.

דובר : הבניינים הראשונים שנבנו הם נבנו לפי המרחק בתב"ע הקיימת.

צביקה פוקס : עכשיו רק בעניין הזה אני רק רוצה להגיד לכם שהחיים פה יתנהלו, תזכרו מה שאני אומר לכם, אתם בכלל תשכחו שאי פעם הרמתם כזה קול זעקה, ובגלל שאני בונה הרבה, כזה קול זעקה. כאן יהיה הכיף הכי גדול של אפרת. מעבר לזה שלכל בעלי המקצוע פה יהיו משרדים בזיל הזול, משרדים בזיל הזול, שעות חנייה בחינם.

דוברת : כן, אבל למה מגדלים?

צביקה פוקס : זה לא מגדלים. אגב אנחנו אפילו בשינוי תב"ע הזאת לא חרגנו מהגובה הרשום בתב"ע.

(מדברים ביחד)

צביקה פוקס : עכשיו מעבר לגני הילדים, מעבר לבית הכנסת שיהיה פה, מעבר לבנייני המשרדים הפנטסטיים שכמותם לא ראיתם, כמותם לא ראיתם, רמה שלא ראיתם כדוגמתה. ולדעתי לעניות דעתי זה ייתן בום פנטסטי לבעלי המקצוע החופשיים בישוב הזה. אבל רגע, רגע, אני רוצה רק להגיד עוד דבר אחד.

(מדברים ביחד)

דובי שפיר : אני רוצה לחדד את השאלה, כל מה שאמרת אתה בהחלט צודק - - - המרכז המסחרי, השאלות שנשאלו פה גם - - - וגם צורי, מה ייצא לאפרת מ-66 יחידות דיור נוספות?

מנחם שפיץ : אתה מחויב למרכז המסחרי, אתה מחויב למשרדים, אתה כבר מחויב לבנות את המשרדים ואת החנויות?

צביקה פוקס : נכון.

מנחם שפיץ : אתה מחויב?

צביקה פוקס : כן.

מנחם שפיץ : בסדר, אז אני שואל, שואלים אותך עכשיו, למה לא לעצור בסוף הבנייה של המרכז המסחרי ללא תוספת שלושת הבניינים?

צביקה פוקס : אז הסברתי לכם שזה לא כלכלי, הפרויקט לא כלכלי צריכים לסבסד אותו. מכיוון שלא אתה מסבסד אותו, סבסדו אותו דרך המכרז על ידי תוספת יחידות דיור. הפרויקט לא כלכלי בעליל, מה לעשות? עד עכשיו, עד עכשיו אני כל הזמן, כל הזמן מוציא כסף מהכיס לממן את הפרויקט.

(מדברים ביחד)

צביקה פוקס : תצחקו, תצחקו.

(מדברים ביחד)

דובר : מר פקס, יש לך דוחות להציג לנו? מר פקס, יש לך דוחות כספיות להציג לנו? לא, לא, אמרת אמירה פיננסית עכשיו, יש לך דוחות של רואה חשבון? תציג לנו את הדוחות.

צביקה פוקס : אפשר להציג לכם אותנו, אבל זה עניין - - -

אברהם בן צבי : אני ביקשתי את זה, אני ביקשתי את זה, לא קיבלתי.

צביקה פוקס : בסדר, בסדר אני אציג לך.

(מדברים ביחד)

שמואל גלעדי : אמרת שהפרויקט מסובסד?

צביקה פוקס : הפרויקט לא מחזיק, הפרויקט לא מחזיק.

(מדברים ביחד)

מנחם שפיץ : רגע, רגע, רגע, אם הייתי יודע אז היינו מחלקים מספרים לכל אחד לחלק אותם

מי מדבר מתי, אז שנייה אחת. מעכשיו הלאה בוא אנחנו נעשה קצת סדר פה,

שנוכל להמשיך עם הדיון הזה כבני אדם בצורה נורמאלית אוקי? עכשיו אבי יש לך שאלה?

אבי חדידה : כן, אני רציתי שצביקה יסביר פה במסגרת התשובה שלו, האם במסגרת שינוי התב"ע ומה שנבנה היום בפועל בעצם, שטחי המסחר הוקטנו?

צביקה פוקס : לא, התשובה היא חד וחלק לא, אף לא מטר אחד, שים לב למה שאני אומר.

אבי חדידה : ממה שהיה אמור להיות?

צביקה פוקס : ממה שהובטח ממה שהוצג, אף לא מטר.

(מדברים ביחד)

צורי דותן : תן לי שמואל אני רק רוצה לסיים את השאלה.

צביקה פוקס : אני רוצה לענות לכם על העניינים הטכניים שהם יותר חשובים ממה - - -

צורי דותן : לי חשוב גם הדבר הזה, דווקא אתה צביקה חשוב לי ברמה הזאת יותר. בסדר?

בעצם מה שאתה אומר עכשיו, השלב הזה של השינוי תב"ע, ממנו והלאה אין לאפרת באמת רווח. את הרווח עשיתי, כי הרווח שאפרת מרוויחה בעצם עשיתי בשלב א', עכשיו שלב ב' השינוי תב"ע שאני מבקש זה כדי לכסות את העלויות, בעצם לגרום לפרויקט הזה להיות רווחי בשלב ב'. נכון?

צביקה פוקס : שלב ב' הוא השובר שוויון, בלי שלב ב' הפרויקט הפסדי, בלי שלב ב' הפרויקט הפסדי. שמעתם מה שאמרת? בלי שלב ב' הפרויקט הפסדי.

(מדברים ביחד)

צביקה פוקס : איך אני יכול? אני רק על פי היתרים אני עובד, אם לא אתה משאיר לי חור בכיס, שתבין אם אני לא עושה את שלב ב'.

(מדברים ביחד)

צביקה פוקס : מה זה עוצר את הבנייה, עכשיו של היחידות עכשיו? אני לא מבין אותכם חבריה, לא הבנתי את השאלה למה אני לא עוצר את הבנייה? אני לא מבין את השאלה. אני רוצה לתת את רשות הדיבור.

אפרת גנטק : לא, אני יש לי שאלה אליך, סליחה.

צביקה פוקס : בבקשה. ידעתם מה התב"ע שהוצעה לכם, אתם לקחתם את הפרויקט אתם עכשיו באים אלינו בתלונות שאנחנו לא מאשרים לכם 66 יחידות דיור כי אנתנו, כי אתם זה לא כלכלי לכם ולא רווחי? אני ממש לא מצליחה להבין את זה.

צביקה פוקס : אני לא בא אליך, את לא שמעת אותי מתלונן עליכם, את לא שמעת אותי מתלונן.

אפרת גנטק : אתה אמרת שלב ב' הוא שומר שוויון, והפרויקט לא יהיה לי רווחי. זה בתלונות אלינו.

צביקה פוקס : אני לא בא, תקשיבי, אני אמרתי שאם מדינת ישראל, אם המנהל, משרד השיכון והמועצה, שלושה גורמים רבי עוצמה כותבים במכרז "שאפשר יהיה לשנות את התב"ע".

אפרת גנטק : אפשר יהיה לשנות, אבל - - -

צביקה פוקס : רגע, רגע, אז זה ברור שזה צפוי להתנגדות.

אפרת גנטק : אז אתה לא בא אלינו, אז איך אתה בא אלינו בתלונות?

צביקה פוקס : אני לא בא אליכם בתלונות.

(מדברים ביחד)

אפרת גנטק : אני לא מוכנה שיגידו שבגללנו הוא לא - - - אוי אוי אוי.

(מדברים ביחד)

צביקה פוקס : אפשר בבקשה להציג את הנושא התחבורתי?

אבי חדידה : חברים, תראו אנחנו באמת השתדלנו לשמוע, אנחנו רוצים לקיים פה דיון כמו שצריך, לא מתלהם, והצד של המתנגדים נשמע, ואם יהיה למישהו הערות אחר כך נשמע גם אותו, אבל אי אפשר לא לאפשר לצד השני להתבטא בלי הפרעות. אז אם אנחנו רוצים באמת לקיים דיון שהוא בעצם אנחנו לא רוצים סתם, אף אחד פה לא מתלהם, ואף אחד פה אין לו סיבות אמיתיות שהוא מתנגד או בעד הפרויקט הזה, אנחנו חייבים כוועדה לשמוע את זה כמו שצריך ויש כאן פרוטוקול. אי אפשר, מי שיתמלל אחר כך את הפרוטוקול הזה אני לא מקנא בו, בואו, בואו ניתן לאנשים האלה לדבר, כולם יישמעו.

אברהם בן צבי : אגב אני לא - - - אתה שמעת, אוקי? אנחנו עכשיו כוועדה מותר לנו לשאול שאלות, גם המתנגדים וגם במקום השני ואני מבקש שגם המגישים לא יפריע לדיון.

אבי חדידה : אוקי אני רק אומר בואו נשמע את מכלול התייחסות שלהם, ונוכל גם להגיב עליה בהתעניינות.

מנחם שפיץ : בבקשה.

בל רז : ערב טוב לכולם, קוראים לי בל, ואני יועצת התנועה ממשרד אריה צור. נאמרו כאן כמה דברים לגבי מועד התגובה שלנו להתנגדויות. כשאנחנו הוזמנו לוועדת ההתנגדויות, נתבקשנו להוציא התייחסות לעניין התנועה והתחבורה בעניין

הבטיחות התנועתית עד לתאריך 28.3, הוצאנו אותה ב- 26.3 לגברת אורית מזכירת הוועדה אם אני לא טועה. כך שאנחנו בעצם העברנו את החומר, אני לא יודעת מתי אתם קיבלתם את זה אבל אנחנו העברנו אותו בזמן שהתבקשנו, ואף לפני כן. זה דבר ראשון. דבר שני, נאמר כאן שאני או המשרד שאני מייצגת הוא בעל אינטרס בעצם לייצג את היזם. כיועצת תנועה אני מייצגת את החוקים שמדינת ישראל בעצם חוקקה לגבי הנחיות תכנון, בין אם זה של חניות, בין אם זה של בה"ת. של בה"ת אני אפרט מה זה למי שהוא לא מהמקצוע, בה"ת זה בחינת השלכות תחבורתיות. בכל תבי"ע שנעשית ובכל שינוי, אנחנו בודקים האם צריכה להיעשות בחינת השלכות תחבורתיות, במידה וכן מה הקפה, האם היא מקומית? האם היא מערכתית? במקרה שלנו הבדיקה שנעשתה ב- 2015, הביאה לידי תוצאה שלא צריכה להיעשות בחינת השלכות תחבורתיות, מכיוון ועומס התנועה והיקף התנועה שהפרויקט מייצר אינו משפיע, ובעצם לא יוריד את רמת השירות הקיימת במערכת הכבישים הנוכחית של היזם. שנייה, אני מבקשת שתתנו לי לסיים כי אני רוצה להגיד את הכל, אני אענה על הכל בסיום הדברים, ואני מבטיחה להתייחס להכל. אנחנו קיבלנו באחת מההתנגדויות באחד מהתייחסויות התושבים אני לא יודע מי לקח את שירותיו, אבל ד"ר לתנועה ותחבורה הוציא בעצם מסמך, שאמר שבחינת השלכות שלנו היתה לא נכונה ושכן צריך לעשות בה"ת. אז למעשה הבדיקה שלו היתה לא נכונה. ב- בה"ת אנחנו לוקחים יש מה שנקרא מסמך הנחיות, שבו אנחנו לוקחים יש טבלה של משיכה ויצירה של פרויקט מייצר, על בסיס שימושי הקרקע שבעצם של המגרש, כשלכל סוג של שימוש קרקע יש מקדם מסוים, לפי שעות העומס ולפי דברים שהוחלטו במדינת ישראל. ובעצם אנחנו לקחנו בבחינה, עשינו בחינה מחודשת, בעקבות ההתנגדויות עשינו בחינה מחודשת, עשינו ספירות תנועה בינואר 2019, שלוקח בחשבון בעצם גם את הפרויקטים שאוכלסו בזמן הזה, בין אם זה בזית פרויקט הזית יש 211 יחידות דיור אם אני לא טועה. אז הבחינה המחודשת שלנו שנעשתה בחודשים האחרונים, לקחה והשוותה גם את הבדיקה שנעשתה ב- 2015, גם גידול. בדרך כלל כשהבדיקה נעשתה ב- 2015 מישהו כאן אמר, שנלקח אחוז אחד של גידול. עשיתי בדיקה מחודשת שבו לקחתי, לפי ההנחיות החדשות של משרד השיכון צריך לקחת 3 אחוז, עשיתי בחינה של הנתונים של 2015 עם

גידול של 3 אחוזים, פלוס תוספת שלא אמורים לעשות גם גידול וגם תוספת של דברים אוכלסו, כי הגידול אמור להכליל בתוכו פרויקטים שאוכלסו בזמן הזה.

דובר : גם עוד אלף יחידות דיור?

בל : מה?

דובר : גם עוד אלף יחידות דיור שייבנו בשכונה?

בל רז : שנייה, אני מפרטת, בסדר? אז לקחתי. אני מבקשת שתתנו לי להשלים את

הנתונים, אוקי? הבדיקה שנלקחה בעצם לקחתי גם את הנתונים של 2015, כולל

גידול של 3 אחוזים לפי הנתונים המעודכנים של הנחיות של משרד השיכון, פלוס

תוספת של 211 יחידות דיור שאוכלסו בזית. ואחרי כל זה אנחנו עדיין מגיעים

למצב אפשר להראות גרפים, זה לא עניין של באינטרס של מי אני. אגב האינטרס

שלי היה שכן יצא שצריך לעשות בה"ת, כי אז הייתי מקבלת עוד כסף על לעשות

בה"ת, אוקי? אבל כיועצת התנועה אני מציגה גרף שהוא של X ו-Y, תיכף אפשר

יהיה להראות אותו. כשבעצם אנחנו לוקחים, הגרף הזה זה דוגמה מתוך

ההנחיות ל- איך לבדוק האם צריך לעשות בה"ת או לא, גרף די ברור שבציר ה- X

יש את יחס התנועה, סליחה רגע, כן, יחס נפח הקיבולת של מערכת התנועה במצב

הקיים, ובציר ה- Y נפח התנועה הנוצר בשעת השיא על ידי הפרויקט. זה גרף

מתמטיקה X, Y להכניס נתונים, ובסוף מקבלים האם אתה מעל הגרף או מתחת

לגרף. הנתונים היבשים האלה כפי שצינתי של גידול של 3 אחוז, תוספת 211, בין

אם אנחנו לוקחים את הנתונים שנבדקו ב- 2015, בין אם אני לוקחת את ספירות

התנועה שנעשו ב- 2019, ינואר 2019, זה לא חגים, זה לא. לא עושים ספירות אגב

מישהו כאן ציין על ספירות שנעשו בקיץ, לא עושים ספירות, אין דבר כזה לעשות

ספירות בקיץ כי זה לא משקף תנועתית שום דבר הקיץ.

רפי אייז : הוא עשה.

בל רז : מה?

רפי אייז : מחלקת הנדסה עשה את זה בקיץ, יש לי את התאריך.

דובר : אבל היא אומרת שעשינו בינואר.

בל רז : אוקי, אבל אני אומרת הספירות שלנו.

דובר : עכשיו בינואר השנה.

רפי אייז : אני מבין, אבל מה שהיא אומרת על החוקים, מחלקת הנדסה עושה להיפך, זה מה שאני אומר.

דובר : מחלקת הנדסה לא עשתה שום בדיקה.

מנחם שפיץ : אנחנו לא עשינו שום ספירה, המועצה לא עשתה ספירה.

דובר : הם דרשו מאיתנו לעשות, ועשינו אותה בזמן הנכון.

בל רז : אנחנו עשינו ספירות. סליחה, אני מבקשת שוב את רשות הדיבור ואת תשומת

הלב של כולם. ספירות התנועה נעשו בינואר 2019, גם הם גם הנתונים של

ספירות התנועה של ינואר 2019 גם הם מופיעות כאן ב- בה"ת, וגם על פיהם לא

צריך לעשות בחינת השלכות תחבורתיות. הנפח התנועתי שנוצר כתוצאה

מהפרויקט לא משפיע, ולא יהווה ירידה ברמת השירות הנוכחית של הכבישים

שנמצאים מסביב לפרויקט שלנו.

גילי חורי : בדגש על צומת C, מה שאדון קרמר אמר לי, בדגש על צומת C שרואים אותו פה.

מנחם שפיץ : יש איזה דירוג של משרד השיכון או משרד התחבורה לצמתים מ- A עד F משהו

כזה?

בל רז : נכון.

מנחם שפיץ : אז תסביר לנו איפה היום אנחנו נמצאים ואיפה נהיה אחרי זה?

בל רז : אוקי. רמת השירות, סליחה, רמת השירות היום היא רמת שירות שנחשבת רמת

שירות סבירה, אוקי? מדינת ישראל קבעה שרמת השירות הסבירה היא עד רמת

שירות שנחשבת D.

מנחם שפיץ : D כמו DAVID?

בל רז : D YES כמו DAVID, אוקי? D זה רמת שירות שהיא נחשבת סבירה. ו- E ו- F

אנחנו מתחילים לעשות בעצם התערבויות, בין אם זה להפוך את המעגל תנועה

למעגל תנועה דו נתיבי, בין אם למחזור, בין אם להוסיף נתיב, להרחיב נתיבים, יש

התערבויות. כרגע הרמות שירות שנבדקו הם ברמת שירות של C או D, ואנחנו

לא נעבור את רמת השירות D לאחר תוספת התנועתית שתיווצר כתוצאה

מהפרויקט.

מנחם שפיץ : איך זה מתורגם להשהיה שאני נוסע?

- בל רז :** זה בדיקה שהייתי צריכה לעשות אם הייתי צריכה לעשות בה"ת, אם הייתי בגרף נופלת בשלב שצריך בה"ת הייתי צריכה לעשות את כל הבדיקות האלה, אבל מכיוון ואנחנו בפחות מהנפח התנועתי.
- דוברת :** זאת אומרת שרמה שלנו זה הכי גרוע מפני שזה - - -
- בל רז :** תראי, לצערי או לשמחתי כמתכנתת תנועה, אנחנו רוב הדברים המתוכננים בארץ מתוכננים מראש לרמת שירות של C או D. אוקי? מראש הם מתוכננים ל-C או D. כשלמעשה כל פרויקט שתיקחי, אין פרויקט שמתוכנן לרמת שיאות A או B.
- דוברת :** ויהודה ושומרון, וספציפית ליהודה ושומרון מה הסטנדרטים?
- בל רז :** כפי שאמרתי לך.
- דוברת :** C ו-D?
- בל רז :** C ו-D.
- דובר :** ברימון זה C ו-D.
- דוברת :** אני שואלת אני לא יודעת.
- בל רז :** כן.
- דוברת :** אין הבדל, אין הבדל בין תל אביב ליהודה ושומרון בקטע של השירות של הכבישים הפנימיים?
- בל רז :** לא, לא, אני אומרת שמבחינת אם הייתי צריכה הטבלה הזאת.
- דוברת :** תשמעי, דודה שלי גרה ברעננה, היא אומרת שהיא מחכה 20 דקות כדי לרדת מהחניה שלה לקומה של הכביש, ומה היא ב-A,B,C,D או קיי"ט? אני שואלת האם אין הבדל בין הסטנדרטים, אני שואלת אני לא יודעת, בין יהודה ושומרון לעומת תל אביב? ואת יכולה גם להגיד אין לי מושג, זה גם בסדר.
- בל רז :** אז אני אגיד לך שיש לי מושג, כי אני עובדת בהמון ישובים של יהודה ושומרון, ועושה המון בדיקות בחינות השלכות תחבורתיות, ואנחנו מתכננים לרמת השירות הזאת. רמת השירות של A ו-B, זה אומר שאת לא מנצלת בצורה מיטבית את היחס נפח קיבולת. אוקי? הרמת שירות של, זה נראה לך שאנחנו כאילו נמצאים בקו כל הזמן מתכננים למצב של סף.
- דוברת :** זה לא נשמע לי, אני נוסעת למעון עכשיו בשעה ארבע הוא נותן לי שבע וחצי לפני האכלוס ויש פער גדול, אני מאתרת אני נתקעת עשר דקות רבע שעה בעלייה לגן, אז זה common sense.

בל רז : בסדר אני מבקשת שנייה תנו רגע לסיים, סליחה שנייה, סליחה. אני מבקשת לשמור על קו המחשבה להמשיך להגיד את הכל, ותשמרו את כל השאלות לסוף, אני מבטיחה לענות על הכל. אפשר שקט בבקשה? אפשר? אוקי אז כפי שציינתי, אחת מהבדיקות שעשינו היתה באמת לבדוק את הנתונים שלנו כתוצאה מהאמירה, שהבחינת השלכות שלנו היתה לא נכונה. אז גם הבחינה המחודשת שלנו מראה שהנפח לא יעשה השפעה שהיא. בעצם ברור שתוספת תוסיף תנועה, אבל מערכת הכבישים כיום יודעת להתמודד עם התוספת הזאת. בדיקה נוספת שנעשתה היא בעצם בחינה, יש טבלה בהנחיות החנייה בהנחיות התכנון של תחבורה, יש טבלה שנקראת טבלת משיכה ויצירה, שבעצם לוקחת כפי שאמרת את שימושי הקרקע, ועל פי מקדמים בודקת מה בעצם הנפח התנועתי שיווצר, יימשך או ייווצר כתוצאה מהפרויקט. הנתונים כאן הם ניתנים, אתה יכול לעבור לטבלה הזאת? הנתונים כאן הם בעצם ב- יר"מ, יר"מ זה יחידת רכב מושווה. יחידת רכב מושווה בעצם לוקחת בחשבון שאוטובוס לדוגמה הוא כמו שתי מכוניות פרטיות, אופנוע הוא כמו נקרא לזה חצי מרכב פרטי. יחידת רכב המושווה לוקחת בעצם את כלל אמצעי התחבורה לשפה שתהיה אחידה. בבדיקה שמוצגת כאן בטבלאות לפניכם, אנחנו בעצם מראים את הטבלה העליונה, יש אומדן יצירה לשעת שיא בוקר כשבעצם.

אבי חדידה : באיזה שעה זה סליחה? לאיזה שעה?

בל רז : שעת שיא, שנייה, זה לא שעה ספציפית כי זה לא לוקח כאן את ספירות התנועה, זה לוקח בעצם את הנתונים משימושי הקרקע המאושרים במסגרת המגרש, הפרויקט, אוקי? כאילו הכוונה כאן שאנחנו לוקחים את המגרש, ובודקים מה הפרויקט שלנו ימשוך וייצור, איך הוא ישפיע על המערכת?

אבי חדידה : לא הבנתי מה את אומרת, היום בפועל?

בל רז : זה נבדק במסגרת הבחינה הקודמת שאמרת, בבדיקה של הבי"ת. בבדיקה הנוכחית שאני כרגע מפרטת, אני אומרת מה -

אבי חדידה : את רק את אומרת כמה תוסיפי?

בל רז : כמה אני אוסיף, ואיך אני אשפיע על המערכת הקיימת. אוקי?

דובר : יש לי שאלה.

בל רז : שנייה, אני רק רוצה להסביר מה רואים כאן למי שלא רואה מרחוק. בעצם הטבלה כאן מציגה מצד ימין את שימושי הקרקע והנתונים כפי שהם נמצאים

בתב"ע המאושרת, אוקי? ונפת התנועה גם הנמשך וגם הנוצר, סך הכל 435 יר"מ,
שזה מה שאמרתי יחידת רכב המשווה.

שמואל גלעדי : שנייה, אני רק רוצה שתשימו לב, השטח של הקניון ירד מ- 3500 ל- 2900, אבל
אמרתם שאתם בונים אותו גודל קניון, איך זה?

גילי חורי : כי אתה לא מבין מה זה שטחים, כי אתה לא מבין מה זה שטחים.

דובר : אולי תסבירו לנו?

שמואל גלעדי : אתם משנים משהו, שיניתם משהו.

גילי חורי : אתה לא מבין מה זה שטחים.

(מדברים ביחד)

שמואל גלעדי : עוד דבר, 106 דירות מגורים יוצרים רק 53 רכבים? אז זה לא אפרת, כאילו לא
יודע איפה הסתכלתם, אבל יר"מ של 53 ל- 106 דירות?

גילי חורי : תן לה לדבר בבקשה, אפשר לתת לה לדבר?

שמואל גלעדי : כן.

בל רז : תודה. תראה, בהמשך לשאלה שלך, אם אני אסתכל על הבניין שאני גרה בו, נכון
אני לא גרה באפרת וברמת השירות שקיימת אצלכם, אני גרה בגבעתיים בבניין
של 19 קומות, גם אצלנו אני מניחה שגם כאן יש שני רכבים לכל משפחה, אוקי.

דובר : גם אצלכם זורקים בקבוקי תבערה?

בל רז : שנייה, מה שניסיתי להגיד, אני מבקשת את ההקשבה זה מפריע מאוד ולא מכבד.
מה שניסיתי להגיד, זה שגם כשבדקים את הפרויקט שבנו בבניין שאני גרה בו
שאוכלס לפני 6 שנים, בדקו אותו לפי אותם המספרים ולפי אותם מקדמים, כי
אלה המקדמים במדינת ישראל. אוקי? זה מקדמים שכשאני באה לבדוק את
הבחינה של איך התחבורה תושפע, שנייה בבקשה, אני לא משנה את זה בהתאם
ל- האם אני נמצאת בתל אביב צפון או בתל אביב דרום או ב- לא יודעת מה.

(מדברים ביחד)

דובר : תנו לה לדבר רבותיי, תנו לה לדבר תתאפקו קצת.

אבי חדידה : בואו תרשמו ואז.

בל רז : ההנחיות הן הנחיות של מדינת ישראל, וכמו שכאן נאמר בצחוק, האם זה מה
שהמגורים ייצרו? אז כן זה מה שהמגורים ייצרו, על פי ההחלטה של מדינת
ישראל לייצג את הכמות של הרכבים שנוצרת ונמשכת כתוצאה מפרויקט. אני
אמשיך שנייה לפני שאני אתן לך את רשות הדיבור, אני מצטערת. מה שאנחנו

רואים כאן ואפשר לרדת בעצם, תרד שנייה לטבלה המסכמת. התוכנית המוצעת, יש פה טבלה שמסכמת את סך הכל המשיכה ויצירה, שפרויקט ייצר בשעת שיא בוקר ובשעת שיא אחר הצהריים. בעצם בצד הימני אנחנו רואים את התוכנית המאושרת, בצד שמאל אנחנו רואים את התוכנית המוצעת, יש כאן הקטנה של כמות הנפח התנועתי. שאם היזם היה בונה על פי כל זכויות הבנייה שאושרו במסגרת התב"ע המאושרת הוא היה יכול, התוכנית היתה מוסיפה 682 יר"מ לאחר הצהריים, לעומת זאת בתוכנית המוצעת עם השטחים המוצעים היא מוסיפה רק 414. כלומר עם תוספת הבנייה של יחידות הדיור עדיין יש הקטנה ב- יר"מ שמוסף.

(מדברים ביחד)

בל רז : שנייה רגע, שנייה, דבר ראשון שנייה, אני קודם כל מבקשת להשתמש בשפה נאותה ולא לשאול -

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : בל! בל! תסבירי רק, בסדר?

בל רז : אני אסביר לכם.

עודד רביבי : כי מה שאמרת כרגע לא נשמע הגיוני.

דוברת : איך ייתכן - - גדלה מ- 40 למאה יחידות דיור יצא לנו פחות מכוניות? אנשים נעלמו?

בל רז : לא אנשים לא נעלמו.

(מדברים ביחד)

בל רז : אני אשמח להסביר שיהיה כאן שקט.

דובר : שנייה שנייה חברים, תנו לה לדבר בבקשה.

בל רז : אני אשמח להסביר שיהיה שקט, ובמיוחד שאנשים ששאלו זאת יקשיבו לתשובה

שהם מבקשות. אם השאלה נעשתה רק על מנת לשאול אז זה משהו אחד, ואם אתן רוצות לקבל תשובה אז תקשיבו.

עודד רביבי : אני רוצה לקבל תשובה.

אבי חזידה : הוועדה צריכה לקבל תשובה קודם כל, כי אנחנו צריכים להחליט.

(מדברים ביחד)

בל רז : אוקי בואו נתקדם, אפשר? תודה. המקדמים כפי שהצגתי בטבלה הקודמת, אלה

מקדמים שהוחלטו במסגרת הנחיות של מדינת ישראל, הנחיות שאושרו, אוקי?

שעל פיהם כל מתכנני התנועה והתחבורה במדינת ישראל משתמשים בהם. אני לא עושה איפה ואיפה לפרויקט.

עודד רביבי : בל, את זה הבנו, רק לא מובן איך מגדילים את השטחים כמות הרכבים יורדת? את זה תסבירי בבקשה.

בל רז : נפלא, בואו נסתכל שנייה על הטבלה קצת יותר למעלה, אני אבקש את תשומת ליבכם. בוא אני אסביר לכם מה רואים כאן כדי שכולם יבינו, זה בסוף מתמטיקה פשוטה. אוקי? השטחים העיקריים, אלה השטחים שאני מקבלת שהם בעצם מהאדריכל.

אלון בל : שנייה, בוא אני אסביר את זה בשני משפטים פשוטים, העניין הוא מאוד פשוט. עלו פה על ידכם שתי טענות, שתי טענות ועל זה מה שמתייחס. טענה ראשונה מדברת שבאה ואומרת – בנפח התנועה שאתם מבקשים, מבצעים בדיקת תנועה האם צריך בה"ת או לא צריך בה"ת? זו סוגיה אחת שלגביה כמו שהיא הסבירה לפני זה נעשה בדיקה, אלה הדיאגרמות שבאו והראו לכם שהיא הראתה לכם, שהוכיחו שלא נעשה בה"ת. והיא גם ענתה בתשובה לשאלה לאותה חוות דעת שהצגתם, המהנדס די"ר - - - אם אני לא טועה שבא והגיש, והיא הסבירה למה בנתונים שלו שהוא ביצע עשה טעות בבדיקה שלו, ולכן הגיע לנתונים שגויים. זו סוגיה אחת. הסוגיה השנייה, שזה למעשה הטבלאות האלה מתייחסות אליהם, זה שבאתם, למעשה זה תשובה לטענה שלכם, שבאתם ואמרתם תראו אתם פה למעשה מוסיפים עוד 66, אתם מבקשים להוסיף עוד 66 יחידות דיוור, למעשה זה מרע את המצב ויגרום לכך שמבחינה תחבורתית יהיה פה תוהו ובוהו. אז מה שהטבלה הזאת מראה, היא באה ואומרת לכם שימו לב על פי התבי"ע הקיימת אין חובה לבנות את 40 היחידות. על פי התבי"ע הקיימת בשטחים, ותיכף גילי יציג את זה ותראו, לפי התבי"ע הקיימת תשימו לב היזם יכול למעשה בין 0 ל- 27 אחוז למגורים, ובין 27 ל- 54 למשרדים ומסחר. זאת אומרת, שנייה, שנייה, תקשיבו עד הסוף. זאת אומר שהיזם יכול לקחת 63 אחוז מסחר להוסיף לזה, להשאיר את העשרה אחוז 73 והשלמה במשרדים. אם היה עושה דבר כזה היזם, תחזיר את הטבלה הקודמת, זה מה שהטבלה פה מראה פשוט צריך להבין אותה, זה מה שהטבלה מראה שהיתה באה ואומרת שאם היזם היה ממצה.

דובר : לא.

אלון בל : אל תגידי לא, תקשיבי. היה ממצא מגורים אפס ולוקח פה למשרדים ולמסחר, זה מה שהיה מגיע למספר הזה ולמספר הזה בשעות השונות. כאשר בתוכנית השינוי שמבקשים אותו, המספרים אפילו נמוכים מהמקסימום שהיה יכול להיווצר אילו היזם החליט לעשות משרדים ומסחר, זה הטבלה.

(מדברים ביחד)

אלון בל : אפס אחוז מגורים וכל השאר 90 אחוז חוץ מהעשר אחוז, חוץ מהעשר אחוז מבני ציבור.

דובר : לא, לא, שנייה, אנתנו צריכים להגיע ל- 17 סך הכל, התמהיל הוא יכול להיות אנתנו יכולים לשחק עם התמהיל אבל להגיע תמיד ל- 17?

אלון בל : נכון.

דובר : וזה מה שהטבלה הזאתי אומרת?

אלון בל : נכון.

דובר : כשאתה מגיע בסך הכל של ה- 17, אתה יכול להגיע מ- 435 ל- 682.

אלון בל : איפה פה 17? אני רואה 10.

דובר : התמונה שחסרה לך, זה שיש שטח - - - ושטח שירות, כשבאים ועושים חישוב.

אלון בל : עשר אחוז.

דובר : לא עשר אחוז, זה מבני ציבור.

(מדברים ביחד)

אלון בל : האופציה פה היה 6000, כלומר יכלתי לבנות אפילו מצב של 15 אלף קניון, קניון זה מסחר.

דובר : ממש לא, ממש לא.

(מדברים ביחד)

אבי חדידה : שמואל, הוועדה צריכה להבין את זה, חברים, הוועדה צריכה להבין את זה, אם אנתנו שומעים פה טענות שהם לא נכונות - - -

אלון בל : 17,202 בסך הכל הכללי. אתה איתי אבי?

אבי חדידה : אני איתך, כן.

אלון בל : יופי. זה 17 אלף, תוריד את העשרה אחוז בנייני ציבור שחייבים וזה 1720, בסדר? נשאר לך.

דובי שפיר : 15 וחצי.

- אלון בל :** נשאר 15.300 שאיתם אתה יכול לשחק בין שלושת הייעודים האלה לפי האחוזים שרשומים בתב"ע.
- אבי חזידה :** אני רוצה לשמוע את ההתייחסות של עורך דין קרמר, עורך דין קרמר אני מבקש לשמוע את ההתייחסות שלך למה שנאמר עכשיו.
- דניאל קרמר :** שוירידו את ה- 27 אחוז האלה. למה הוא מאפס את ה- 27 אחוז האלה? כי הוא יכול לשחק עם זה? ככה בודקים תוכנית? אין דבר כזה. יש תב"ע שמדברת על 40 יחידות דיור ותכניס אותה.
- דובר :** התב"ע מאפשרת לו - - -
(מדברים ביחד)
- מנחם שפיץ :** מה שהוא אמר בתב"ע הנוכחית במצב הקיים בשטח והכבישים, היו יכולים להעביר ממגורים למסחר.
- דניאל קרמר :** אבל מי אמר שהיו מסכימים לזה?
- מנחם שפיץ :** שנייה, שנייה, מה שהוא אומר לא היו צריכים לבוא לבקש שינוי תב"ע מהמועצה כדי לבצע את זה.
- דניאל קרמר :** המבנה של התב"ע אומר ארבעה בניינים עם 40 יחידות דיור, זה מה שכתוב שם. אל תבטל את ה- 40 יחידות דיור האלה, תוריד את המסחרי ואז תעשה את החשבון ונראה מה אתה מגיע. אתם מתחכמים פה, זה התחכמות.
- בל רז :** אפשר להסביר שנייה משהו, כי אני חושבת שפספסתם פה משהו שהוא מהותי. אפשר להסביר משהו כי זה מהותי ואולי יחסוך כאן את כל ההתווכחות על הדברים האלה? המקדם שנלקח על ידי מגורים הוא מקדם מאוד קטן על פי חוקי התכנון שח מדינת ישראל, הוא 0.2 מקדם קליטה, 0.5 מקדם יציאה, לעומת המקדמים של מבני ציבור ומסחר, אוקי? שאם תראו זה 2,1.5,2,3.4. ההשפעה של מבני ציבור או מסחר מביא בעצם יוצר ומושך, הוא גדול יותר מאשר היצירה והמשיכה של מגורים. אוקי? חלק ממה שבעצם אנחנו לקחנו כאן וזה שלקחנו אפס מגורים זה החמרנו, אמרנו אם היינו לוקחים את התמהיל שבו.
- דובר :** רגע, אנחנו לא מצליחים לשמוע אותה.
- בל רז :** כי אתם לא מקשיבים.
- אבי חזידה :** אני מנסה להקשיב בקשב רב.
- דובי שפיר :** תמשיכי לדבר עם מקדמי כניסה ויציאה.
- בל רז :** שנייה.

דובי שפיר : את לא מדברת פה עם לשכת התכנון שכולם פה מהנדסים, תדברי בשפה שאנשים שאינם מהנסי תנועה יבינו.

עודד רביבי : דובי מה שהיא אומרת לך זה דבר מאוד פשוט, יש לה בעצם על פי התבי"ע כמה אפשרויות מה לעשות בנכס, מקדמי התנועה למסחר ומשרדים הם יותר גבוהים מאשר למגורים. אז אם הוא היה עושה רק משרדים ומסחר, אז שם הוא היה מגיע למקדם של 435 זה. ובגלל שהם לא עשו את המפתח הזה והם והכניסו מגורים, אז הגענו ל- 315. זה מה שלא הבנו כשהיא הציגה את הנתונים האלה בהתחלה, זאת התשובה עכשיו זה הכל. רוצים מאמינים לא רוצים לא מאמינים, אבל זה הנתון שהיא מציגה.

אבי חדידה : שמואל אתה רוצה להגיב על זה?

אביטל כהן : לי יש שאלה, כשנשאלת מדוע 106.

דובי שפיר : איך קוראים לך בבקשה לפרוטוקול?

אביטל כהן : שמי אביטל, אביטל כהן, כשנשאלת איך 106 יחידות מגורים מולידים 53 רכבים? אמרת שאלה בעצם נתונים שאת מסתמכת על עקרונות חישוב של הממשלה. האם חברי המועצה שלנו מחויבים לעקרונות החישוב האלה או שיש להם מקום לשיקול דעת משלהם, לגבי המאפיינים המיוחדים והנתונים של הישוב שלהם, שלמשל לצורך העניין הצרכים הבסיסיים שלנו שבאמת יש פה הרבה יותר רכבים?

אבי חדידה : אני חושב שמי שצריך לענות על התשובה הזאת זה היועץ המשפטי של הוועדה, אם אנחנו מחויבים לתכנון.

אביטל כהן : מהניסיון שלה.

בל רז : אז כפי שציינתי תראי אני לא מתיימרת להגיד שאני בת ישוב ויודעת איך אתם מתנהלים, ציינתי כמישהי שגרה במרכז הארץ, ואצלנו כמעט או מתניידים ברגל כולם זזים עם אוטו. בכל מקרה מה שאמרתי שהנתונים האלה מחייבים את מדינת ישראל, ובכל מקום במדינת ישראל שבו מתכננים - -

(מדברים ביחד)

דובר : סליחה, זה לא שאלה אלייך.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : רבותי מי שלא רוצה להשתתף בדיון בבקשה שיצא, אי אפשר ככה לנהל פה את הדיון. יש לך עוד מה להוסיף בל?

בל רז : כן. אני רוצה להתייחס לנושא הבטיחות שהועלה כאן מבחינת המסחר. כשאנחנו מתכננים תוכנית למסחר, נלקח בחשבון גם הגעה של משאיות תפעוליות לפריקת. אפשר שקט בבקשה? תודה. אנחנו עושים תכנון, אנחנו מחויבים לתניות תפעוליות למסחר. במסגרת החניות התפעוליות אנחנו תכננו שבע חניות תפעוליות, כלומר שבע חניות למשאיות. כאשר התמרון נעשה בתוך המגרש, הוא לא יהיה חיצוני, הוא לא יסכן לא את הילדים של גני הילדים ולא את הולכי הרגל שהולכים ברחוב, הוא נעשה בתת הקרקע של המסחר. אוקי? חמש מהחניות התפעוליות הן חניות שהן בתוך התת קרקע, ושתי חניות הן על הקרקע במפרצים שהכניסה והיציאה לא כוללת רוורס, לא כוללת משהו שיכול להוות סכנה בטיחותית, לא להולך הרגל ולא לילד שמתרוצץ ומשחק באזור. אז מבחינה בטיחותית החניות התפעוליות לא מהוות סכנה ונבדקו. אנחנו גם צירפנו. יש לך פה את ה-?

--- **דובר :**

בל רז : לא? טוב. עשינו גם בדיקה בין אם זה רדיוסי הסיבוב והכל, בכל מקרה החניות הן תת קרקעיות ואין שם גישה של הולך רגל, אז זה לא מהווה בעיה. מבחינת אוטובוסים והורדתם. מה? אפשר את השאלות בסוף? תודה. מבחינת אוטובוסים והורדת הילדים לגני הילדים. אז כאן בעצם החניות הן חניות שלא מסכנות את הולכי הרגל, יש כאן מפרצי הורדה, יש חניות תת קרקעיות. ובעצם אני חושבת שאגב גם כשמתכננים, אז אנחנו יש מה שנקרא "עירוב שימושי", וכפי שנאמר כאן החניות האלה ישמשו בשאר היום חניות שמותרות להורדה והעלאת ילדים לגני הילדים, ישמשו במהלך היום את התושבים מסביב, את מי שיבוא למסחר, אורחים שיגיעו. זה אמור להטיב לכם את רמת השירות, ואת הנוחות בעצם מבחינת חניות. אז זו ההתייחסות מבחינה בטיחותית, גם להורדת הילדים בגני הילדים שנעשתה בדיקה, אוטובוסים שמגיעים, וחניות תפעוליות למסחר. מה שביקשו שאני אדגיש כאן, זה שאנחנו בעצם לקחנו מהשטח.

אלכס פריאון : כל החניות מול בית הספר הם על חשבון המגרש, למעשה נתרמו לציבור.

בל רז : בדיוק, נתרמו על חשבון.

אבי חדידה : למה הוא התכוון?

בל רז : הכוונה שהחניות שנמצאות.

(מדברים ביחד)

אבי חדידה : זה בעצם בית הספר מצד שמאל?

(מדברים ביחד)

דוברת : יש לי שאלה - - - כי כל הזווית הולכת לקיר, ומישהו שעומד בבניין והוא מוציא

את רוב כספו, רק הגבר יכול לראות את הנוף יכול לראות את הנוף כי רק החלון

של השירותים פונה לנוף, ושאר הבניין בכלל בצד השני ואין בכלל נוף. ואני תוהה

אם בכלל אתה ביקרת שם באזור?

(מדברים ביחד)

דובר : רגע, אלכס, רק תדגיש את הנושא של הרצועה מול - - -

אבי חדידה : החטיבה הצעירה הם ממול מצד שמאל? שנייה חברים, שנייה, החטיבה הצעירה

היא בעצם ממול?

אלכס פריאון : החטיבה הצעירה היא ממול, פה אנחנו תרמנו למעשה.

דובר : כמה חניות?

אבי חדידה : זה חניות שקיימות היום.

(מדברים ביחד)

דובר : משה, אתה מאשר את מה שהוא אומר?

מנחם שפיץ : משה, אתה מאשר את מה שהוא אומר? תגיד בקול רם, תגיד בקול רם.

משה בן אלישע : רבותיי אני רוצה להסביר.

דובר : החניות האלה שייכות למגרש?

משה בן אלישע : אני אסביר, אני אסביר. התכנון של הכביש הזה היה עם חניה מקבילה משני

הצדדים, חניה אחת לצד בית הספר הפכה להיות להסעות תלמידים, החניה

השנייה מקבילה היתה לחניה. זה היה התכנון זה הכביש. במצוקת החניה שהיתה

המועצה חדרה לתוך המגרש עוד תרם היה צ.פ, והפכה את החניות המקבילות

לחניות ניצבות.

אבי חדידה : באיזה אזור?

עודד רביבי : מול בית הספר.

משה בן אלישע : באזור המרכז המסחרי מול אורות עציון. עכשיו כשבא צ.פ לתכנן, הוא לא דרש

להחזיר את המצב לקדמותו. הוא לא בא בדרישה רבותיי פלשתם למגרש שלי,

הוא אפילו אמר אין לי בעיה אני אשאיר את החניות האלה ואני אסתדר גם בלי

זה. אוקי אז זה המציאות.

אלכס פריאון : למעשה עשינו את המדרכה כבר בתוך תחום המגרש כדי לא לפגוע.

משה בן אלישע : נכון, נכון, חצי מהחניה הוא בתוך המגרש.

אבי חדידה : משה רק שנבין.

משה בן אלישע : חניה מקבילה.

אבי חדידה : בגני הילדים, ממש בצד של גני הילדים?

משה בן אלישע : כל הצד הימני, איפה שהצד הימני.

אבי חדידה : איפה ש- צ.פ היום היה אמור להיות חניות מקבילות?

משה בן אלישע : נכון.

אבי חדידה : וזה היה אמור לתת פיתרון לגני הילדים מבחינה מספרית? נשמע לי - - -

משה בן אלישע : גני הילדים, אני אסביר, גני ילדים התקן החניה 2 לכל היותר.

עודד רביבי : הוא אמר לך, אבי, היה צריך להיות חנייה בשני הצדדים במקביל.

אבי חדידה : זה גם בית הספר?

עודד רביבי : בשני הצדדים של הכביש היה צריכה להיות חנייה מקבילה, צד אחד היו צריכים

לעשות תחנות הסעה בגלל שבתי הספר אמור להיות אזורים, אז אין לך חנייה

בכל הצד של אורות עציון. ואז נוצר לך מצב של מצוקת חנייה, בגלל זה הכשירו

מקומות חנייה מול בית הספר וחדרו לתוך תחום המגרש שלהם.

בל רז : וחניות ניצבו, כלומר יותר חניות מהחניות שהיו מתקבלות אם הן היו חניות

מקבילות.

אבי חדידה : איפה הכניסה לחניון, לשטחי התפעול?

בל רז : הנה הוא מראה לך עם העכבר.

אבי חדידה : איפה? מי זה? אוקי. יש כניסה אחת של המשאיות?

גילי חורי : זה הכניסה של הפריקה, זה הכניסה של הפריקה מכאן נכנסים המשאיות עושה

את הרוורס שלה נכנסת פורקת, ומעלים את המשא על מה שצריך.

דובי שפיר : זה כניסה רק למשאיות או גם לרכבים?

גילי חורי : לא, רק לרכבים.

דובר : רק של המסחר, המגורים בנפרד.

דובר : יש בצד הזה שתי כניסות לחנייה.

דובר : הכניסה למגורים נפרדת לחלוטין.

דובר : יש שמה שתי כניסות לחנייה, זאת אומרת כל אחד מהכניסות האלה מורידה

חנייה ברחוב.

דובר : מורידה חניות, לא הקשבת כנראה, אנחנו תרמנו חניות לרחוב.

(מדברים ביחד)

אברהם בן צבי: משה, משה, משה, הם טוענים שזה היה בנייה בלתי חוקית, הפקח הגיע עם המדים והוציא דוח על המחלקה, מה אתה רוצה?

בל רז: אני סיימתי להגיד את דבריי מבחינת ייעוץ התנועה והתחבורה, האם יש שאלות אלי? כן?

דובי שפיר: שתי שאלות, אחד, למרכז המסחרי יש שתי כניסות, ולדירות לאותם 106 יחידות דיור המתוכננות יש כניסה אחת, נכון? האם זה סביר בעיניך שבין השעה רבע לשמונה לחמישה לשמונה שבערך מתוך 200 ומשהו מכוניות שיחנו במקום הזה מקומות חניות, הערכה שלי שבין 100 ל-150 ינסו לצאת מהחניון הזה בין רבע לשמונה לחמישה לשמונה בבוקר, להערכתי הזמן שייקח לאדם ממוצע שחונה במפלס 2 להגיע אל הפתח יהיה רב מאוד, זאת אומרת שהוא יצטרך או לצאת בשבע או להחנות את הרכב שלו ברחוב ולא להשתמש בחניה שלו בחניון. זה שאלה ראשונה, האם הבדיקה הזאת נעשתה? שאלה שנייה, כל הטבלאות האלה שאמרת שאת עושה אותם על פי מפתחות קבועים וידועים במקצוע שלך, האם בסופו של דבר אנחנו יודעים, אנחנו יודעים מראייה ומי שגר בזית מחווייה אישית, שבין השעות רבע לשמונה בבוקר יש פקקים נוראיים ביציאה משכונת הזית. ביציאה ובכניסה יותר נכון, ואלה אנשים שבזית יוצאים לעבודה ולמוסדות חינוך עם הילדים, ובין אם אנשים באוטובוסים שמגיעים אל מוסד החינוך שזה בית הספר בזית. האם כשאת מראה את התוכנית הזאת שעל פניו יכול להיות שהיא מסתדרת לך, מה התשובה שלך לאותה רבע שעה שבהם התושבים חווים את הפקק הבלתי אפשרי הזה? האם זה לא מצדיק למשל הרחבת כבישים?

בל רז: כפי שצינתי הבדיקה שנלקחת, מה שנקרא בחינת השלכות תחבורתיות, שכל המסמכים שאני מציננת נמצאים באינטרנט, וגם אתה יכול לגשת אליהם וכולם יכולים לגשת אליהם הם פתוחים לקהל הרחב, זה הנחיות ידועות. בחינת ההשלכות התחבורתיות וכפי הבדיקה שהראיתי מראה, שהפרויקט לא יביא לירידה ברמת השירות הקיימת כיום בכבישים שמקיפים את הפרויקט.

דובי שפיר: במילים אחרות את אומרת שהפקק שהיה יישאר בערך באותו גודל?

בל רז: נכון.

(מדברים ביחד)

- בל רז :** אני רוצה לענות על השאלה הראשונה, של הפקק שייווצר ביציאה מבנייני המגורים יציאה אחת ל- 106 יחידו הדיור. גם כאן זו בדיקה שגם נעשתה, לא בדקתי מה זמן העיכוב, אוקי? אבל החניון מתוכנן לרמת שירות 1, שזו הרמת שירות הגבוה ביותר שניתן לתכנן אליה. אוקי? רמת שירות 1 בעצם מבטיחה שזמן העיכוב לא יהיה גבוה מ... אני לא זוכרת כרגע את המספרים אני מצטערת אבל אנחנו ברמת יש שלוש רמות שירות, רמת שירות 1,2 ו- 3, אנחנו נמצאים ברמת שירות 1, שזו הטובה ביותר ועל פיה תוכנן החניון. בין אם זה רוחב הכניסה, רוחב המסעות, הגודל של החניות, כמות היציאות והכניסות לחניון, והכל נלקח בחשבון ונעשתה הבדיקה. והחניון כפי שאמרתי מתוכנן לרמת שירות 1, כלומר לא צפוי להיווצר פקק ביציאה, ואנשים לא יצטרכו לצאת בשש בבוקר כדי לא לעמוד בפקק בחניון, כי הוא מתוכנן כך שלא יהיה פקק. שאלות נוספות?
- אפרת גנטק :** כן. עודד אני אשמח שוב שתסביר לי את העניין הזה של הטבלה ההיא הלא ברורה, אני לא מצליחה להבין את זה.
- עודד רביבי :** אני רק הסברתי את מה שהיא אמרה.
- אפרת גנטק :** כן בסדר אבל אתה הסברת אז אני מבקשת ממך.
- עודד רביבי :** יש להם כמה אופציות מה לבנות, יכולים לבנות מסחר, מגורים ומשרדים, ויכולים לבנות רק מסחר ומשרדים. מפתחות התנועה למסחר ומשרדים הם שונים מאשר למגורים, הם יותר גבוהים. ולכן ככול שהוא בונה יותר מגורים ופחות משרדים ומסחר, אז נפח המכוניות הולך ויורד. אז לכן גם כשהוא הוסיף יחידות דיור, אם הוא היה בונה את המקסימום שהיה מותר לו לבנות על פי משרדים ומסחר, אז כמות המכוניות היתה יותר גדולה. זה מה שהיא הסבירה פה.
- דובי שפיר :** שזה לכאורה תומך את מה ששמואל גלעדי אומר, שמהתוכנית הקיימת של 40 יחידות לתוכנית של ה- 106 הורידו לנו את שטחי המסחר?
- עודד רביבי :** לא, ממש לא.
- דובי שפיר :** לכאורה.
- עודד רביבי :** לא זה לא קשור, לא קשור, ממש לא קשור, זה לא קשור.
- מנחם שפיץ :** לו היו, לו היו מגדילים את שטחי המסחר, אז המפתח של מכוניות היה עולה, בסדר? יותר מכוניות. זה שהשאירו את זה ברמה שהשאירו את זה ולא היו צריכים לבקש שינוי תב"ע.

אפרת גנטק : אוקי תודה, אבל לכאורה לא נבדק, לא נבדקה האופציה הזאת של התוספת של ה-66 יחידות דיור?

עודד רביבי : מה שאת צודקת זה שאם לא היו מבקשים את ה-66 יחידות דיור נוספות, אז זה לא היה 315 כנראה שזה היה מגיע ל-2015. אני לא יודע בדיוק מה אז היה יוצא, אבל המספר שם היה עוד יותר נמוך. זה את צודקת, כלומר אם היה פחות יחידות, את זה היא לא הציגה פה בטבלה, אם היו בונים רק 40 יחידות דיור אז מספר המכוניות היה יורד.

אברהם בן צבי : אם אני אתרגם את זה, זאת אומרת מה שהם אומרים הוא, שהציפייה שחשבנו לאורך כל השנים שיהיה מרכז מסחרי 17 אלף מטר מרובע הכולל 40 יחידות, היה קצת אולי הבנה מוטעית. זאת אומרת היו יכולים לבנות 17 מטר משרדים ומסחר בלי ה-40 יחידות האלו?

משה בן אלישע : נכון.

עודד רביבי : זה מה שהוא אומר לפי התב"ע.

אברהם בן צבי : וזה נכון?

דובר : כן.

דובר : אבל עוד פעם כל החישובים האלה מבוססים על זה שלקחו חצי רכב ליחידת דיור.

דובר : ממש לא, ממש לא.

(מדברים ביחד)

דובר : מה זה חצי רכב ליחידת דיור? יושב פה מהנדס מועצה, היה פה הליך תכנוני ארוך. סליחה, היה פה הליך תכנוני ארוך, זה קיבל את האישור של כל הגורמים המקצועיים, ואתה אומר כמחי יד? מה זה חצי רכב ליחידת דיור? איפה יש דבר כזה?

עודד רביבי : היתרון היחיד של פרוטוקול, בסדר? כי אחר כך אתם תגיעו לבית-אל, ובבית-אל דברים שיאמרו כמחי יד או התנגדויות שעלו פה שלא קשורות היום, לא יספרו בכלל. לכן חבל לנהל ויכוח על אנשים שמעלים סתם טענות או סתם האשמות, או שקוראים לראש מועצה קרימינל ואנשים פה מוחאים כפיים. אבל זה בסדר, כל זה לא רלוונטי, אז אל תדברו אל תתעמתו איתם, זה הכל.

שמואל גלעדי : אוקי שנייה אחת, כדאי לשים לב לשני מספרים, הפרויקט הוא 17, 16 אלף בסופו

של דבר אחרי שמוציאים את הזה, 16 אלף - -

(מדברים ביחד)

שמואל גלעדי : 17 אלף לפני שמורידים את העשר אחוז.

גילי חורי : כללי, לא 20 ולא שום דבר.

שמואל גלעדי : נכון, נכון, כללי 17. יכלתם לבנות אחת משתי אופציות, או לבנות את כל ה- 16 אלף- -

גילי חורי : זה לא נכון, כי ככול שיש יותר מסחר ומשרדים השירות הוא הרבה יותר גדול. למגורים אתה יכול להגיד עשר, כלל אצבע 10-15, ככול שזה יותר מסחר משרדים שטחי השירות הם הרבה יותר גדולים, ואז אתה מגיע ל- 40 אחוז, ל- 40 ואולי אפילו יותר.

שמואל גלעדי : אבל ברגע שהם מופיעים כעשר אחוז 983 מטר רבוע, מופיעים בטבלה של התב"ע, אבל מה שאותי מעניין שאמרתם שצמצמתם את הקניון בעצם בשליש. כלומר היה 16, יכולתם לבנות את כל ה- 16, אני אומר מספרים גסים, כל ה- 16 קניון או לבנות בעצם שתי שלישי ממנו כמרכז מסחרי, עוד פעם זה מספרים גסים אבל זה בגדול, שתי שלישי קניון ושלישי מגורים שזה ל- 40 יחידות דיור. עד כאן? מצוין. אבל אמרתם בעצם יש שתי אופציות או שיהיה שלישי מגורים או שהכל יהיה זה. אבל אם אנחנו מסתכלים על האופציות אנחנו רואים שבעצם ה- יר"מ לא הצטמצם בשליש, הוא הצטמצם ביותר מחצי, מ- 221 ל- 99 מ- 130 ל- 58. כלומר התנועה של שטחי המסחר כפי שהצגתם לא הצטמצם רק בשליש הוא הצטמצם ביותר מחצי, זה נקודה שאני לא מבין אותה. כלומר אמרתם נכון שתי שלישי היה אמור להיות קניון, אנחנו עדיין רואים את השתי שלישי קניון האלה, וזה לא רק שלישי כלומר זה הרבה יותר כי יר"מ הרי שצמצמתם - - -

אלון בל : אתה מערבת, משהו מבלבל אותך. כשהיא מכניסה נתונים בטבלה.

אבי חדידה : אם תוכל להגביר את הקול?

אלון בל : היא מכניסה נתונים לטבלה כשמגיע רכב הוא מגיע לחנות, בשטח המסחרי נטו,

ואם לחנות הזאת יש מחסן או שטח נוסף לנותני שירות הרכב לא מגיע אליו. ולכן מה שבדקנו את המידות, בדקנו את המידות כמו שהם של שטחי המסחר של המשרדים ללא שטחי השירות, לכן נתון פה שטח עיקרי, וזה הפער.

שמואל גלעדי : ובכל זאת זה הצטמצם במעל חצי.

עודד רביבי : בסדר. יש לכם עוד משהו להגיד?

בל רז : שאלות נוספות אלי?

דוברת: יש לי שאלה. לא מדברים על העבר, על מה שהם קיימים עכשיו לפי התב"ע כרגע ומה שקיים כרגע בתב"ע, יש לי שאלה, האם ואיך עוד נוסף 66 דירות ממה שיש פה, איך זה לטובת הדיירים שאותם גרים באזור ושהם כבר מרגישים מה שיש מעל הראש שלנו? זה השאלה, נקודה. איך זה יהיה לטובתנו, כי זה מה שאני רואה.

(מחיאות כפיים)

בל רז: זה לא שאלה אלי.
אביטל כהן: אז לי יש שאלה אלייך. אמרת שבעצם בחנתם את ההשפעות את ההשלכות התנועעיות, עד כמה קילומטר התרחקתם מהבניין כי רוב ה-concern שלנו זה הצוואר בקבוק שיוצא שתי קילומטר בערך משם. אז מה הקילומטר?

דובר: מה ההשלכות על מדינת ישראל בכלל?

(מדברים ביחד)

דוברת: אז מה שמייחד את האזור הזה, זה שכל תושב הזית צריך לעבור מכביש אחד.

(מדברים ביחד)

דוברת: אנחנו נוסעים לירושלים אנחנו עוברים את הבקבוק של המנהרות, אנחנו שואלים את אותו שאלה, יש לנו בקבוק כל בוקר במנהרה, אז עכשיו יהיה לנו עוד בקבוק ביציאה של הזית. שכל הנתונים אני מניחה שהם נכונים והכל בסדר, אבל אין אף עיר אחת במדינה שיש כאילו הכמות של התושבים, שצריכים לעבור בכביש אחד ולצאת מהשכונה שלנו בכל רחוב הזית לעבור את הבקבוק הזה. זה השאלה.

(מחיאות כפיים)

בל רז: אני רוצה רק להשיב לשאלות שנשאלתי. לשאלתך עד לאיפה בדקנו? בעצם הצמתים שנבדקו בעצם עד לדוד המלך עם רחל אמנו, אוקי? כשבעצם נלקחו שלושה צמתים שהם נבדקו. מה שכאילו השאלה סליחה שאת שאלת אותי, כשאנחנו עושים את הבדיקה יש בדיקה מקדימה שאומרת, האם אני צריכה לעשות בדיקה שהיא מקומית? האם אני צריכה לעשות בדיקה בכלל? ואם אני צריכה לעשות בדיקה האם היא צריכה להיות מערכתית? בהתחלה הסברתי שהבדיקה שלי הראתה שאני לא צריכה לעשות בדיקה בכלל, לא מקומית ולא מערכתית, אוקי? הבדיקה שלי הראתה, שתוספת התנועה לא תביא בעצם להחמרה ברמת השירות הנוכחית של מערכת הדרכים שמקיפה את הפרויקט.

וכפי שהגברת שאלה, הצמתים שנלקחו בבדיקה שלי זה זית שמן מתתיהו הכהן,
רחל רמנו זית שמן, והמלך דוד רחל אמנו. אוקי עניתי על השאלה?

(מדברים ביחד)

צורי דותן: אני רוצה לשאול כמה שאלות. תודה רבה לתחבורה.

נאוה כץ: לא, לא, צורי אני רוצה רק שאלה אחת.

צורי דותן: בתחבורה?

נאוה כץ: כן. בתוך החניון אני מבינה ששקלתם הכל וברחובות מסביב, רק היציאה הזאת
אבל מהחניון.

עודד רביבי: נאוה, דובי שאל אמרו לו זה רמה 1, זה רמת יציאה הכי גבוה.

בל רז: זה רמת שירות 1.

נאוה כץ: בסדר, סליחה.

צורי דותן: תודה רבה. אני רוצה לשאול כמה שאלות, כדי שנהיה ענייניים גם לגבי על מה

אנחנו הולכים להצביע, ואני רוצה שתסבירו את זה כי לא קיבלתי תשובות עדיין.

אז הגדלת זכויות בנייה ל-180, הבנו שזה כנראה 60, הגדלת מספר יחידות דיור

הבנתי. שלוש, שינוי חלוקת שטחים ולשימושים, אני רוצה להבין מה אתם

מבקשים, אני רוצה גילי שתיתן לי תשובה. יש פה בעצם פה מה שהולכים

להצביע. ארבע זה שינוי חלוקת שטחים בין השימושים, אני אשמח לראות על מה

אנחנו מדברים. ארבע, שינוי מספר קומות המגורים והפרדתם מקומות המסחר,

אני רוצה לדעת מה אתם מבקשים עכשיו.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי: דקה, צורי דקה מסבירים לך.

משה בן אלישע: אני אסביר, מה שכתוב כאן בסדר יום לפי מטרות התוכנית שאושרה בהפקדה,

הדיון היום זה דיון שמיעת ההתנגדויות לתוכנית. בסדר? הוועדה המליצה כבר על

הפקדת התוכנית לפני שנה, שנתיים, משהו כזה.

צורי דותן: אז השינוי תביע הזה כל הדבר הזה כבר אושר, אנחנו כרגע?

משה בן אלישע: המלצנו לאשר.

צורי דותן: המלצתם לאשר את זה?

משה בן אלישע: כן, כל מה שהתביע הזאת, זה מיקוד הדברים שקורים בתביע שאושרה. עכשיו

אנחנו דנים, שומעים את ההתנגדויות, בסדר? ומתייחסים אליהם.

צורי דותן: אז אני אשמח לדעת בשינוי קווי בניין מה המרחק?

משה בן אלישע : יש שמה שינוי קווי בניין - - - משהו כזה, יש שינוי בבניינים.

דוברת : משה, לא שומעים אותך.

משה בן אלישע : אני אומר, הדברים שרשומים פה זה תקציר של מהות התוכנית שהומלצה לאשר להפקדה, היא כללה כל מיני דברים, הקלת זכויות בנייה - - - מגורים, הגדלת מספר יחידות דיור מ- 40 ל- 106, שינוי חלוקת שטחים בין השימושים, שינוי מספר קומות מגורים הפרדת קומות המסחר. להזכירכם כל המגורים לחוד והמסחר לחוד, לא משהו משלב. שינוי גובה הבניינים, יש פה ארבעה של 3 מטר מגובה הבניינים מעל הכביש מ- 25 ל- 28, שינוי קווי בניין מ- 10 ל- 8 או ל- 6, לא יודע מה. שינוי מרווחים בין הבניינים, זה בין עשר, שינוי קווי בניין יש בכמה מקומות שינוי קווי בניין נקודתי אפשר לראות בתוכנית. זה מה שכללה התוכנית המקורית, בסדר? זה שאישרנו, וזה הדברים ששונו - - - אנחנו היום לא מאשרים את זה, אנחנו שומעים את ההתנגדויות ומחליטים כן, לא.

דוברת : אבל ההתנגדויות זה על האישור הזה.

משה בן אלישע : ההתנגדויות זה על זה כן, אבל זה לא שבאים לאשר עכשיו את זה, אנחנו באים לשמוע את ההתנגדויות.

דוברת : אנחנו רוצים לשאול על הדברים האלה.

משה בן אלישע : רגע שנייה, השימוע הוא לשמוע את ההתנגדויות ולהתייחס להתנגדויות, בסדר. לא, הוא שאל אם מאשרים את הדברים האלה? זה היה דיון צריך לאשר, לזה יש התנגדות.

דוברת : נכון, ההתנגדות שאנחנו שואלים על הנקודות האלה.

משה בן אלישע : שהעליתם, בסדר, לגיטימי לחלוטין.

צורי דותן : שנייה אני רוצה לשאול שאלה שהיא קשורה להמשך הזה, והיא קשורה לאחת ההתנגדויות שעלתה פה. אני רוצה לדעת מה בעצם הקו האדריכלי שעמד בעצם כרגע בבניין 1 ו- 2? ובעצם יותר חשוב לי מה הקו האדריכלי שאתה הולך איתו בשלושת הבניינים הקרובים שהיה שינוי תב"ע שאתה מבקש? אני רוצה להבין את הקו הזה.

אלכס פריאון : תראו בגדול הבניינים יהיו דומים מאוד לשני אלה שנבנו. תראו ככה כרגע בגלל הצורה של המגרש, נבנו כאן שני סוגים שונים של בניינים, זה בניין בפרופורציות יותר שטוחות בגלל המגרש, אחרים יהיו יותר דומים לבניין הזה לבניין השני. עכשיו הדבר שביקשנו פה, זה בשתי הבניינים הראשונים לבנות בדיוק לפי התב"ע

התקפה, כולל שמירת המרחקים ביניהם הכל, ולגבי הבניינים האחרים ביקשנו הקטנה ל- 8 מטר במקום העשרה שכתובים שם.

צורי דותן: אני שואל שאלה אחרת, אני שואל אתה אדריכל זה אני לא שואל את גילי שאלה כזאת, גילי ייתן לי את התשובה שאתה נותן. אני שואל אותך, אני מבקש את התפיסה האדריכלית שלך. בסוף אתה יושב על החזית של אפרת, אתה יושב על החזית נותן את הבניין שלך רואים, שנייה אני שואל, זה הבניין שרואים מכל כביש 60, אני רוצה לדעת מה הקו האדריכלי שאיתו הלכת בתכנון ושאיתו אתה הולך?

ישראל בן צבי: צורי אני עניתי לך, ברוטליזם, ברוטליזם של מפא"י שנות ה-50, אני עניתי לך.

צורי דותן: אברהם, אברהם, אלכס הוא אדריכל מכובד אני רוצה לשמוע.

אברהם בן צבי: אלכס, חוץ מאבן ירושלמי זה ברוטליזם?

צורי דותן: אברהם, אברהם תן לאלכס לענות.

אבי חדידה: אבל אלכס אם אפשר בקול, כי אני מודה שאני לא מצליח לשמוע.

אלכס פריאון: הבניינים האלה תוכננו לפי רוח התבי"ע הקודמת, זאת אומרת שמרנו על 3 דירות בקומה, זה גם מה שיהיה בבניינים שטרם נבנו. עשינו בקומת הקרקע שתי דירות שהם דירות גן, וויתרנו על דירה אחת שזה הכניסה בלובי וכל הדברים האלה. אותו דבר גם בקומה העליונה הקטנו משלוש דירות לשתיים, כל הדירות נבנו כמובן עם מרפסות סוכה.

דובר: איזה גודל?

דובר: מה זה קשור? מה זה קשור?

(מדברים ביחד)

צורי דותן: תנו לאלכס לסיים, תנו לאלכס לסיים.

אלכס פריאון: אמרתי כל הדירות כמובן עם מרפסות סוכה פונות לשמיים, - - - עמידים, רוב החומר אבן.

צורי דותן: האם ניתנה מחשבה בבניין הזה בבניין הראשון לכיוון הנוף, והאם ניתנת מחשבה

עכשיו בבניינים הנוספים לכיוון הנוף הזוויות והראות? האם יש קו בדבר הזה?

גילי חורי: למה זה קשור?

צורי דותן: גילי זה קשור, גילי, גילי.

גילי חורי: זה לא קשור.

צורי דותן : זה כן קשור, גילי, החזית של אפרת חשובה לי כמו הבית שלי, אני חשוב לי אני רוצה לדעת.

(מחיאות כפיים)

צורי דותן : אני לא צריך כפיים, אני רק רוצה לדעת, אני רוצה לדעת את הדברים האלה.
אברהם בן צבי : אני גם אציין שבלא מעט מקרים הגורמים המקצועיים במועצה לגבי בקשות של תושבים, כן מתייחסים לאופי ועניינים סובייקטיביים, ולכן זה בהחלט שאלה במקום צורי אני מסכים איתך.

צורי דותן : בסדר, אני לא מפנה את זה למשה אני מפנה את זה דווקא לאדריכל.
אברהם בן צבי : צורי, משה לא מחליט בוועדה אנחנו מחליטים, אבל הוא כן מביא ומעלה טענות של אי סימטריה של 30 סנטימטר פה ו-30 שם, ולכן זה שאלה במקום.
אלכס פריאון : אם אני מסתכל על קומה טיפוסית של בניין כזה, הקומה מורכבת משלוש דירות, כמובן שאחת פונה לכיוון הזה, השנייה אני מדבר על חדרי מגורים פונה לכיוון הזה, ותמיד יש עוד דירה. זאת אומרת שתי דירות זה לכיוון הנוף, דירה אחת לכיוון הרחוב.

דוברת : הבניין הראשון?

אלכס פריאון : הבניין הזה הוא שונה מאחרים.

דוברת : נכון, הבניין שהנוף פה איך הוא תוכנן? מה ההתייחסות שלו לנוף? הנוף הוא בכיוון השני.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : רבותיי בואו, כל השאלות האלה הם רלוונטיות למי שרוצה לרכוש דירה.

דוברת : לא נכון, לא נכון.

דובר : זה ישוב דתי רוב האנשים פה רוצים מרפסת -

עודד רביבי : אבל לא אמרתי על מרפסת סוכה.

דובר : אי אפשר לשים סוכה, ואין מקום למטה לשים סוכה, אין מקום לשים סוכה.

עודד רביבי : אבל כל זה הוא רלוונטי למי שרוצה לקנות דירה.

דובר : לא, לא, זה אתה צריך לדאוג לאזרחים שלך, זה לא איכות חיים זה ישוב דתי.

עודד רביבי : אני דואג לאזרחים שלי, בניגוד למה שחלק מהאנשים חושבים, בסוף הוא זה שצריך למכור את הדירות, אם הוא מתכנן דירות שהוא.

דוברת : אתה נותן לו, אתה מאפשר לו, אתה לא עושה כלום.

מנחם שפיץ : הלאה הלאה, בבקשה.

דוברת : המרפסות פונות לבניינים שגרים ממול, זאתי הבעיה והשירותים לנוף.

(מדברים ביחד)

אברהם בן צבי : רגע, רגע, רגע סליחה, זה הערה טובה לגבי הסוכות. סליחה צורי, צורי זה הערה טובה, זה הערה טובה לגבי הסוכות. בתב"ע המקורי ל- 40 יחידות לא מחייב מרפסת סוכה, אני מודה. בשום פנים זה לא יעבור, לפחות עלי זה לא יעבור עלי ה- עוד 66 בלי מרפסת סוכה. אני לא יודע מה יש בתב"ע החדש, אבל זה יכול מרפסת סוכה.

צורי דותן : כרגע אברהם, כרגע הוא עונה על משהו אחד, אי אפשר להתקיל בעוד שאלות תשאל שאלה הוא יענה נשאל עוד שאלה.

אברהם בן צבי : בסדר.

צורי דותן : כרגע השאלה היא לגבי התב"ע, זה השאלה שלי.

אלכס פריאון : אני חושב שעניתי, אתם רואים לבד ברגע שיש 3 דירות בקומה ברור שלא שלושתם פונות לנוף.

עודד רביבי : טוב רבותיי הבנו. אברהם יש לך שאלה?

אברהם בן צבי : כן, יש לי כמה שאלות.

אבי חדידה : יש לי שאלה אליו, עוד שאלה קטנה בנושא של- -

(מדברים ביחד)

אבי חדידה : אם אני מבין נכון שמה שהתושבים מכוונים אליו, שלא שהם כל כך דואגים לאן פונים המרפסות של האנשים שייקנו את הבתים האלה בשביל אותם אנשים, כי זה באמת עניין מסחרי האם הם יקנו או לא. אם אני מבין נכון את השאלה, הם אומרים בעצם שהמרפסות שבנויות כרגע הם לא לכיוון הנוף אלא פונות אליהם לבית, ואז יש פה היזק ראייה כלפי הבתים שלהם.

עודד רביבי : אבי, אבי, אבל זה הבתים שכבר נבנו.

אבי חדידה : אני שואל.

עודד רביבי : הבתים שלא נבנו אין מולם בתים.

אבי חדידה : זה גם מתחבר למה שצורי שואל לעניין התכנון האדריכלי.

(מדברים ביחד)

אלכס פריאון : תראו זה בניין טיפוסי - - - המרפסות זה מה שאתם רואים פה, זאת אומרת מכיוון שהדירות פונות לכיוונים שונים, אז המרפסות הם בכיוונים שלשם פונה

חדר המגורים. אז יש לנו פה מרפסות מדורגות לסוכות, יש לנו פה מרפסות מדורגות כמו שיש לנו פה מרפסות מדורגות.

דובר : זה הנוף מעל, זה אומר שכל החלק שאתה רואה מרפסת שמה זה סך הכל - - - וכמה קטנים הם, כמה קטנים הם, כי זה כל מרפסת מעל. אתה רואה 6 קומות של מרפסות זה כמעט שני מטר מרובע, ארבע מטר מרובע למרפסת מחוץ הקומה העליונה. זה אומר שאתה לא נותן איכות חיים זה לא מרפסת סוכה, זה מרפסת - - -

גילי חורי : זה 12 מטר רבוע.

עודד רביבי : בסדר, גילי עזבו נו זה לא רלוונטי.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : יש עוד שאלות לאדריכל?

אברהם בן צבי : כן, יש לי דווקא למשה.

צורי דותן : אלכס מה הגובה של הבניינים החדשים השלושה הנוספים מעל המשרדים?

דובר : 28.

צורי דותן : לא, מה הגובה שהבניין הבניינים החדשים עולים מעל המשרדים, בניין משרדים?

אלכס פריאון : אותו גובה כמו הבניינים הקיימים.

צורי דותן : לא, הבניינים הקיימים לא מוסתרים על ידי המשרדים, הבניינים החדשים כן

יהיו מוסתרים, כמה הגובה שלהם מעל המשרדים?

אלכס פריאון : הם לא מוסתרים, המרחק ביניהם לבין המשרדים הוא בסביבות 50 מטר.

צורי דותן : אבל מהחזית, אם אני אסתכל מכיוון של - - - אני אראה משרדים, כמה אני

אראה בניין?

עודד רביבי : סך הכל עוד 5 קומות.

(מדברים ביחד)

צורי דותן : כמה הגובה שלו וכמה הגובה שלו?

אלכס פריאון : נניח שהוא המגורים - - -

דובר : עשר מטר הבדל.

צורי דותן : עשר מטר הבדל, זה 3 קומות בעצם?

דובר : כן.

צורי דותן : מעל הקומה של - - -

(מדברים ביחד)

אברהם בן צבי : משה, שאלה.

דוברת : רגע לפני משה אפשר לשאול אותו שאלה אחת? שאלה אחת אחרונה אפשר לשאול? כרגע בעצם יש לנו עוד 3 בניינים שהם לא נבנו.

אלכס פריאון : אני לא שמעתי אותך.

דוברת : כרגע יש לנו עוד 3 בניינים שלא נבנו עדיין, האם יש איזה שהוא מקום ופתיחות מבחינתכם, שאם אנחנו נאשר לכם את זה גם תבואו לקראתנו במבנה הארכיטקטורי שכרגע מאוד מאוד מפריע לאנשים החזות של הבניינים הקיימים, האם יש אפשרות שכן תבואו לקראת התושבים בתכנון של השלוש בניינים הנוספים?

עודד רביבי : הוא לא צריך לענות על זה עכשיו, הוא לא צריך לענות על זה עכשיו ואני תיכף אתייחס לזה. בוא, אתה לא צריך לענות על זה, אני תיכף אתייחס לזה.

אברהם בן צבי : אפשר לשאול שאלות? יש לי כמה שאלות.

עודד רביבי : כן.

אברהם בן צבי : משה קודם כל לא קיבלנו את התוכנית של ההגשה, אבל זה היה כלול בחוברת של ההתנגדויות, אני לא יודע אם אני מסתכל על ה -

משה בן אלישע : לא הבנתי.

אברהם בן צבי : לא קיבלנו את התוכנית שהם הגישו.

משה בן אלישע : זה? התב"ע?

אברהם בן צבי : לא קיבלנו את זה עם החוברת, קיבלנו רק את ההתנגדויות לא קיבלנו את התוכנית, אבל קרמר צירף בהתנגדות שלו את התוכנית שהם הגישו, אז אני מניח שזה אותה תכנית?

משה בן אלישע : אין בעיה אני יכול לשלוח לך.

אברהם בן צבי : לא אבל שאלה, כתוב שהתוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר 4/10 5/4, והיא משנה רק את המפורט בתוכנית, כל יתר ההוראות לפי תוכנית 4/10 ו- 5/4. לפי התב"ע המקורית לפי מה שאני קורא שוב במפרט בתכנון, כל השטח של מה שנקרא האזור המרכז האזרחי, הכללים לגבי המגורים שם הם כללים הייתי אומר נחותים ביחס לאזורי ג' ו- ד' הרוויה הרגילה. לכן אני שואל, אם המשמעות של לאשר זה עוד 66 יחידות, זה עוד 66 יחידות לפי אותם תנאים של הבנייה הרוויה במרכז האזרחי בתב"ע המקורית, או שאנחנו הולכים להחיל כל מיני תנאים של ג' ו- ד' או ג' או ד' על התוספת? כמובן זה סוכות, לדוגמה לא היה

חובה למרפסות סוכה ב- 40 יחידות, ואני רואה שיש עוד הבדלים מאוד משמעותיים ומהותיים לעניות דעתי.

משה בן אלישע: אם אני הבנתי נכון את השאלה, התוכנית החדשה שמוצעת היא משנה את התוכנית הקודמת, ואם יש סעיף שלא מפורט בתוכנית החדשה אבל הוא קיים איזה שהוא נושא קיים בתוכנית הישנה, לכאורה אפשר לאשר אותו לפי התוכנית הישנה. כלומר אם יש סתירה בין שתי התוכניות, בסדר? או שיש משהו שמשנה בתוכנית הקודמת.

אברהם בן צבי: התוכנית החדשה אולי לא מתייחסת למרפסת סוכה.

משה בן אלישע: יכול להיות.

אברהם בן צבי: לא מתייחסת לכמות הדירות בקומה, כל מיני דברים כאלה.

משה בן אלישע: יכול להיות, רגע, יכול להיות, עכשיו אם נניח הוועדה נניח היום רוצה להגיד בוא נשפר. בוא נגיד שבתוכנית החדשה אין מרפסת סוכה, בוא נניח אני לא זוכר, בסדר? והוועדה לאור שמיעת ההתנגדויות הנושא הזה עלה והיא רוצה להכניס אותו לתוך התוכנית, זה יירשם אנחנו נדרוש.

אברהם בן צבי: אני שוב, אני חושב שהרי כשכתבתם את התוכנית המקורית מי שכתב אותה, התייחס למגורים במרכז האזרחי קצת שונה מ- ג' ו- ד'.

משה בן אלישע: נכון, נכון.

אברהם בן צבי: ועכשיו הם מבקשים להקים פרויקט שבמהות, חוץ מהעניין של המסחרי והגנים וכו', הרי במהות היא 106 דירות שיותר דומה לחפציבה בברקן וכל יתר הבנייה הרוויה שם. ואני שואל, למה לא להחיל את התוכניות של אזור ג' או ד' על הבקשה? כאילו למה ללכת עם עוד 66 יחידות דיור לפי הדיור - - -

משה בן אלישע: לא, ה- 66 יחידות דיור הנוספות הם לפי התביעה החדשה לא לפי התביעה הישנה.

אברהם בן צבי: כן אבל בתביעה החדשה הוא פשוט לא מתייחס לזה.

עודד רביבי: בסדר, אברהם.

אברהם בן צבי: עודד תן לי לשאול.

עודד רביבי: אתה אבל לא שואל אתה נותן נאום.

אברהם בן צבי: אני שאלתי.

עודד רביבי: אז היתה שאלה, והוא אמר לך נתן לך תשובה.

אברהם בן צבי: אני לא נואם אתה נואם בדרך כלל. הרי ההתנגדות שלי לא מופיעה בחוברת.

עודד רביבי: כי אתה החלטת להוציא אותה.

אברהם בן צבי : נאמת.

עודד רביבי : אני לא נאמתי.

אברהם בן צבי : כן, אתה נאמת.

עודד רביבי : ממש לא נאמתי.

אברהם בן צבי : הרי זה ממש היה נאום. יש לי עוד שאלות לאדוניים פה.

עודד רביבי : כן, מה השאלה?

אברהם בן צבי : יש לי עוד שאלות, אני חייב להגיד כאילו זה שאלה, אני פשוט בעניין הכלכלי לא

קיבלנו שום מידע. זאת אומרת חוץ מהאמירה שלכם שהיא לא רווחית כלכלית,

לא קיבלנו חומר לבסס את הטענה. ואז שמעתי ברקע שיש כל מיני דוחות

שהגישו למשרד השיכון וזה, אני לא הולך למשרד השיכון, אני לא הולך למנהל

מקרקעי ישראל. תביאו לנו את המכרזים, תביאו לנו את הדוחות נוכל לשקול את

הטענה הזאת. איך אני אשקול את הטענה? לא, אני שואל שאלה, איך אנחנו

יכולים לשקול את הטענה הזו כשלא קיבלנו את המידע? חוץ מאיזה מתנגד

שאמר מה היה העלות של המכרז של הרכישה, אפשר לסמוך עליו?

עודד רביבי : אברהם, שיקולים כלכליים הם לא רלוונטיים להתנגדויות בתכנון ובנייה.

אברהם בן צבי : למה?

עודד רביבי : הוא מגיש את הבקשה, אבל מבחינתנו -

אברהם בן צבי : סליחה, בתגובה שלו הוא התייחס לשיקולים כלכליים, הוא היה צריך להתייחס

לזה.

עודד רביבי : הוא התייחס, אז בסדר אז אני אומר לך.

אברהם בן צבי : זאת אומרת אנחנו מתעלמים מזה?

עודד רביבי : כן.

אברהם בן צבי : זאת אומרת כל הטענות שמר פוקס העלה לגבי הכדאיות הכלכלית או לא, אין לנו

מידע ואני מתעלם מזה?

עודד רביבי : כן.

אברהם בן צבי : אוקי בסדר, לפרוטוקול.

(מדברים ביחד)

מיטל כהן : משה שאלה, האם נקבע מול הקבלן איזה שהוא סטנדרט של מחירים או שיטת

ניקוד מסוימת ברכישת הדירות האלה?

עודד רביבי : זה שוק חופשי אין דבר כזה.

- אביטל כהן :** אין שום סטנדרט נקודות? לא תהיה עדיפות לתושבי אפרת לקנות אותם?
- עודד רביבי :** זה לא מחיר למשתכן.
- דוברת :** לפני שמצביעים, מתמונות שראיתי זה ממש לא בפועל ממה שאנחנו אומרים, אז אני רוצה לדעת לפני שמצביעים אם מקבלים תמונות שאומרים, מה שקיים עכשיו זה יכול לראות מה זה ואיך זה משפיע, אם יש עוד שלוש בניינים שהם ממש צמודים אין אוויר?
- עודד רביבי :** אוקי, משה.
- דוברת :** תמונות אמיתי.
- עודד רביבי :** דקה, הוא רוצה לענות.
- אברהם בן צבי :** הוא רוצה לתת תשובה.
- משה בן אלישע :** התוכנית החדשה מחייבת את היזם לתת מרפסת שמש בגודל עד 15 מטר מרובע, 15 מטר מרובע בניגוד לקודמת.
- דובר :** שמש?
- משה בן אלישע :** מרפסת שמש.
- אברהם בן צבי :** שוב, משה אתה אדריכל, לא אבל אני רוצה להסביר משהו, אתה אדריכל אתה מהנדס אני לא אני לומד על הדרך.
- משה בן אלישע :** שאלת אני עונה.
- אברהם בן צבי :** אם יש הבדלים בין ג' ו- ד' במרכז האזרחי, אנחנו צריכים לבחון את זה.
- משה בן אלישע :** נכון, נכון, אז התוכנית הזאת הנוכחית משפרת בהרבה את הנתונים של האזור מרכז האזרחי, דוגמת המרפסת יש פה חובה לשים מרפסת.
- אברהם בן צבי :** ואתה אומר שיש דברים שמשווים אותו ל- ג' ו- ד'?
- משה בן אלישע :** כן, באזור המרכז האזרחי לא היה מרפסת סוכה בכלל, והתוכנית החדשה מחייבת את היזם לשים מרפסת שמש.
- אברהם בן צבי :** תודה, תודה משה.
- עודד רביבי :** טוב רבותי, נוכח ההתנגדויות שנשמעו פה הערב, היזם שמע אותם בקשב רב, הוא הולך לעשות שיעורי בית הוא יחזור אלינו עם הצעה נגדית, ואז אנחנו נעלה את זה להצבעה, אנחנו לא מעלים את זה להצבעה הערב. ישיבת תכנון ובנייה מסתיימת, תודה רבה לאנשי צ.פ.
- צביקה פוקס :** אני רק מקווה שהוועדה שמעה גם אותנו.
- עודד רביבי :** חברי הוועדה גם שמעו אותכם.

צורי דותן: בגלל זה, בגלל זה צביקה שאלנו שאלות מקיפות, אני רוצה לדעת את הדברים -

עודד רביבי: אתה רוצה שנצביע על התוכנית הזאת?

דובר: זה מה שהוא הציע.

עודד רביבי: אתה רוצה שנצביע על התוכנית הזאת?

(מדברים ביחד)

עודד רביבי: זה לא מלחמת התשה, בא יזם אומר שמעתי את ההתנגדויות, אני רוצה לחשוב

ולהציע הצעה שאולי תעבור יותר בקלות, זה הכל.

דוברת: אבל רגע, הוא לא קיבל את ההתנגדויות שלנו פעם קודמת ועליהם הוא ענה?

עודד רביבי: הוא קיבל והוא לא הבין את חומרת ההתנגדות.

(מדברים ביחד)

אפרת גנטק: בינתיים על הבניינים החדשים אסור לו לעבוד?

עודד רביבי: אין לו היתר בנייה לעבוד.

אפרת גנטק: אבל הוא התחיל לעבוד, מה זה הוא לא התחיל?

עודד רביבי: הוא לא התחיל.

אפרת גנטק: כי אני רואה.

דובר: מה את רואה?

אפרת גנטק: רואה הכל.

עודד רביבי: לא, לא, לא.

אפרת גנטק: אני מזמינה אותכם לבוא לראות את העבודות שנעשו.

(מדברים ביחד)

אברהם בן צבי: אז רגע רגע אפרת, אפרת מבקשת שאנחנו נעשה סיור באזור, היא חוזרת על

הבקשה שאני ביקשתי, אני ביקשתי לפני 3 חודשים לעשות סיור. אנחנו לא כמו

השופטים בירושלים שלא יורדים לגוש קטיף, יש לנו יכולות.

אפרת גנטק: יש לי מיקום מעולה בבית ואני רואה שם את החניות שנבנות, החניות נבנות

בבניינים החדשים.

עודד רביבי : את מתחרה עם אברהם בן צבי, והוא צועק חזק אז שיהיה לך בהצלחה.
אפרת גנטק : אני צועקת יותר חזק כי אני מורה, הוא רק עורך דין. אני רואה את בניית התניות בבניינים החדשים, אז אני רואה אי אפשר להגיד לי שלא, התניות נבנות בבניינים החדשים. מנחם בוא אלי הביתה בבקשה מחר בשמונה בבוקר אני אעשה לך סיור.

(מדברים ביחד)

הוקלט ותומלל ע"י חבר המתרגמים הבינלאומי

מאשר: _____
עודד רביבי

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	זית שמן 2 , שכונה : זית	צ.פ. חברה לבנין בע"מ קיימת התנגדות	גוש : 5 ממגרש : 1101	מרכז אזרחי - גבעת הזית	410/5/61	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1

מהות הבקשה :

1. הגדלת זכויות בניה ב- 180%
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 40 ל- 106 יח"ד
3. שינוי חלוקת שטחים בין השימושים
4. שינוי מספר קומות מגורים והפרדתם מקומות המסחר
5. שינוי גובה בניינים
6. שינוי קווי בנין
7. שינוי מרווחים בין בניינים

סעיף 1	תכנית מפורטת: 410/5/61
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190004 תאריך: 07/04/2019	

שם התכנית: מרכז אזרחי - גבעת הזית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 13,685.00 מ"ר (13.685 דונם)

בעלי ענין

יזם

צ.פ. חברה לבנין בע"מ

מגיש התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

כתובות זית שמן 2, שכונה: זית

גוש	מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	1101			410/5/5

מטרת התכנית

1. הגדלת זכויות בניה ב- 180%
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 40 ל- 106 יח"ד
3. שינוי חלוקת שטחים בין השימושים
4. שינוי מספר קומות מגורים והפרדתם מקומות המסחר
5. שינוי גובה בניינים
6. שינוי קווי בנין
7. שינוי מרווחים בין בניינים

מתנגדים

- בניטה משה ורזית
- דניאל קרמר ע"ד בשם המתנגדים
- זהבי-אסא דניאל ואביבה
- מלמד ליסה
- סביר טלי

החלטות

הועדה השלימה את השימוע של ההתנגדויות ע"י המתנגדים ובאי כחם. חב' צ.פ. הציגה את הפרוייקט והגיבה על הטיעונים של המתנגדים כמפורט בתמלול הישיבה.

הועדה דחתה את קבלת ההחלטה לישיבה אחרת. חברת צ.פ. תבחן את בקשתה לאור ההתנגדויות לתכנית. עם קבלת התייחסות חב' צ.פ. יובא הנושא לישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

החלטה התקבלה פה אחד.

רשם: בן-אלישע משה
מהנדס המועצה

יו"ר הוועדה: רביבי עודד
ראש המועצה

העתקים: רביבי עודד - ראש המועצה, יו"ר הוועדה
חברי ועדת תכנון
לשכת תכנון עליונה
יוסי שלוש - אחראי רישוי ומנהל מח' פיקוח

