

תאריך: 27/11/2019
ת. עברי: כ"ט בחשוון תש"פ

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20190009

בתאריך: 07/10/2019 ח' בתשרי תש"פ 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 |
| - יוע"מ של המועצה | סילבצקי עקיבא |

נעדרו:

סגל:

- | | |
|----------------------|--------------|
| - גזבר ומנכ"ל המועצה | הורוביץ שרון |
|----------------------|--------------|

מוזמנים:

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

נספחים

1. תמלול ועדת תכנון ובניה 7.10.19

פרוטוקול ישיבת ועדת תכנון ובניה - מס' 20190009

יום שני, ח' תשרי ה'תש"פ, 7 לאוקטובר 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
זאב גרשינסקי - חבר מועצה
צורי דותן - חבר מועצה
נאוה כץ - חברת מועצה
אפרת גנטק - חברת מועצה
אורית סמואלס - חברת מועצה
תמר עמר - חברת מועצה
אברהם בן צבי - חבר מועצה
עקיבא סילבצקי - יועץ משפטי
אביהוד בן טובים - אדריכל
יואב ריינר - קבלן
עומר זילבר - עו"ד חברת עמק להר
מוני סלע - תושב הדגן
חיים דגן - תושב הדגן
ליה ברוס - תושבת הדגן
אלון גולדברג - תושב הדגן
רקלה רייז - תושבת הדגן
לוי רייז - תושב הדגן

מס' סעיף	שם המבקש	מהות הבקשה	החלטה	הצבעה	עמ'
1	סגל ידין	תבי"ע 410/3/31 – דיון להפקדה	לאשר	בעד – רוב נגד – אין נעדרו – מנחם, צורי ואבי	44-45
2	קאהן יהודה ונעמי	בקשה להקלה של 10%	לדיון חוזר בחודש הבא	בעד - כולם	3-10
3	מועצה מקומית אפרת	תבי"ע 410/6 – בקשה לשינוי תקנון של התבי"ע לתוספת יעודים	לאשר	בעד – רוב בעד – דובי ללא אולם נמנע - צורי	45-49
4	משפחת אפרת	בקשה לשינוי תבי"ע ל- 4 מגרשים בשכונת הדגן לפני בניה	אי אפשר לדון ללא תכניות הגשה קונקרטיות. לאחר קבלת תכנית לכל מגרש ניתן לדון	בעד - כולם	11-15
5	חברת עמק להר בע"מ	דיון לשינוי תבי"ע	לדיון חוזר לאחר שיחה עם תושבים והבאת הפרוייקט מבחינה תכנונית והשלכות על השכונה	בעד - כולם	16-44

ישיבת המועצה

משה בן אלישע: אני מתחיל בסעיף של הבקשה לשינוי תב"ע בשכונת הדגן מגרש 3410, מדובר

בסעיף 5 לסדר יום, אני מציע שאולי -

דובר: יש לנו מצגת אז אנחנו נתחבר אליך.

משה בן אלישע: לא אתה לא יכול להתחבר אלי, אתה יכול להתחבר בנפרד אם אתה רוצה.

דובר: אז בנפרד.

אורית סמואלס: רגע, יש פה אבל משפחות אולי נתחיל איתם קודם משה?

משה בן אלישע: מה?

אורית סמואלס: יש פה משפחות, כי זה נראה לי - - -

עודד רביבי: מי זה המשפחות ו-?

אורית סמואלס: אתם?

עודד רביבי: הם כולם הדגן.

אורית סמואלס: לא, הם לבית פרטי.

דובר: יש פה משפחת קאהן.

עודד רביבי: מה זה?

דובי שפלר: משפחת אפרת ומשפחת קאהן.

עודד רביבי: לא הבנתי באיזה סעיפים הם?

אורית סמואלס: יש פה משפחת קאהן שהם פה לבית לא בשביל הפרויקט.

משה בן אלישע: יש משפחת סגל, ידין.

דובר: סעיף 2?

עודד רביבי: 2? אז בוא נתחיל ב- 2 עד שהוא יתחבר למצגת.

(חילופי דברים, מסדרים את המצגת)

סעיף 2: משפחת קאהן יהודה ונעמי – בקשה להקלה של 10%

עודד רביבי: אז בואו נתחיל עם סעיף 2.

משה בן אלישע: הפרוטוקול מישיבה קודמת מ- 11.2.2019, התקבלה החלטה לבקשה של הקלה

של עשרה אחוז, לאשר רק תמישה אחוז הקלה לקווי בניין בשטח ובגובה, ואילו

הבקשה להקלה בגובה ובשטח בעשרה אחוז לא התקבלה. בא כוח האדריכל בן טובים.

עוזד רביבי : אתה אדריכל?

משה בן אלישע : שירותי אדריכלות שהוא הכין לבית, אביהוד בן טובים שהיה בדיון, הוא אמר הוא חושב שנפלה פה איזה שהיא טעות, יכול להיות שהפרוטוקול לא נכתב בדיוק או שמשוהו כזה. בדקנו את התמלול הוא מופיע ההחלטה היא ברורה, היה דיון לגבי עשר אחוז אבל הוא לא אושר, ומה שרצינו רק לאשרר או לשנות את ההחלטה. מדובר פה בבית בבני ביתך בדגן, כאשר מבקשים בין היתר להנמיך את התקרה של הקומה השנייה ביחס להיתר הקודם, ולהגביה את הגג ביחס להיתר הקודם. וכאשר הבקשה ערוכה היום כמו שגם אז עם הקלה של עשרה אחוז, ואם נוסיף את ההנמכה של הרצפה אז אנחנו נקבל שטחים הרבה יותר מעשרה אחוז. ולכן הבקשה היא האם משנים את ההחלטה או שדנים בבקשה מחדש או שמאשררים את ההחלטה את הקודמת?

עוזד רביבי : לא הבנתי את סוג הבקשה.

משה בן אלישע : בפברואר 2019.

עקיבא סילבצקי : מה זה שונה מכל בקשה שמישהו - -

עוזד רביבי : זה הבנתי.

משה בן אלישע : לא, רגע, הוא טוען שבישיבה ואומר שהוא זוכר שאישרו את ההקלה של עשר אחוז בפרוטוקול.

עוזד רביבי : אבל סליחה משה הדיון הוא לא עם אביהוד ולא עם זיכרון, יש פרוטוקול, הפרוטוקול יצא אושר על ידי חברי הוועדה נחתם, ההחלטה לא טובה להם אפשר להגיש ערר על זה.

אבי חדידה : לא, אני חושב שנפלה טעות, מכיוון שכמו שמשה מציג את זה יש כביכול יותר משטח של עשרה אחוז בתוך חלל הגג, וזה לא נכון. השטח שהוא מעל גובה מטר שמונים הוא אפילו טיפה קטן מעשרה אחוז, ופשוט היתה טעות בהבנה של התוכנית, אפשר לראות את זה שוב, ולכן לדעתי זה פשוט הוצג לא נכון.

אביהוד בן טובים : לפי דעתי היתה פה איזה אי הבנה כנראה בהחלטה עצמה.

עקיבא סילבצקי : אבל זה עושים עכשיו פה? זה תשב עם משה לפני הדיון.

אביהוד בן טובים : לא, ישבנו.

עקיבא סילבצקי : ואם הוא יחליט שאתה צודק אז אתה צודק, זה שאלה מקצועית טהורה לא משהו של ועדה.

אביהוד בן טובים : אם הוא לא היה חושב שאני צודק הוא לא היה מכניס את זה שוב לדיון.
משה בן אלישע : לא, לא אמרתי שאתה צודק, לא, לא. אני אומר זאת הבקשה כמו שהיא פה, אפשר לראות לפי הבקשה שהגובה מטר שמונים מסומן מכאן למעלה כאשר הרצפה ירדה למטה, נוספו לפי המידות שרשומים פה הרצפה צונחת ב- 30 סנטימטר ביחס למה שרשום פה, אז אם הרצפה צונחת ב- 30 סנטימטר אז השטח האפקטיבי שמעל מטר שמונים גדל בעליית גג. זה אחד. רגע שנייה.

עודד רביבי : אביהוד, אביהוד סליחה, אביהוד סליחה זה לא הדיון. משה, משה סליחה, זה לא הדיון זה מתנהל במשרד, רוצים להגיש תוכניות חדשות תגישו תוכניות חדשות.

אביהוד בן טובים : זה תוכנית חדשה.

עודד רביבי : עכשיו זה תוכנית חדשה?

אביהוד בן טובים : כן.

עודד רביבי : בקשה חדשה?

אביהוד בן טובים : עשינו שינויים מבחינת, בתוכנית הקודמת אושר רק חמש אחוז בגובה, עכשיו אנחנו מבקשים גם בזמנו ביקשנו גם את השטח, משום מה את השטח לא קיבלנו, אין טעם להגיש את הגובה אם אין לנו את השטח.

עקיבא סילבצקי : הוספת מטר לפה מטר לשם, מה שינית משהו מהותי?

אביהוד בן טובים : כן, זה פשוט השטח שנוסף שמה שנוסף בעליית הגג כתוצאה של הגבהת הגג.
משה בן אלישע : כבר היום זה בקשה שלכם, השטח שמסומן כמעל מטר שמונים כבר מבטא את העשרה אחוז, כאשר הוא מסומן ביחס לרצפה המקורית של העליית גג. אם אני אקח את העליית גג כמו שאתם הגשתם, שאתם מורידים את הרצפה ב- 35 סנטימטר, אז כמובן שהשטח מעל מטר שמונים גדל מעבר למה שמופיע פה. כבר בתוכנית הזאת מופיע עשרה אחוז של השטחים שלא אושרו, זה היה חלק מהבקשה, אז אם אני מוריד את הגובה של הרצפה אז השטח הוא 15,18 אחוז.

דובר : כמה הוא מבקש, 15 אחוז?

משה בן אלישע : לא יודע, הם מבקשים עשר אחוז.

אביהוד בן טובים : לא, אנחנו מבקשים עשר אחוז מעבר למה שאושר.

משה בן אלישע : מה?

אביהוד בן טובים : אנחנו מבקשים את העשר אחוז, סך הכל עשר.

משה בן אלישע: בסדר אז אני מסביר.

דובי שפלר: חמש ועוד חמש או עשר?

אביהוד בן טובים: חמש כבר אושר, והחמש הנוספים זה היה אמור להיות בבקשה הקודמת עם ההגבה של הגג.

דובי שפלר: זה בסמכותנו משה?

משה בן אלישע: מה?

דובי שפלר: זה בסמכותנו לאשר?

משה בן אלישע: לא, להמליץ.

עקיבא סילבצקי: ודאי שלא.

דובי שפלר: להמליץ?

צורי דותן: לקחנו כמה מקרים בדגן, ואמרנו שמי שיגיש ספציפית פרטנית ל- 20 אחוז ל- 410/10 אנחנו מאשרים.

משה בן אלישע: הוא לא מבקש 20 אחוז.

צורי דותן: הוא לא מבקש 20 אחוז אבל -

משה בן אלישע: הוא מבקש הקלה.

אברהם בן צבי: הוא מבקש הקלה מה בגובה?

משה בן אלישע: בגובה ובשטח.

אביהוד בן טובים: לא, בגובה קיבלנו, רק בשטח.

משה בן אלישע: לא, בגובה קיבלת חמש אחוז.

דובר: למה יש הבנה שיש הנמכה של הרצפה? הרצפה לא השתנתה, הבית עומד הגג עומד.

משה בן אלישע: אני לא יודע מה יש בשטח אני יודע מה יש בתוכנית, התוכנית שהוגשה מגישים בקשה שהרצפה יורדת ב- 35 סנטימטר ביחס להיתר הקודם. בבקשה, הצהוב זה להריסה, הכחול זה התקרה החדשה ירד.

אביהוד בן טובים: זה הנתונים בפועל.

אברהם בן צבי: מה איזה סוג בנייה.

משה בן אלישע: זה הנתונים שאתה מבקש, זה הנתונים.

אביהוד בן טובים: כי זה הנתונים בפועל מה שקיים בפועל בשטח ככה בנוי.

משה בן אלישע: לא יודע, אני מדבר על בקשה שהגשת, בשטח זה סיפור אחר, אני לא הולך להביא את כל הוועדה לשטח.

צורי דותן : הצהוב זה מה שיש בשטח?

משה בן אלישע : לא.

אביהוד בן טובים : לא, הצהוב זה מה שמופיע בהיתר המקורי.

צורי דותן : והכחול זה מה שמופיע בשטח?

אביהוד בן טובים : הכחול זה מה שקיים בשטח כן. הגיע מודד מדדנו בדיוק, רצו לדעת מה הגובה

בדיוק וזה הנתונים, זה מה שקיים בפועל.

דובי שפלר : בקיצור אתה רוצה עוד חמישה אחוז בשטח?

אביהוד בן טובים : כן, הם רוצים עוד לממש את הזה.

משה בן אלישע : אז אני אומר מה שמופיע בבקשה להבנתי, מה שמופיע בבקשה ביחס לרצפה

בצהוב, זה כבר השטח הוא עשרה אחוז, בפועל מה שמוצג פה. בפועל שהרצפה

צונחת אז השטח הנוסף הוא מעבר לעשרה אחוז, כלומר כבר במצב הקיים כמו

שהוא מוצג פה בצהוב שהוא קצת מטעה כי זה לא מבטא את הגובה הזה, זה כבר

עשרה אחוז.

דובי שפלר : כלומר אתה טוען שהוא אומר שהוא מבקש חמש אבל הוא מציג סרטוט של עשר,

זה מה שאתה אומר?

משה בן אלישע : לא, הוא מבקש עשר, הצהוב מבטא את העשר, אבל אם אתה תיקח את הכחול

שמבטא את המציאות יש יותר מעשר.

אביהוד בן טובים : לא, לא היה לפני כן את העליית גג.

מנחם שפיץ : אבל תשמע, בוא בוא חבל.

משה בן אלישע : מה זה זה אותה הבקשה.

אביהוד : לא היה את העליית גג.

עודד רביבי : טוב סליחה אביהוד.

מנחם שפיץ : זה ויכוח מקצועי פה.

עודד רביבי : מאחר וזה לא פעם ראשונה, אני אומר את זה בצער, שהדברים מוגשים בצורה

שאנחנו לא מצליחים להבין, אחר כך אנחנו מקבלים החלטות שהתושבים באים

אלינו בתלונות. תגיש את הבקשה בבקשה בצורה מסודרת שלא יהיה בינך לבין

המהנדס אי הבנות.

אביהוד בן טובים : לא הבנתי מה לא מסודר פה?

עודד רביבי : מה? אם המהנדס אומר שמה שאתה הגשת זה לא מה שאתה אומר, אז לנו יש

בעיה להבין את המהנדס זה הכל.

מנחם שפיץ : יש פה חילוקי דעות מקצועיות.

אברהם בן צבי : אני לא הייתי מטיל את זה על התושב.

אביהוד בן טובים : זה לא קשור, אני לא מבין מה.

מנחם שפיץ : יש פה ויכוח מקצועי. משה טוען, סליחה, משה טוען שעל בסיס הצהוב כבר

הגעתם לעשר אחוז ואתה טוען שזה חמש אחוז, אז תשבו ביחד.

אביהוד בן טובים : כי אי אפשר לקבוע שלפי צהוב וכחול שיש פה יותר שטח.

מנחם שפיץ : תשבו ביחד ותחליטו מי צודק ואחרי זה.

אביהוד בן טובים : אני אומר שמבקשים סך הכל חמש אחוז מעבר למה שכבר אושר, זה הכל,

השטח הזה אפשר.

אבי חדידה : עזוב את החתך רגע תגיע לעליית גג המקורית תגיד לנו כמה יש - -

אביהוד בן טובים : היה להם סך הכל 230,240 מטר כל הבית, ועכשיו נוסף העליית גג ורוצים את

השטח להשלים את השטח.

אבי חדידה : כמה, כמה זה? תיתן לנו במספר.

אביהוד בן טובים : עשר אחוז.

דובר : יש פה, בחישוב שלכם אפשר לראות את זה.

אביהוד בן טובים : עשר אחוז, 12 מטר.

משה בן אלישע : רבותיי בבקשה רשום פה הבקשה אומרת שזה הבקשה עשרה אחוז בשטח,

בסדר? הבקשה מבטאת עשרה אחוז בשטח, זה מה שכתוב פה, זה מבטא את

הנתון פה. אז עכשיו מה שכתוב פה מה שמסורטט פה בשטח, מה שמסורטט פה

אפשר לראות פה אני אגדיל את זה אפילו שתראו את כולם, זה הקומה

שמסורטט שהקומה מטר 79 מגיעה מהנקודה הזאת לנקודה הזאת לגג, בסדר?

לגג רעפים מבפנים, אבל הרצפה היא פה, ומה לעשות זה התוכנית.

אביהוד בן טובים : זה הבטון זה הריצוף.

משה בן אלישע : לא, לא, לא, בוא הריצוף הוא לא 20 סנטימטר.

דובר : הוא צודק יש טעות בצבע.

דוברת : מה השטח אבל של הגג?

דובי שפלר : האדריכל אומר שיש טעות.

עודד רביבי : לא האדריכל, התושב אומר שיש טעות.

מנחם שפיץ : שוב, שוב, תשבו ביחד ותחליטו מה נכון מה לא נכון, ואחרי זה להביא את זה לפה

תבל על הזמן.

- עודד רביבי :** תודה אביהוד, גמר חתימה טובה.
- אביהוד בן טובים :** אבל חבל על הזמן של התושבים.
- מנחם שפיץ :** תשבו ביחד, תשבו ביחד.
- אביהוד בן טובים :** כן אבל זה פעם שלישית כבר מגיע לוועדה.
- מנחם שפיץ :** אבל אתה מדבר סינית והוא מדבר צרפתית, תחליטו.
- עודד רביבי :** ואנחנו צריכים להבין עברית.
- אביהוד בן טובים :** השאלה אם הוועדה מאשרת את החמש אחוז הנוספים או לא?
- עודד רביבי :** צורי, צורי די גמרנו יש פה עוד תושבים שמחכים.
- צורי דותן :** לא אבל אני רוצה רגע להסביר לו.
- עודד רביבי :** אבל אתה לא, צורי אתה לא מורה פרטי אז זה לא התפקיד שלך.
- צורי דותן :** אני לא מורה פרטי, אבל אם הוא רוצה פעם הבאה להגיע זה בצורה נורמטיבית שגם התושבים לא יצטרכו עוד. אל תגיד עשר אחוז תגיד במספרים.
- אביהוד בן טובים :** לא זוכר בעל פה, 12 מטר.
- צורי דותן :** אז אם זה 12 מטר זה העניין?
- עקיבא סילבצקי :** אביהוד קודם שהתסריט ישקף את מה שהוא אמור לשקף.
- צורי דותן :** התסריט הזה משקף?
- אביהוד בן טובים :** אני מצטער אבל מה זה משקף?
- עקיבא סילבצקי :** אומר הלקוח שלך שהצבעים לא נכונים, ולכן - - - לא נכון.
- משה בן אלישע :** הצהוב זה להריסה, באמת נו מה.
- עודד רביבי :** יהודה אני מציע לך לשמור על זכות השתיקה, אחר כך הלקוחות שלו יעברו אליך ואז יהיה גם תחרות.
- צורי איתן :** רגע לפני שאנחנו מלאים עוד פעם את התושב אני רק רוצה להבין את זה, בעצם אתה עכשיו יש מבחינתנו הסרטוט לא נכון? מה בדיוק צריך?
- עודד רביבי :** צורי, הסרטוט לא תואם את המלל לא תואם את הבקשה, זה הכל, בסוף אתה צריך לקבל מסמך אחד שאתה יודע לקרוא אותו ולאשר אותו זה הכל, לא כל כך מסובך.
- צורי דותן :** אביהוד תחזיר את זה בחודש הבא אבל מדויק, חייבים להגיש את זה מדויק זה לא יעזור לנו, היה לנו דיון שבוע שעבר - -
- מנחם שפיץ :** צורי זה מפה וקוראים את המפה, זאת המפה והוא מבין א', ב'.
- עודד רביבי :** הלאה סעיף הבא בבקשה. יש פה עוד תושבים אורית או שכל היתר זה דגן?

דוברת : לא, יש פה את אפרת לא?

דובי שפיר : סעיף 4 נכון?

דוברת : אתם בגן פרויקט או גן בית?

אורית סמואלס : רק רגע נעמי רוצה להגיד משהו, שנייה.

נעמי : אני לא הבנתי מה אנחנו צריכים לעשות כדי לאשר את זה? רק במילה אחת מה צריך, כי פעם שנייה שאני באה לפה.

עודד רביבי : במילה אחת, אתם שכרתם בעל מקצוע, ולצערי מה שהוא הגיש היום לא מדויק בצורה כזאת שהסרטוט אומר משהו אחד, המלל אומר משהו שני והמספרים אומרים משהו שלישי. כדי שאנחנו נדע מה אנחנו מאשרים, אנחנו צריכים ששלושת הדברים ידברו בסוף באותה שפה, זה הכל.

נעמי : הבנתי שהצבע לא נכון?

עודד רביבי : אני לא יודע אם רק הצבע, גם הצבע וגם הסימון מאיפה גובה הרצפה, ואז לפי זה המהנדס בודק את גודל השטחים ואת חישוב השטחים. מה שמופיע כרגע הוא לא משהו שאנחנו יכולים איתו להגיד אנחנו מאשרים או לא מאשרים.

נעמי : אם נביא משהו מהמהנדס שכתוב שזהב נכון אז אפשר לאשר את זה?

עודד רביבי : אני לא יודע, אני לא מחליט לבד יש פה ועדה היא מתכנסת, היא דנה והיא מחליטה.

נעמי : שוב פעם צריך לבוא לוועדה?

עודד רביבי : מה לעשות? יש דרך להגיש את המסמכים, ואם מגישים אותם בצורה לא נכונה אנחנו לא יכולים לדון בהם. אני באמת מצטער צר לי שזה איך שאת מקבלת את התשובה, צר לנו שזאת ההחלטה שאנחנו צריכים לתת, אם הדברים היו מוגשים כמו שצריך היה לנו קל יותר לקבל החלטה.

צורי דותן : לצורך העניין אנחנו לא מצביעים על זה, אנחנו פשוט דוחים את זה לפעם הבאה שאביהוד יגיש יסגור את זה בדיוק מדויק ביחד עם משה, ומשה יעלה לנו את זה פעם הבאה בצורה מדויקת יותר, שהסרטוט יהיה בדיוק תואם למלל ולהכל.

נעמי : אבל ראיתם שזה ככה אם נביא -

דובר : עזבי.

עודד רביבי : גמר חתימה טובה וסליחה. כן?

החלטה : להביא לדיון חוזר בחודש הבא.

סעיף 4: בקשה לשינוי תב"ע – משפחת אפרת 4 מגרשים

משה בן אלישע: טוב סעיף מספר 4, הוגשה בקשה לשינוי תב"ע לארבעה מגרשי בני ביתך בדגן. המגרשים פרויקט דו משפחתי, פה התמונה עוד לא קיימת זה מגרשים ריקים כרגע, פה יש דו משפחתי, פה יש עוד יחידה חלק דו משפחתי, ופה עוד יחידה דו משפחתי. הם מבקשים לעשות שינוי תב"ע של 20 אחוז, תוספת 20 אחוז, בקשה להקלה של 5 אחוז, ועוד כל מיני דברים חללים מתחת למדרגות, קווי בניין, הם ביקשו עוד זכויות נוספות במסגרת הדבר הזה. לבקשה לא צורפה נספח בינוי שמראה ביטוי איך הדברים האלה באים לידי ביטוי בפועל, לא ברור אם מפלסי הפיתוח הקיימים לפי תוכנית יישארו או שמשתנים, אני מזכיר.

עודד רביבי: אז למה זה עולה לדיון?

משה בן אלישע: מה?

עודד רביבי: אז למה זה עולה לדיון?

משה בן אלישע: הם מבקשים להעלות לדיון, הם אמרו שהם רוצים להביא את זה לדיון ללא נספח בינוי רק עם תקנון בלבד, כדי שיוכלו אחר כך לתכנן ולא רוצים לתכנן פעמיים. אני אמרתי שזה בעיה, אז אמרו לי אנחנו רוצים שזה יבוא לדיון.

עודד רביבי: ומי קובע?

אריאל אפרת: ולמה זה בעיה?

משה בן אלישע: למה זה בעיה? כי אנחנו רוצים לדון על מה, איך ה- 20 אחוז באים לידי ביטוי בתכנון.

אריאל אפרת: אבל אתם לא מאשרים עכשיו תוכניות בנייה?

משה בן אלישע: אנחנו מאשרים שינוי תב"ע.

אריאל אפרת: בכל מקרה צריך להגיש תוכניות ואתם צריכים לאשר את התוכניות, אם אחוזי הבנייה המוגדלים לא לרוחכם אתם יכולים לא לאשר את התוכניות.

משה בן אלישע: לא, לא, ברגע שיש תב"ע בתוקף אז אני לא יכול לא לאשר את התוכניות - - -

אנחנו מאשרים את השינוי תב"ע ל- 20 אחוז, על בסיס תוכנית מפורטת שרואים מה הזכויות הבנייה המקוריות ומה ה- 20 אחוז וככה ההחלטה. הוועדה קיבלה החלטה עקרונית שדנה פרטני לכל יחידת דיור, איך באים לידי ביטוי ה- 20 אחוז על רקע של זכויות הבנייה לפי הבסיסים שהיו. אז במקרה הזה אין פה שום ביטוי

תכנוני פיזי איך הדבר הזה מיתרגם, אין לנו שום מושג, זה 20 אחוז של זכויות
בנייה עדיין לא הגענו למצב הזה. אין מספיק נתונים לקבל החלטה.

אריאל אפרת : אם אני זוכר נכון בפרוטוקול של סוף 2018, היה פה דיון עקרוני ב- לאשר את ה-
410/10 לכל שכונת הדגן.

משה בן אלישע : לא.

אריאל אפרת : והוחלט לדחות את הדיון.

צורי דותן : פרטנית.

אריאל אפרת : מה?

צורי דותן : פרטנית.

משה בן אלישע : פרטנית.

צורי דותן : כרגע 410/10 דיברנו על זה בפעם שעברה, מביאים את חברת "אורבניקס" לעשות
בדיקה לראות כמה השלכות יהיו לזה. עד שבנתיים יקבלו את ההחלטה על
בעצם להחיל את זה, אז מאשרים פרטנית לכל משפחה על פי תסריט.

עודד רביבי : לא מאשרים, דנים פרטנית בכל מקרה.

צורי דותן : דנים פרטנית, דנים בכל אחד פרטנית.

אברהם בן צבי : צורי אני חייב להגיד לפרוטוקול, שאני חושב ש- 410/10 כן חלה על השכונות
הצפוניות, והסירוב של המחלקה לקבל בקשות המוגשות בהתאם לתב"ע קיים
שלכאורה חל על השכונות פוגע בזכות הקניינית של התושבים, ואנחנו מועלים
בתפקידנו בזה שאנחנו פוגעים בזכויות הקנייניות של התושבים, על סמך אולי
מישהו יתנגד ואולי בעתיד יהיה איזה שהוא החלטה שזה לא חל. הלשון הפשוט
של המסמך הוא שזה כן חל.

צורי דותן : אז לא צריך להגיש?

אברהם בן צבי : מה?

צורי דותן : אז לא צריך להגיש?

אברהם בן צבי : אני חושב שאין, הבעיה שהמחלקה לא מקבל, המחלקה לא מקבלת את הבקשות.
עודד רביבי : מה לעשות אדון עורך דין אברהם בן צבי, אתה לא היועץ המשפטי של המועצה,
והיועץ המשפטי של המועצה.

אברהם בן צבי : אני אמרתי את הדעה שלי, אני לא נותן ייעוץ משפטי.

עודד רביבי : לא אתה לא אומר את הדעה שלך.

אברהם בן צבי : תפסיק עם השטויות עודד.

עודד רביני : אני לא מפסיק עם השטויות.

אברהם בן צבי : אני לא מייעץ למועצה אני אמרתי את דעתי - -

עודד רביני : אתה לא אומר את דעתך.

אברהם בן צבי : כחבר ועדת תכנון ובנייה על פי מה שכתוב בתב"ע, אם תושב מגיש בקשה 410/10 בדגן ותמר, המועצה חייבת להתייחס לזה, זה דעתי כחבר ועדה. אתה רוצה, אתה רוצה.

עודד רביני : אז אני אשתמש בשפתך, אני אשתמש בשפתך אתה מדבר שטויות ומבוסס על חוסר הבנת הנקרא זה הכל.

אברהם בן צבי : סליחה, קראתי את התב"ע כמה פעמים בדקתי אותו הלשון הוא פשוט, אפילו החבר של אדון דותן קרא את זה לקראת הבחירות בפני קבל עם ועדה בדגן קרא את זה, ועכשיו זה שהוא רוצה לסגת מזה זה בעיה שלו, אוקי? אבל הלשון.

צורי דותן : אברהם, אברהם, אברהם תנשום, תנשום, תנשום.

אברהם בן צבי : מה צורי? מה? מה?

צורי דותן : אף אחד לא רוצה לסגת מזה.

אברהם בן צבי : לא, אתה רוצה לסגת מזה משיקולים פוליטיים.

צורי דותן : אל - - - לעשות פוליטיקה פה.

אברהם בן צבי : לא, אתה עושה את הפוליטיקה צורי.

צורי דותן : די די אברהם מיצינו, מיצינו.

אברהם בן צבי : לא, לא מיצינו.

צורי דותן : מיצינו.

אברהם בן צבי : לא מיצינו, יש זכויות של תושבים.

צורי דותן : לפרוטוקול שיירשם שמיצינו אותך, תרשום לפרוטוקול.

אברהם בן צבי : יש זכויות של תושבים, הלשון של התב"ע די ברור בפורש, ודויטש היה - -

צורי דותן : שיהיה כתוב בפרוטוקול שאברהם בן צבי אמר את זה, כל הכבוד, רשום

לפרוטוקול שאמרת את זה נהדר, זכותך להשתמש בזה.

אברהם בן צבי : כן יופי אין בעיה עם זה. אם יש תושב שנפגע ורוצה להגיש ערעור לבית משפט

שיגישו, אני לא מייצג את התושב וגם לא מייצג את הוועדה, אני חבר ועדה זהו.

עודד רביני : בסדר, תודה. משה אני מבין שמבחינתך החומר לא מוכן להצגה היום?

משה בן אלישע : לא אי אפשר לדון בזה.

עודד רביבי : טוב, אני מבקש לפעול על פי הנחיות של מחלקת הנדסה, להגיש את החומר כמו שצריך כדי שנוכל לקבל החלטה.

אביהוד בן טובים : אבל אין עדיין תכנון.

עקיבא סילבצקי : אז על מה אתה רוצה שידונו פה אני לא מבין?

אביהוד בן טובים : רוצים את הזכויות.

דובר : הגדלת זכויות בנייה.

עקיבא סילבצקי : איזה זכויות? מה זכויות? קודם כל אנחנו לא נותנים זכויות בנייה.

אביהוד בן טובים : לפי דעתי זה לא נכון לתת להם קודם כל לבנות, להתחיל לבנות ואז.

עודד רביבי : לא אמרתי להם להתחיל לבנות.

עקיבא סילבצקי : לא להתחיל לבנות וואו וואו, מישהו אמר להתחיל לבנות? תגיש תכנון.

משה בן אלישע : תגיש תכנון.

עקיבא סילבצקי : תגיש תכנון נו מה.

עודד רביבי : פעם ראשונה שהבן אדם מגיש תוכניות, ומגיש בתוכניות בקשה לשינוי תביע כי

הוא רוצה להגדיל תוספת שטחים? באמת אביהוד?

אביהוד בן טובים : תמיד זה בדיעבד.

עודד רביבי : אה קודם בונים ואחר כך מאשרים.

אביהוד בן טובים : זה הבעיה.

עודד רביבי : לא ממש לא, ועד שפעם אחת מנסים לעבוד כמו שצריך אז אתה אומר לנו בוא

נעשה את זה בצורה עקומה? טוב צר לי רבותי, גמר חתימה טובה גם לכם. כן

סעיף הבא משה?

משה בן אלישע : עוד מישהו חוץ מ- -

עקיבא סילבצקי : משה רק להבא במקום להטריח לפה עשרה אנשים דבר איתי על זה מראש,

ונודיע מראש שאין מה לדון בזה, פשוט חבל.

דובר : למה זה מגיע לפה בכלל?

דובי שפיר : כבר חצי שעה ישיבה ועוד לא דנו בכלום.

עודד רביבי : למה? דנו בהרבה דברים, יש פה כותרות פוליטיות יתפרסם ישר בעיתון המקומי

וכל אחד יהיה מבסוט.

דובי שפיר : יש עוד דברים במעריב חוץ - - -

אברהם בן צבי : מיינט, מיינט.

משה בן אלישע: טוב עוד מישהו? כולם בדגן, כל השאר בדגן? אוקי. בבקשה בוא תציג את המצגת שלך.

(חילופי דברים)

סעיף 5: עמק להר בע"מ – שינוי תב"ע

יואב ריינר: טוב שלום לכולם, מי שלא מכיר אני יואב ריינר נולדתי באפרת לפני 32 שנה, אני שותף של אהרון טובין אנחנו חברי ילדות מאפרת חברים כבר כמעט 20 שנה, חברה אפרתית טהורה.

עודד רביבי: איך אפרת קשורה?

נאוה כץ: אתה רוצה גם לספר על כל הדברים שאנחנו עשינו לכם כשהייתם ילדים או ש - -

עודד רביבי: איך נאוה קשורה לכל השותפות?

יואב ריינר: איך מה?

עודד רביבי: איך נאוה שותפה?

יואב ריינר: נאוה יועצת אסטרטגית של החברה.

עודד רביבי: הבנתי, עכשיו אני מבין.

יואב ריינר: לא, לא סתם שלא יירשם לפרוטוקול..

נאוה כץ: תיזהר הכל פה מוקלט יואב.

יואב ריינר: סתם, סתם, סתם, אני לא בקיא ברזי הפוליטיקות פה, אז זה נאמר סתם אל תיקחו אותי ברצינות. אוקי בואו נתחיל. אוקי אז בטרם נתחיל כי אנחנו צריכים גילוי נאות.

אברהם בן צבי: אתה יכול לחזור לאנשים בחברה?

יואב ריינר: לאנשים? אחרי זה מי שירצה אני אחזור, אני יואב זה אהרון.

אברהם בן צבי: אנחנו תמיד חייבים לבדוק את הניגוד עניינים, אז תמיד כדאי לדעת מי עומד מאחורי החברה.

עודד רביבי: אני מציע לך כשחבר המועצה הזה שואל שאלה, אחד תתייחס, ושתיים תעשה את מה שהוא עושה אחרת זה ייקח הרבה יותר זמן.

יואב ריינר: אז רגע שנייה תקשיבו רבותיי, הנושא מאוד מורכב אני צריך עשר דקות בלי הפרעות ואז אנחנו נגיב עשר דקות.

עודד רביבי: לא תקבל, לא תקבל.

יואב ריינר : שמונה.

עודד רביבי : לא תקבל, אני לא מקבל בטח שאתה לא תקבל.

אברהם בן צבי : אני אף פעם לא חורג מהעשר דקות שלי.

יואב ריינר : אני מתחיל. תפיסת עולמנו היזמית היא לייצר עסקאות המגשימות.

עודד רביבי : יואב תעשה לי טובה קח שקף אחד אחורה, הוא לא יניח לנו, אנחנו יודעים עם מי יש לנו עסק.

יואב ריינר : יואב ריינר זה אני, אהרון טובין זה השותף שלי אנחנו בעלי החברה, טל טובין היא אשתו של אהרון היא גם מאפרת, עודד שמעון הוא גם מאפרת הוא מנהל הפרויקטים שלנו, ועומר זילבר הוא הרואה חשבון והעורך דין שלנו.

אברהם בן צבי : תודה.

ואב ריינר : ממששיכים. תפיסת עולמנו היזמית הינה לייצר עסקאות המגשימות את האינטרס המשותף ליזם וללקוח. לא מובן מאליו. בהגיענו לסוגיית שינוי התב"ע אנחנו נמצאים בפני שוקת שבורה, מתד הצורך הברור של אפרת בשטחי מסחר בדגן, מכולות, קופת חולים וכו', וכל בנייה של יחידת דיור נוספות ביהודה ושומרון ובאפרת בפרט הנה מבורכת, אך מנגד איננו ששים לצאת למהלך שבו טובת הכלל נוגדת את טובת הפרט, שבמקרה הזה הפרט הקרוב אלינו ביותר קבצת איי אפרת, שזה פרויקט שאנחנו בנינו לפני שנה מסרנו אותו. רקע תכנוני למי שלא מכיר, מגר 3410 שווק בקיץ 18 על ידי רמ"י, בתוכנית המקורית שטח המגרש היה שבעה דונם, ומשיקולים ביטחוניים הוקעו ממנו כשלושה דונם. בניגוד למתבקש המתווה התכנוני לא נגרע באופן יחסי בבניית השטח מהמגרש, כלומר אותם 21 יחידות דיור נותרו בשטח המגרש החדש שגודלו הינו 4 דונם. בשל מיקומו של המגרש בין שני כיכרות, אוקי? זה הכניסה לדגן, אוקי? זה המגרש זה הכיכר השנייה ובאמצע תחנת אוטובוס, הגישה התחבורתית למגרש גם בתנועה וגם בחניה הופכת לקשה עד בלתי אפשרית. זה המגרש במקור של כמעט מעל שבעה וחצי דונם, מה שמסומן פה זה ההפקעה, ממש כמעט חתכו חצי וזאת מבלי לגרוע בחצי מכמות יחידות הדיור, וזה הקושי המהותי שיש כאן. חברתנו יצאה לפני חודשיים.

עודד רביבי : מי גרע רק תגיד?

יואב ריינר : לא אתם.

יוד רביבי : לא, תגיד.

יואב ריינר : מי שגרע את זה, זה בעצם משרד הביטחון משה זה נכון להגיד? בתפיסה הביטחונית לא ניתן לבנות קרוב לקו התפר.

משה בן אלישע : קו התפר.

יואב ריינר : למעשה בעצם המועצה הצילה את השיווק של המגרש, שזה בעצם הוא לא היה אמור להיות משווק, ובגלל הגריעה הוא שווק בכל אופן אבל לא נגרעו ממנו היחידות דיור. לפני חודשיים המשכנו את התכנון שביצענו על המגרש הזה על בסיס התב"ע הקיימת, זה צריך להבין פה. יצאנו לתכנון מפורט, השקענו עשרות אלפי שקלים בתכנון התב"ע הקיימת, קידמנו את התוכנית, ולפני שבועיים נפגשנו עם ועדת הליווי של משרד השיכון יחד עם משה, ונתקלנו בסירוב חמור לתוכנית שהצגנו. היו כמה סיבות לא נפרט אותם עכשיו, אבל המשותף לכולם.

צורי דותן : למה? הפוך, אני אשמח שתפרט למה.

יואב ריינר : נפרט?

צורי דותן : כן.

יואב ריינר : אני אסביר.

עודד רביבי : רק דקה שלב אחד קדימה, לא בכלל הגעתם למשרד השיכון?

יואב ריינר : משרד השיכון שאתה מתחיל לתכנן פרויקט, אתה, בעצם משרד השיכון מי שתכנן את השכונה ביחד עם המועצה, הוא בעצם בוחן את התוכנית שמועצת ביחד עם מהנדס המועצה, ורואה שזה מתאים לאופי התכנוני שלו. יושבים שם יועצי תנועה, יושבים שם אדריכלי נוף, אדריכל בינוי, סגן אדריכל מחוז משרד שיכון של מחוז ירושלים ויחד עם משה, ובעצם דנים בבקשה ורואים שהיא מתאימה לאופי ולצביון של השכונה. הוועדה סירבה לנו מכמה סיבות, שהמשותפת והמרכזית לכולן היא בעצם הקושי התכנוני בבניית 21 יחידות דיור צמודות קרקע על פני ארבעה דונמים. בוא נסביר. הדרישה היום לייצר מקומות חנייה בתוך המגרש, בגלל מה שהסברנו מקודם שלא ניתן לייצר חניסה בין שתי כיכרות במרחק של עשרה מטר, ויש תחנת אוטובוס במרכז החנייה, והמגרש הוא מגרש קיצוני, זאת אומרת לא ניתן לגשת אליו משלושה כיוונים, למעשה לא ניתן לייצר מקומות חנייה ופיתרונות חנייה על גבי המגרש הזה. ניתוח גיאוגרפי - הבנייה הרוויה לגובה מתאימה למיקומו הגיאוגרפי של המגרש. קו הרכס של מגרש 3101, אני אראה אחרי זה בדיוק, מרוחק 60 מטרים בלבד מהפרויקט שלנו גבוה, אני חוזר, פרויקט שנמצא 60 מטר מהמגרש המדובר, גבוה, גבוה במטר

וחצי, תיכף נגיע בזה בדיוק, מהפרויקט שאנחנו מציעים מהגובה החדש. המגרש ממוקם בפאתי השכונה כפי שדיברנו, ואינו גובל באף כיוון לא מצפון ולא ממערב, המגרש ממוקם בפתח עורק התחבורה הראשי של אפרת קילומטר מציר 60, חמישה וחצי קילומטרים מירושלים. חלופה של שלושה בניינים מאפשרת שדה ראייה פתוח מהשכונה בין הבניינים לכיוון צפון מערב, מה שלא היה מתאפשר בתב"ע הקודמת. בתב"ע המקורית מדובר על בלוק שלם של קוטגים שלא מאפשר שדה ראייה פתוח לרחוק, בניגוד לתוכנית שאנחנו מציעים. ובנוסף ישנם שטחים ירוקים גדולים יותר מהתוכנית של הצמודי קרקע, בגלל שהמגרש הוא ארבעה דונם אותו שטח מבונה על גבי הקרקע קטן יותר מהתב"ע המקורית. כפי שאמרתי זה המגרש, הכניסה שאנחנו מציעים זה ממש בכניסה למגרש על הציר כניסה של אפרת, חמישה וחצי קילומטרים מירושלים וקילומטר אחד מציר 60. וזה הפרויקט זה המגרש שלנו, הבקשה שלנו מתייחסת ל- 856.80 סנטימטר בקו רכס עליון, כאשר 61 מטרים משם הפרויקט של קניג הרוויה שלו הוא מטר וחצי מעל, מה שזה אומר.

צורי דותן: לא אבל - - -

(מדברים ביחד)

יואב ריינר: שנייה רבותיי אני אתן.

מנחם שפיץ: רגע צורי תן לו לסיים, תן לו לסיים.

צורי דותן: לא, זה יבלבל אותנו זה הר.

יואב ריינר: אני אחרי זה, אני אחרי זה, אני אחרי זה יענה על כל השאלות.

צורי דותן: תגיד מה אפס אפס פה ומה ה- אפס אפס פה נו באמת, אתה לא יכול להגיד משפט כזה.

יואב ריינר: צורי ברשותך, כשאנחנו מסתכלים על השכונה, בוא נגיד שעכשיו נסענו בעיקול של - - - בפנייה לאפרת ואנחנו מסתכלים על השכונה, האם אנחנו רואים נגיד מגדל שיבלוט באופסייד מכל השכונה או שאנחנו נראה את קניג את הפרויקט הזה מעבר לקו הרכס? אני מדגיש את הנקודה של צורי, בוא תהיה איתי צורי, האפס אפס פה גבוה בתשעה מטרים זה נכון, אבל שתסתכל על השכונה מרחוק אתה תראה קו גובה אחיד, סליחה, הוא לא יהיה אחיד כי הוא יהיה יותר גבוה במטר וחצי. אני ממשיך, נחזור לזה.

צורי דותן: כמה קומות יש?

- יואב ריינר :** נתזור לנו, אני אחזור לזה.
- חיים דגן :** סליחה, סליחה זה לא נכון מה שאתה אומר, לא נכון.
- יואב ריינר :** לא נכון? שנייה.
- חיים דגן :** חשוב לציין, סליחה.
- יואב ריינר :** רגע תן לי לסיים ואז אני אגע בשאלות, אני אחזור לזה.
- דובר :** אנחנו לא הוצאנו מודד, אנחנו נוציא מודד אם צריך על תשבוננו, ואז נראה שכל מה שאתה אומר זה נכון.
- חיים דגן :** לגבי פרויקט של קניג, מתוך 43 יחידות דיור של קניג, 25 יחידות דיור שזה הרוב הם צמודי קרקע, והבניינים האלה הרבה מעליהם חוסמי נוף לחלוטין.
- יואב ריינר :** אני אחזור לזה.
- חיים דגן :** נתת איזה ציפציק קטן שגבוה במטר וחצי? ממש לא נכון.
- יואב ריינר :** אוקי, אז אתם יודעים מה אני אתייחס עכשיו ברשותכם. שים לב, אתה צודק שזה רוב הפרויקט של קניג אך זה לא הנקודה המשמעותית, כשאנחנו באים להציג פרויקט חדש ועם גובה חדש של חמש קומות, שהטענה שהוא תואם לאופיו של השכונה, זה טענה מקצועית שהיא לא אוחות, ואני אסביר. כשתסתכל על השכונה ותגיד לא יהיה פה משהו בולט איזה מגדל משוגע שיבלוט ולא יתאים לשכונה, זה לא המצב.
- דובר :** סליחה - - -
- יואב ריינר :** שנייה, שנייה, אני באמצע.
- דובר :** כשאתה מסתכל על השכונה, כשאתה מסתכל על השכונה אתה רוצה לראות את הרצף של הבתים שעולים, יראו רק אותך ועוד מטר מהפרויקט הכי גבוה בפרויקט.
- דובר :** צמודי הקרקע יסבלו כי חסמת אותם אוויר, גובה, נוף והכל.
- מנחם שפיץ :** בוא נתקדם.
- יואב ריינר :** כן בואו נעשה שאני אדבר אחרי זה - - אני אדבר בצורה רציפה ואז - - -
- (מדברים ביחד)
- עוזד רביבי :** בואו אני רגע רוצה לעשות סדר, בסדר? לכל התושבים שהגיעו.
- יואב ריינר :** יש פה אנשים שבקיאים ויש פה אנשים שלא בקיאים.
- עוזד רביבי :** דקה. תראו, בדרך כלל הדיון הזה הוא דיון שהוא יחסית קצר והוא מתנהל ללא נוכחות של תושבים, למה? זה רק תחילתו של תהליך. לא משנה אם היום תתקבל

החלטה או לא תתקבל החלטה תהיה החלטה כזאת או אחרת, היא לא פוגעת בזכויות של אף אחד מהמתנגדים להתנגד בבוא היום כשיהיו תוכניות מפורטות ונדע בכלל על מה הדיון. בסדר? אנחנו כרגע לא עוצרים את יואב. תאמת הרבה מהדברים שהוא אומר כרגע הם לא כל כך רלוונטיים בכלל לדיון עכשיו, תאמת גם יכולתם לחסוך לעצמכם את הזמן ולא להיות פה, אבל זה בסדר זכותכם להיות פה. אנחנו מגלים סבלנות כלפיו כדי לשמוע אותו, כל מה שהוא אומר מוקלט ונשמע לפרוטוקול. נשמע אחר כך את כל הטענות שלכם אחר כך נגבש את העמדה שלנו, ולא משנה כרגע עוד פעם מה תהיה העמדה שלנו, בסוף זה רק תחילתו של תהליך. כי בסוף היום לא מוצגות התוכניות שעליהם הולכת להיות מוגשת השינוי תביע, שהם נכנסות לתקופת ההפקדה שבה התושבים זכאים לקבל, ולראות, ולבחון, ולהבין משמעויות ולהגיש התנגדויות, ורק אחרי זה אנחנו מקבלים החלטה שהחלטה שלנו היא רק המלצה, כי בסוף לנו אין את הסמכות לקבל את החלטה בבקשה הזאת וזה עובר לוועדה חיצונית בכלל בבית-אל. ויש מקרים שהמועצה ממליצה על שינוי תביע ובית-אל לא מקבל, ויש מקרים שבהם המועצה לא ממליצה על שינוי תביע ובית-אל החליטו כן לקבל. כלומר יש לנו כל מיני תסריטים, בסדר? אז אני אומר אתם היום לא תסתמו את הגולל, הוא לא ישכנע אותנו אנחנו רק בתחילתו של רומן כנראה ארוך, כי אנחנו מבינים שיש הרבה משפחות שמושפעות מהסיפור הזה, בואו ניתן לו רגע לגמור.

מוני סלע: לא, תחסוך לנו אם אנחנו יכולים ללכת, אם היום הדיון הוא לא להמליץ על הפרויקט ואומר שמפה הם עוברים לוועדה המחוזית, אז באמת אין לנו מה להישאר.

עודד רביבי: לא, אז אני אסביר עוד פעם, אני אסביר עוד פעם מה סדר הדברים, בסדר? הוא מגיש בקשה עקרונית לשינוי תביע, הוועדה מחליטה האם לאשר את הבקשה העקרונית או לא לאשר את הבקשה העקרונית. זה עדיין לא המלצה, זה עוד לא המלצה לוועדה המחוזית אם לקבל או לא לקבל, אוקי? האישור העקרוני נותן לו ליזם אור ירוק להתחיל את הליכי התכנון, כי אנחנו היום בעצם לא יודעים האם מה שאתם אומרים, שבאמת רוב הפרויקט יוסתר מהנוף או לא יוסתר מהנוף, זה דברים שכרגע בתרשים הזה שהוא מגיש הוא לא שווה כלום. אתה צודק זה מטר וחצי מעל מה, מטר וחצי של בניין אחד רק איפה שמסומן היום או מטר וחצי

לאורך כל המגרש? אני לא רואה כרגע כלום, עוד לא הוגשו תוכניות, בסדר? לכן הדיון.

מוני סלע: אז לכן אני שואל שאלה.

עודד רביבי: דקה, דקה, לכן הדיון הוא דיון עקרוני. עכשיו אני אומר בכנות, בסדר? טרחתם באתם הוא ביקש עשר דקות ניתן לו גם 12 דקות, בקצרה תגידו גם את הטענות שלכם. אנחנו בסוף נחליט אם אנחנו מתחילים בכלל את התהליך או בכלל שמים הנדברקס פה, ואז נראה איפה אנחנו נמצאים. בסדר? רק אני אומר זה לא היום, הדיון שהוא חשוב באמת מטר וחצי בוא נוציא מודד ונראה שאתה טועה או לא טועה, אנחנו בכלל לא נמצאים שם אנחנו עוד רחוקים מאוד מהאירוע שאתם צריכים להוציא דברים אנחנו צריכים להוציא דברים, אנחנו רק בהתחלה. בסדר?

יואב ריינר: אם אני נשמע משכנע זה לא המטרה, אני מציג עובדות.

עודד רביבי: כמה זמן הוא כבר מדבר?

יואב ריינר: היה לי פאוז אבל. כשנסתכל על השכונה.

עודד רביבי: לא, הוא ביקש עשר דקות.

יואב ריינר: אגב הנתוני מדידה הם נתונים שקיבלנו ממחלקת הנדסה של אפרת לשאלת, זה לא מדידה שאנחנו הוצאנו. כשנסתכל על השכונה ולא על בית אחד בודד, כל השורה הזאתי, זאתי לא בדקתי אבל גם זאתי, הם יהיו באותו גובה של הפרויקט החדש שאנחנו מציעים, לא היינו מציעים בשום פנים משהו שעולה בגובה ולא משתלב עם השכונה. אני ממשיך. בבואנו לפתור את סוגיית שינוי התב"ע אנו מסתכלים על שני אפיקי פעולה, אחד, הוא האפיק המקצועי בו נקיים דיון מקצועי לחלוטין על נושא התחבורה, על נושא הבינוי על צפיפות יחידות הדיור, עומס על התשתיות, וכל מה שהוא מצריך דיון מקצועי בנושא. כלקח ממקרי העבר, אנחנו נזמין ונשתף את כל תושבי השכונה המעוניינים לקחת חלק בהליך התכנוני בשיתוף המתכננים הרלוונטיים, להיות מעורבים בפרויקט החדש תוך שקיפות מלאה של כל הפרויקט. האפיק הקהילתי - הבנת הצרכים הקהילתיים ומתן מענה הולם לתפיסת עולמו היזמית, אנו מחויבים לענות לצורכי הקהילה. כך עשינו כשתכננו את איי אפרת, כך עשינו כשתכננו את הבית כנסת הראשון בדגן, וכך נמשיך לעשות גם בעתיד. נושא החניות בפרויקט איי אפרת הוא נושא הטעון פיתרון יסודי ויצרתי, אנו סבורים שבשילוב זרועות של השכנים של המועצה ושלנו, נוכל לתת מענה הולם והרמטי לסוגיית החניות כחלק משינוי

תבי"ע. פיתרונות: מכלול השיקולים הביא אותנו להבנה שעלינו לצאת מהקופסה ולחשוב יצירתי, להגיד לא ולהתנגד זה הכי קל, השאלה היא מה האלטרנטיבה מה כן אנחנו מציעים? ידוע לכולם שאין מטר אחד של מסחר בדגן, המשמעות שמי שרוצה לקנות חלב בשביל לשתות קפה, הוא צריך ליסוע רבע שעה לזית, זה הסידור זה המשמעות הישירה.

דובר: או לתמר.

יואב ריינר: אבל יש פיתרון, רפת.

דובר: זה מה שאתם עושים רפת?

יואב ריינר: זה החלופה. אוקי, התחדשות היא מבהילה היא מרתיעה, בוא רגע נרד לרזולוציות. אחד והמשמעותי ביותר בעיני זה דיור בר השגה, כשאנחנו לפני חמש שנים שיווקנו את 26 קוטג'ים בדגן המחיר שלהם מיליון 600, כמה היום עולה קוטג' בדגן? כמעט שלושה מיליון שקלים. המשמעות, אם לא היית בר מזל לתפוס את הסיבוב הראשון אין לך אפשרות לקנות דירה בדגן. בפרויקט שאנחנו.

צורי דותן: זה לא נכון.

יואב ריינר: שנייה.

צורי דותן: אתה צודק בכל העליית מחירים שהיתה פה.

יואב ריינר: בפרויקט שאנחנו מדברים אנחנו מדברים על דירות במיליון וחצי שקל, אוקי? זה מה שמאפשר צורי לחברים שלך, ולבנים שלך ולכל ההורים שלנו לקנות דיור בדגן, אוקי? שלא ניתן היום לעשות את זה. שיפור איכות החיים לתושב קרבה למקומות מסחר, זה ברור אין צורך להרחיב. נגישות מלאה לכל הדירות - הרבה מהפרויקטים היום בדגן לא נגישים, והפרויקט יהיה נגיש במאה אחוז. תקבולים גבוהים למועצה מארנונה - תל-אביב נראית כמו תל-אביב בגלל שיש לה הכנסות ממסחר, ירושלים נראית כמו ירושלים בגל הדבר ההפוך. יצירת מקומות עבודה קרובים לבית, סופר דרמטי בשביל מי שמחזיק רכב אחד ולא יכול לצאת פעמיים עם שני רכבים מסיבות כלכליות, איכות חיים מעולה לאנשים. והדבר האחרון זה תכנון נכון ועדכני של שכונה מתפתחת. מישהו פעם חגג לאחרונה בר מצווה בגפן? מישהו פעם חגג בר מצווה באלון שבות? מישהו ניסה למכור בית ברימון לאחרונה? ממוצע הגילאים בדגן.

אברהם בן צבי: יש הגבלות, יש 200 בתים בלי היתר בנייה לא יכולים למכור.

יואב ריינר: לא קשור. ממוצע.

אברהם בן צבי : בוודאי שזה קשור, סליחה.

דוברת : הוא באמצע לדבר אבל בוא ניתן לו לסיים.

יואב ריינר : ביקשתי, שנייה. ממוצע הגילאים.

אברהם בן צבי : סליחה, איזה יחידה אתה שירת? אתה מדבר כמו איזה שהוא גנרל או משהו.

יואב ריינר : ממוצע הגילאים בדגן 35, כל הבעיות הסופר דרמטיות שעולות פה כל שבוע לא

יהיו רלוונטיות עוד עשר שנים, ואם לא יהיה תחלופה של דיור זה קטסטרופה

תכנונית ממדרגה ראשונה, שכונה חייבת גיוון גם בגילאים וגם במכירות בתים

שכל הזמן יש טראפיק. ברמה התכנונית קצת סקירה תכנונית הווה ועתיד.

השכונה מתוכננת ל- 413 יחידות דיור, כך היא שווקה על ידי משרד השיכון,

מתוכם שימו לב 45 אחוז בנייה רוויה. זאת אומרת שדיבורים על אופי של שכונה

שצמודת קרקע, פשוט מי שקנה כנראה לא הכיר את הנתונים שהוא נכנס לשכונה

ש- 50 אחוז בה היא בנייה רוויה. שימו לב כל הדגן אנחנו מדברים על 413 יחידות

דיור בתמהיל של 45 אחוז בנייה רוויה 55 אחוז צמודי קרקע, כאשר בתוכנית

החדשה אנחנו מציעים מדובר על גידול כמעט אפסי שיהפוך את זה פחות או יותר

ל- 50-50. על ממוצע הגילאים הבעייתי דיברנו, על נגישות לבניינים דיברנו, ואני

אגע בעוד דבר אחד, מי קהל היעד שלנו? קהל היעד שלנו זה לא משפחות

אמריקאיות מיליונריות, אני לא יודע אולי אני מאכזב פה כמה אנשים, אבל

משפחות ברוכות ילדים, זוגות צעירים והורים שרוצים לגור ליד הילדים שקנו

בדגן, שזה משהו שהולך ומתחזק עכשיו, הם קהל היעד שלנו והם יגורו בדירות

חדשות נגישות וחד מפלסיות. דיור בר השגה לזוגות צעירים ואוכלוסייה מתבגרת

אמרנו. יתרונות.

דוברת : משפחות ברוכות ילדים?

יואב ריינר : ברוכות ילדים, יהיה שם מגוון של כל הדירות מדירות קטנות ועד 160 ו- 170

מטרים במפלס אחד, זה מספיק ברוך?

דוברת : תלוי.

יואב ריינר : יתרונות: אחד, שטחי מסחר ותעסוקה. שתיים, תכנון נכון למגרש ולשכונה.

שלוש, פיתרון אמיתי לסוגיית החנייה, ואני אגע בזה בתכנון המפורט. ארבע, גיוון

המרקם הדמוגרפי ותחלופה בדירות. חמש, הכנסה למועצה מארנונה לעסקים.

שש, הנגשת שירותים בסיסיים לתושבי השכונה. שבע, ייצור מקומות תעסוקה

לתושבי השכונה. ושמונה, תכנון מודרני לחזית הכניסה מהישוב. הבניינים הללו

במידה ויצאו לפועל הם הכניסה לשכונה, רואים אותם מכל מקום הם בעצם החזית, ואנחנו מתייחסים לדבר הזה ברצינות המלאה. חסרונות: הפרויקט לא מושלם, ואנחנו מנסים להשיג את הטוב ביותר במסגרת הקיים. החיסרון הראשון הוא תוספת של 31 יחידות דיור לשכונה, אני אגע בזה בהמשך. שתיים, תוספת גובה. שלוש, בעיית חנייה של איי אפרת, וארבע הגדלת היקף התנועה הרכובה בשכונה. לגבי סעיף אחד, אני נפגשתי עם השכנים השבוע לגבי התנגדויות, ואמר לי משהו משפט שנחרט בזיכרון שלי ואני אשתף אותכם. הוא אמר אני לא יכול להתנגד לתוספת של 20 יחידות דיור באפרת ביהודה ושומרון, זה לא עולה בקנה אחד עם התפיסת עולם שלי למרות שאני נפגע מהנוף, מהצפיפות, מהתנועה, כך אמר לי ואני מעביר את זה לאוזניכם.

עודד רביבי : יואב, עברו שמונה דקות, שמונה דקות מאז שלא הפריעו לך פעם אחרונה, לא מדדתי לך את הזמן לפני זה.

יואב ריינר : זאת התוכנית רבותיי, שלושה בניינים, בניין 3 של 5 קומות של 20 דירות, ארבע קומות בדירה. בניין 2 זהה לחלוטין, והבשורה, הבשורה, בניין אחד מגרש חנייה עילי בנוסף למגרש חנייה התחתון של בין 20 ל- 30 מקומות חנייה, שטח מסחר בקומת הקרקע עם חנויות. ואנחנו לא מדברים על מרכז מסחרי של הדקל ולא של הרימון, מדובר על חנות מכולת ועוד פיצרייה, זה הסדר גודל, זה לא עכשיו משהו שהוא דרמטי, אנחנו מדברים על חמש -

דובר : זה האלף מטר?

(מדברים ביחד)

יואב ריינר : אנחנו מדברים על 500 מטר של מסחר ובנוסף.

עודד רביבי : חברה בואו אנחנו כולנו שומעים, כולנו שומעים, גם אנחנו קולטים באותה צורה תאמינו לי, גם אני יודע כמה ארנונה אני מקבל על פיצרייה אחת, בסדר?

יואב ריינר : על 500 מטר של מסחר בקומה הראשונה, 500 מטר של משרדים קופות חולים בקומה השנייה, ועוד 3 קומות מגורים. בסך הכל אלף מטר מסחר, שבעת אלפים מטר מגורים יקרים, והבשורה בדבר הזה זה חניון תת קרקעי מסביב מתחת לכל המגרש הזה של מאה מקומות חניה, זה רק לדירות ולאורחים של הדירות, ובנוסף לזה חניון עילי כזה שיאפשר גישה נוחה לתוך המרכז המסחר הזה ולא יפגע בחניות בצורה כזאתי על החשבון. כן בבקשה?

דוברת : מדובר פה על גנים?

יואב ריינר : כן, בקומה השנייה של החמש מאות מטר יהיה בעצם צורך מתחלף, אנחנו בתוכנית המקורית שהצגנו גם לחלק מחברי המועצה ביקשנו להקים כאן איזה שהם מבנים לטובת הציבור, התושבים מתנגדים לזה באופן נחרץ. ולכן אנחנו התכנון הזה הוא תכנון קצת שונה, והוא מותאם לתושבים שאיתם נפגשתי והקשבנו, זאת אומרת אנחנו קשובים לצרכים בתכנון הזה. 500 מטר הנוספים בקומה השנייה הם מודולאריים, זאת אומרת אם יצטרכו גנים בשנים הקרובות הם יהיו גנים, אם אחרי זה יצטרכו בית מרקחת זה יהיה בית מרקחת, וזה בעצם צורך משתנה ומתחלף. כאשר הכניסה היא מזה, ללא פגיעה בתחנת האוטובוס ובחוקי התנועה בהגבלה של הכיכרות.

צורי דותן : איפה ה- 1.3 בחוץ? ה- 0.3 בחוץ?

יואב ריינר : בחניות?

צורי דותן : בחוץ?

יואב ריינר : מתחת לחניון מתחת לדבר הזה יהיה גם חניות אורחים. בואו שנייה נתייחס

לתקנים, התקנים לא רלוונטיים יותר, אם בניינים היום מקבלים תקן של 1, 1.3 לדירה, אנחנו מבינים היום שכל דירה בדגן המודרנית תהיה עם שני רכבים, וזה הסיבה שאנחנו מייצרים שלם מגרש חנייה הרבה הרבה הרבה מעבר לתקן. תקנים לא מעניינים זה האמת.

צורי דותן : אם אתה הולך לשינוי תב"ע, תיקח בחשבון שגם אנחנו נשנה את התב"ע ונגיד לך שתי חניות לבן אדם בפנים.

יואב ריינר : זה מתוכנן צורי.

צורי דותן : לא מתוכנן, כי יש לך 52 אתה צריך 104 ויש לך מאה.

יואב ריינר : אז יהיה 104.

דובר : גם שינית את התוכנית ממה שהצגת.

יואב ריינר : ההערה מתקבלת, ההערה מתקבלת, יהיה 104 מקומות חניה.

צורי דותן : ובחוץ אתה צריך להוסיף 0.3.

יואב ריינר : בנוסף, בנוסף המרכז חניה הזה אנחנו מדברים הרבה הרבה יותר מהתקן, יש פה הצעה ל- 130 מקומות חנייה. אין לזה תקדים בכל אפרת ובכל גוש עציון, אין לזה תקדים. קהילה כבר אמרנו. למעלה מן הצורך ובניגוד מוחלט לאינטרס שלי הכלכלי, נפגשתי ושוחחתי בטלפון עם כל אחד מ- 14 הלקוחות שקנו אצלנו

בפרויקט והם המושפעים הישירים מהפרויקט, הם נמצאים ממול, אחד מהם גילוי נאות נמצא כאן, שניים. נפגשנו, הקשבנו.

דובר : שלוש.

יואב ריינר : שלוש, איי אפרת, אה שלוש סליחה, ארבע. ונפגשנו, הקשבנו, שינינו את התוכניות בהתאם למה שהם ביקשו ומה שהם הקשו עלינו, ובאופן חד משמעי שלא משתמע לשתי פנים יש רוב מוחלט, שזה גם משהו תקדימי פה, לשכנים שתומכים במהלך. ופה אני מסתייג בדבר אחד, שאם וכאשר יימצא פיתרון הולם לנושא החניות הם יתמכו בתוכנית. זו תמונת המצב של השורה ממול הפרויקט שהם המושפעים הישירים מהפרויקט, 80 אחוז תומכים בפרויקט של שינוי תב"ע, אין לזה תקדים.

דוברת : 79.

יואב ריינר : 79 אני מקבל.

מוני סלע : איך 79? פה יושבים שלושה, ואחד מהם זה שלך.

יואב ריינר : שנייה שנייה.

(מדברים ביחד)

עודד רביבי : חבר'ה, חבר'ה, אני לא מתרשם מ-79, זה לא מסנוור אותי, כי הוא גם אמר שזה בכפוף לזה שאני אתן לכל אחד מכם חנייה פרטית, ואני כבר אומר -

דובר : שתיים.

עודד רביבי : שתיים, שכנראה זה לא מה שיקרה.

מוני סלע : וגם מי שנכווה ברותחין נזהר בצוננין, תסביר לי מי איי אפרת שאין מקומות

חנייה לכל המבנה, איי אפרת זה אנחנו? איי אפרת זה אתה, אין חניות לשום

מבנה שם. למה עשית את זה למה עשו את השינוי? אני לא יודע, אבל מי שנכווה

ברותחין נזהר. אני לא, אני אגיד לך תאמת, אתה מציג פה תוכנית ששלחו לנו

תוכנית ואני רואה תוכנית אחרת עכשיו שאתה מציג תוכנית חדשה. לפני שתי

דקות היה פה מישהו שבא עם תוכניות לא מסודרות שלחו אותו הביתה, לך תכין

את התוכניות שב איתנו ובכלל נאשר לך אם זה מתאים.

דובר : אבל מוני המקום לדון ולהציג את התוכנית היא מפורטת.

עומר זילבר : אז יש לך תוכנית לא תואמת?

מוני סלע : אתה מציג לי תוכנית ואתה מביא לי אחרת.

(מדברים ביחד)

- יואב ריינר :** שנייה רגע, רגע, אני סיימתי, אני סיימתי. התוכנית מאוד מפורטת מאוד ברורה. כמובן שאנחנו רק אפילו עוד לא בהיריון, אנחנו עוד בניסיון להיכנס להיריון ובגלל זה אנחנו נפגשים פה. אני מאחל לכולם גמר חתימה טובה, אני פנוי לענות על כל השאלות.
- עודד רביבי :** אתה עוד לא הולך כל כך מהר.
- יואב ריינר :** על כל השאלות אני אשמח לענות, בבקשה.
- עודד רביבי :** מישהו מחברי המועצה יש לכם שאלות?
- צורי דותן :** אני הייתי רוצה לשמוע קודם את החברים פה שהגיעו.
- עודד רביבי :** כן?
- מוני סלע :** אני לא הכנתי מצגת, אבל הוא התייחס פה רק לפרויקט אחד.
- דובי שפיר :** איך קוראים לך תגיד לפרוטוקול.
- מוני סלע :** קוראים לי מוני סלע אני מקניג לא מאיי אפרת, איי אפרת זה 15 מתוכם אני חושב - -
- דובר :** 14.
- מוני סלע :** 14: אחד מהם זה אתה אחד מהם זה אחות של מר טובין, חוץ מזה יש שם עוד ארבע סוחרים, איתנו לא דיברת עם אף אחד מקניג.
- דובר :** עם אף אחד מ- 43 מיחידות הדיור של קניג.
- מוני סלע :** לא מ- 43 ולא מ- 25 שלמטה, לא דיברת לא הצגת לנו, קיבלנו את הרצון לשינוי תב"ע ערב ראש השנה. אני חושב שבאמת זה תעודת כבוד למועצת אפרת, שבערב יום כיפור מתכנסת בשביל לאשר את הרצון לשינוי תב"ע. לא פנית אלינו לא הצגת, אתה מציג פה בניין של חמש קומות שאני לא בטוח, אתה מדבר על מתכנני נוף, אני מענף הבנייה מתכנני נוף כשמבנה בנוי בצורה מדורגת, לא יכול להיות שהמבנה הכי גבוה יהיה בחלק הכי נמוך של הפרויקטים. אז זה הצגה לא נכונה, כי לא מתייחסים למבנה הכי גבוה מתייחסים לאורך כל השיפוע של ההר, ופה אתה הולך לחסום 90 אחוז מהדגן. זה דבר ראשון. דבר שני, בעיית החניה לא אנחנו יצרנו, אני חושב שפרויקט איי אפרת יצר בעיית חניה מאוד מאוד גדולה בדגן. ואנחנו לא פוסלים שום תוכנית, מוכנים לשבת, לא פנית אלינו שב איתנו עם תוכניות ננסה להגיע לעמק השווה. יכול להיות שלא נגיע ותחליט ללכת וזה בסדר גמור, ואז נצטרך להגיד התנגדויות, ויכול להיות שנגיע לעמק השווה ונגיד לך תוריד את המפלס חנייה עוד שתי קומות למטה, את המרכז המסחרי עוד

קומה למטה ותבנה רק שלוש קומות מהאפס אפס. לא כתבתם מה האפס אפס,
יכול להיות שמהנדס העיר יודע אנתנו לא יודעים מה האפס אפס.

יואב ריינר : כתוב פה.

מוני סלע : כתוב פה? כל התוכניות שלך, בסדר, זה השלב שאני צריך להביא את דעתי, אני
איש מקצוע אני יודע. יש פה הרבה אנשים שהם לא אנשים מקצוע יודעים מה
האפס אפס לא יודעים מה המשמעות של 20 מטר, ואם תגיד לאיי אפרת שמולם
יהיה פרויקט שגבוה כפול שתיים מהגובה שלהם, ותראה להם את זה באיזה חתך
תראה להם את זה באיזה מצגת באיזה לא יודע מה באיזה חזית, יכול להיות
שהם יחשבו אחרת.

צורי דותן : מה הגובה של איי אפרת?

דובר : 9.

יואב ריינר : פחות או יותר זה 9 ו-18, וכל איי אפרת מודעים לדבר הזה ומכירים את זה אחד
לאחד.

מוני סלע : אבל הנה יש פה חבר'ה שמתנגדים.

עודד רביבי : חבר'ה בואו, לא מעניין אותי מה איי אפרת אומרים, בסדר? זכותו להגיד את מה
שהוא רוצה.

מוני סלע : קודם כל ה-14 מתוכם יש פה שלושה מתנגדים ויש אני יודע עוד מתנגדים שלא
הגיעו לפה, גיסי במקרה גם בפרויקט הזה והוא מתנגד.

דובר : הוא בשורה העליונה?

מוני סלע : מה זה?

דובר : הוא בשורה העליונה?

מוני סלע : לא, הוא בשורה שלך באיי אפרת יוסי ריגס.

דובר : אשתו חתומה אצלי.

מוני סלע : אשתו חתומה, לכן אני חושב שיש פה איזה הולכת שולל, אין לך פה מקומות כמו
שאתה מציג. זה דבר יפה ומכובד להציג שיש פה מקומות עבודה, אלף מטר
מסחר יש אי אלו מקומות עבודה, אבל לא על זה אפרת תצמת. אנחנו בשמחה
אנחנו נשב ונדון לכל תוכנית שתוצג לנו, וננסה להגיע לעמק השווה. אבל לא יכול
להיות שבערב יום כיפור אתה בא להציג פה משהו שלא פנית לתושבים, בלי
תוכניות מלאות שהוצגו, אתה רואה גם עכשיו תסתכל מה אצלי יש בפלפון
שקיבלתי היום בבוקר ופה אני רואה תוכנית אחרת.

עודד רביבי : בוא בקטע הזה רק אני אומר עוד פעם, בסדר? בין מה שהוא מציג היום לבין מה

שיאושר אם יאושר בסוף הליך שינוי התביעה עוד יהיו הרבה שינויים, בסדר?

מוני סלע : עודד אני מסכים איתך, אתם הנציגים של הדיירים לא נציגי היזם, אפשר לשלוח

את יזם להגיד לו תבוא יותר מסודר, תבוא בצורה הכי ברורה שכולנו נוכל לראות

את התוכניות, אם יהיה שינויים קוסמטיים פה בסדר גמור.

עודד רביבי : לא, הסברתי לפני כן ואני מסביר עוד פעם, כשנכנסים להליך לשינוי תביעה

בהתחלה מדברים בכללים ובנוסחאות ואחר כך יורדים לתוכניות, שבתוכניות

תאמין לי היה לנו פרויקט עם 700 התנגדויות שמענו את כל ה-700 התנגדויות,

לא פסחנו על אחד עד ששמענו את כל ההתנגדויות, וההחלטה שהתקבלה אחרי

שמענו את ההתנגדויות היתה הפוכה מההחלטה שהתקבלה בהתחלה ליזם

שאמרה לו צא לפרויקט. בסדר? לכן יש מועד לכל דבר, בסדר? בסוף אנחנו באים

ואומרים, וזה מה שבסוף יעמוד פה היום להכרעה אם התברים יחליטו להעלות

את זה להכרעה או לא. אחד, האם אנחנו רואים הצדקה בכלל להיכנס להליך של

שינוי תביעה? האם בפרויקט הזה ניתן מענה לצרכים שאנחנו יודעים כמי

שדואגים לאינטרסים של התושבים שחסר, כי אנחנו יודעים היום לזהות שאין

שום שטח מסחר בשכונת הדגן שאומר שאין שם קופת חולים ואין שם מכולת,

ואם זה יפתור את הבעיה כן או לא אנחנו נצטרך לחשוב ולהחליט, בסדר? ואז

שילך, ויזיע, ועוד יתזוז אותו ומה גובה האפס אפס, ומה החתכים ומה הסתרת

הנוף, ומה אלך ואחת שיקולים. וגם האלף מטר מסחר, האם זה בכלל ישים?

והאם יש שם שטחי שירות? והאם יש שם מקום שאפשר לפרוק משאיות או אי

אפשר לפרוק משאיות, וכן אפשר לשים פח זבל או אי אפשר לשים פח זבל? יש

עוד המון שאלות שהוא צריך להזיע ולתת עליהם תשובות, לפני שהוועדה פה

תמליץ על שינוי תביעה. בסדר? לכן אנחנו לא יורדים היום לרזולוציות של מי

מתנגד מי לא מתנגד, לכן רמת הפרסום היא הרבה יותר נמוכה מאשר בשלב שיש

תוכניות סופיות. חשוב לנו כן לשמוע לאן הרוח נושבת מה אנשים חושבים,

בסדר, אם יש עוד דברים אנחנו נשמע את הכל.

מוני סלע : אז עודד אני רוצה רק לסיים ואני אתן לאחרים לדבר. אז לכן אני אומר וזאת

הסיבה, הוא הציג תוכנית עקרונית. אתה יודע מה? לפני שמאשרים לו גם לרוץ

עם התביעה, שיפנה באמת לדיירים שאכפת להם וחשוב להם וזה פוגע בהם, הוא

עוד לא פנה. אני ניסיתי לפנות אליו היום כמה פעמים, עשינו קצת פינג פונג אבל

אני התפניתי אני עסוק קצת פחות ממך והתפניתי לעשר דקות שיחה, לא מצאת אפילו זמן אחד עשר דקות לדבר איתי. אז לפחות יחזור לדבר עם התושבים, לפני שבכלל מאשרים לו את השינוי תבייע. תבוא תשב איתנו, אתם הנציגים שלנו, תשב איתנו תסביר לנו את הדברים, נשב, אנחנו נגיד לך מה מפריע לנו, שמעת מה מפריע לאיי אפרת שאחד מהם זה שלך אחד מהם זה אחות של טובין, וכבר אמרתי את זה גם אתה חזרת.

דובר : לא רלוונטי.

מוני סלע : זה רלוונטי מאוד.

עוזד רביבי : בסדר בואו חבריה, מוני שמענו, הבנו. כן?

חיים דגן : אני רוצה להוסיף.

עוזד רביבי : לא אתה לא עונה עכשיו, אתה לא עונה עכשיו כי זה לא פינג פונג, בסדר? אתה רוצה תקשיב תפנים תעשה עם זה משהו, אתה לא רוצה אל תפנים אל תקשיב, בסוף חברי הוועדה יחליטו אם מה שהם אמרו זה מספיק חזק כדי לשלוח אותך הביתה ללכת לעשות שיעורי בית או שהם מתעלמים ומתקדמים הלאה זה הכל. כן?

חיים דגן : אני רוצה ברשותך להוסיף עוד כמה מילים.

משה בן אלישע : מה השם רק?

חיים דגן : שמי חיים דגן אני גר בדגן בפרויקט של קניג, אני לא איש בינוי לא מבין הרבה בפיקוח בנייה ובכל הדברים האלה, אבל דבר אחד רציו של אדם פשוט אני מבין. מעבר לעובדה שהפרויקט שלך הולך לחסום את קרוב הפרויקט של קניג, בקניג יש היום 43 יחידות דיור, מתוך 43 יחידות דיור 25 קוטגים צמודי קרקע, הפרויקט שלך שלושה בניינים חמש קומות הולכים לחנוק את כל הקוטגים האלה מבחינת נוף, מבחינת אוויר, המעט נוף שנשאר לנו זה הולך לחנוק את זה. אבל לפני שאתה תגיד טוב אתה מסתכל על האינטרס הצר שלך, אתה קנית אכלת אותה בסדר זה האינטרס הצר שלך. חבריה אני רוצה לשאול את חברי המועצה ברשותכם, מי לאחרונה נכנס לשכונת הדגן? כל מי שנכנס לשכונת הדגן, אני לא אומר את זה סתם, כל מי שנכנס לשכונת הדגן רואה שכונה יפיייה, שכונה עם קוטגים בתים אדומים שכונה מקסימה. אני מבטיח לכם חגיגת שמה שהולך לקרות פה זה ההולילנד של הדגן, זה ישבור את כל הקו זה יהיה גועל נפש, יהיה תחבורה בצורה מגעילה ולא מתאימה, לא לנוף לא לטוואי ולא לשום דבר

אחר, פשוט הורס את כל היופי של השכונה ותבל. כי האינטרס שלנו של היופי של השכונה זה לא של התושבים שיושבים פה, אלא זה גם של המועצה שרוצה שתהיה שכונה יפה, ואני בטוח שהמועצה הזאת כן רוצה להשקיע בדגן ועוד תשקיע בעזרת ה' בדגן, ובטח לא תגרום במכוון נזקים לדגן. אז הדגן כמו שהוא כרגע שיש עדיין הרבה מה להשקיע בו, שיש הרבה מה להשקיע בו, בטח לא כדאי לגרום לו נזקים ולהציב הולילנד חדש שיחנוק את כל השכונה, וברוך הבא לשכונה הכניסה לשכונה יהיה שלושה בניינים שלא שייכים בכלל לשום דבר, פשוט הולילנד.

מוני סלע : זה לא לשכונה זה לאפרת.

חיים דגן : כן נכון צודק זה הכניסה לאפרת, ברוכים הבאים לאפרת השלט הגדול היפה שעשיתם זה יהיה תקוע שמה כהולילנד של הדגן ואפרת.

יואב ריינר : אני מבקש להגיב בעשר שניות.

עודד רביבי : יואב, אתה ביקשת עשר דקות דיברת עשרים דקות, עזוב.

יואב ריינר : אני לא הפרעתי אני רוצה רק להגיד.

עודד רביבי : גם לך לא הפריעו, גם לך לא הפריעו, רבע מאז שאמרת מפריעים לי, רבע שעה.

יואב ריינר : 20 שניות אני יכול?

עודד רביבי : לא. יש פה עוד מישהו? כן?

ליה ברוס : קוראים לי ליה ברוס מאיי אפרת, אני רק רציתי להגיד, אם הוא רוצה לבנות פרויקט בכניסה לדגן עם 52 דירות עם 104 מכוניות עם מסחר עם כל המכוניות עם המשאיות, זה יתקע את כל הכניסה לשכונה שלנו, אז כל פעם שמישהו יצטרך להיכנס ולצאת יהיה פקק נורא רציני במשך כל היום, וצריך לקחת את זה בחשבון.

עודד רביבי : כן. עוד מישהו?

אלון גולדברג : כן אני, שמי אלון גולדברג, שלחתי לכם מיילים אני מקווה שקראתם אותו. חשוב לי נקודה אחת, אני גרתי בשכונת הזית במשך עשר שנים, גרנו בפרויקט של - - - שזה בדיוק ככה 52 יחידות, והחלטנו לעבור לשכונת הדגן כי חיפשנו באמת שכונה יותר רגועה, פסטוראלית. בגלל הפשלה של משרד השיכון - - - אז אני מבין שיש פה את העניין הזה של המסחר, ולנו מאוד מאוד חשוב שכן יהיה אבל לא בכל מחיר. אני לא חושב שזה מוצדק לבוא ולעשות שינוי תב"ע פי שתיים וחצי למה שהתב"ע מאשרת, זה לא נשמע הגיוני. אני מבין 20 אחוז, 40 אחוז אנחנו

פתוחים לזה. אני פניתי ליואב כמה פעמים, ניהלתי איתו משא ומתן על מנת כן אולי טיפה להוריד את ה- 52, הוא אמר שהוא כן יבדוק את זה, לא חזר, לא משנה. לפי דעתי כל הנושא הזה של הדיון הזה היום ערב יום כיפור, אני חושב שנשמט שזה יידחה לעוד כמה ימים אחרי החג, על מנת שנוכל כן לנהל איתו משא ומתן כמו שצריך.

עודד רביבי : טוב, עוד מישהו מהשכנים?

רקלה רייז : כן.

עודד רביבי : כן?

רקלה רייז : אני רקלה רייז, ורואים טוב טוב את הבית שלי פה ועכשיו אני לא - -

עודד רביבי : חשבתי שאת גרה בפארק?

רקלה רייז : כן הכל שמה פארקים והפארקים מאוד יפים, ואנחנו לא גרים בהכי עליון אז לי אישית זה יחסום לי את הבית, וזה היה לי מאוד חשוב להגיד לכם, כי זה משפיע על האור שלנו וזה ישפיע על כמה שמש אנחנו נקבל. ואנחנו אני אמריקאית ואני לא מיליונרית, עוד לא, והוא אמר שהקהל היעד זה לא האמריקאים המיליונרים והוא צודק, אנחנו פה קנינו וכשקנינו אנחנו בדקנו מה יש מולנו, ומולנו זה הפרויקט שהולך לקום עכשיו, וזה עכשיו הרבה יותר שונה ממה שאנחנו ציפינו, ממה - - -

עודד רביבי : טוב.

אבי חדידה : עודד יש לי שאלה.

עודד רביבי : כן?

אבי חדידה : אתם מבחינתכם רואים יתרון בזה שיהיה לכם חזית מסחרית בשכונה או שאתם גם לזה מתנגדים?

חיים דגן : החזית המסחרית הזאת, מדברים כל הזמן על הקטע של שטחי מסחר אני חייב להסביר. חבריה אנחנו מדברים פה על שכונה של 350-400 יחידות דיור, השטחי מסחר פה יהיה פינאטס של הפינאטס, אנשים ימשיכו ליסוע.

אבי חדידה : לא, הכוונה, אני אמקד את מה שאני רוצה לשאול. האם אתם רוצים שתהיה לכם אפשרות למכולת בשכונה או לא?

חיים דגן : תקשיב, רוב האנשים, מה זה רוב האנשים? 99.9 אחוז מהאנשים באפרת בדגן קונים את הקניות הגדולות שלהם במקומות הגדולים, ברמי לוי, בכל מיני מקומות כאלה ואחרים, אף אחד לא צריך את המכולת הזאת, באמת שלא. ואם

מישהו שכח איזה לחם ולתמנייה הוא משאיל מהשכן שלו, ומקסימום נוסע לזית שזה לא רבע שעה כמו שהציגו פה זה חמש דקות.

מוני סלע: אבי אני רוצה, אני חולק. אנחנו מעוניינים, אני לפחות מעוניין בשטחי מסחר, ואני מאמין שעוד המון תושבים מהדגן מעוניינים בשטחי מסחר, השאלה היא כשאני מדבר על שטח מסחר מה אני מקבל יחד איתו? אז אם אני הולך להתמודד בסרטן עם אקמול, לא רוצה, לא רוצה. לא הולך בגלל שטחי מסחר לבנות פה סלאמס, ולעשות פה לוש מבנים בגובה של 20 מטר שמכסים את כל, ואני חושב שכל מתכנן עיר צעיר שיוצא היום מהלימודים מבין שככה לא מתכננים. לא מתכננים בכניסה בחזית הנוף מבנה שחוסם את כל הבתים שמאחוריו, אז אם זה תמורת שטח מסחר - -

עוזד רביבי: בסדר בואו רבותי הבנתי, השאלה של אבי לא היתה לגמרי במקום, כי בסוף אין לך פה את 300 תושבי הדגן, ובסוף החלטה אם אנחנו.

אבי חדידה: אבל אלה שמתנגדים אני רוצה להבין.

עוזד רביבי: בסדר, אז יש כאלה שחושבים ככה יש כאלה שחושבים ככה, זה לא רלוונטי חבריה באמת על זה לא הדיון כרגע.

לוי רייז: אני פשוט רוצה - -

משה בן אלישע: מה השם רק?

לוי רייז: לוי רייז אני בעלה של רקלה, החץ שנוגע בבית זה הבית שלי עם השבילים מהקצה עם הדשא. אז א' אני חושב שאם נשאל את רוב דיירי דגן שקנו בשטח הזה, אם תשאלו הסיבה שהם קנו שם שזה בעצם כל הבנייה צמודי קרקע שאנשים רצו להיות בסביבה.

עוזד רביבי: בוא יואב, יואב, יואב עוזב נו גם שפת הגוף שלך יותר מידי, לא, באמת אפשר עכשיו לעצור את הדיון.

לוי רייז: רק דבר אחד שלקחת אותו כעובדה, וזה אומר שבעצם אם קמים שם בתים שהם חמש קומות מעל האפס של הקרקע, זה אומר שזה בעצם הופך אופי של השכונה ומה הסיבה למה אנשים קנו שם למשהו אחר, שאני לא חושב שזה נכון. דבר שני היתה פה שאלה מעולה, אנחנו פה מדברים על אלף מטר של המסחר, אני רוצה להגיד שחשוב שיש פה אנשים שמבינים שאלף מטר זה משהו כמו 25 חדרים כאלו, זה בערך לדעתי, שזה לא יהיה שם מקום לסופר. שאלה שאני רוצה שתעלו לפני שאתם הולכים לדון על השטח מסחרי, האם יש יזם שרוצה בכלל לקחת את

- השטח האם זה בכלל כלכלי? אני הייתי רוצה שמה את המכולת, אני לא חושב שהוא כלכלי בדגן, אני לא חושב שיש שם מישהו שהוא ירוויח ויוכל ל- -
- עודד רביבי :** טוב בסדר בוא זה ממש שאלות שאנחנו לא נכנסים פה. יואב ביקשת 20 שניות לענות, יש לך 30 שניות.
- יואב ריינר :** 30 שניות go. לגבי המקום לדון בדברים זה המקום, הפגישות שלי עם התושבים היו למעלה מן הצורך ולא היו מחויבי המציאות בכלל. שתיים, איפה אתם רוצים לבנות את זה, בלב השכונה? זה המקום מבחינת עורק תחבורה מבחינת גובה לבנות, פאתי השכונה. שלוש, חניות איי אפרת הוצאו החוצה מסיבה בטיחותית, נמנע כאן קטסטרופה תכנונית שתאמה תבי"ע מלפני 30 שנה, בה יש חציה של מדרכה בכל ארבעה מטרים ומכוניות נכנסות ברוורס ונכנסות, נמנע כאן קרייסס והייתי חוזר על הפעולה בהחלטה הזאתי, נלחמתי על זה חצי שנה בכל הוועדות ואני שמח שזה היה היינו חוזרים על זה שוב. חייגתי אליך שלוש פעמים היום. רגע עוד עשר שניות, יש בדגן 413 משפחות, יש פה חמישה מתנגדים.
- עודד רביבי :** טוב, רבותיי תודה רבה.
- דובר :** שמייצגים את ה- 413.
- עודד רביבי :** בואו חבריה תודה רבה, גמר חתימה טובה אנחנו נעדכן אותכם.
- מוני סלע :** אני חושב רק נקודה אחרונה, בזה שסיימת בכמות המתנגדים זה רק אומר שאתה הולך לצפצף על כולם. שנה טובה.
- עודד רביבי :** גמר חתימה טובה.
- צורי איתן :** אני רוצה לשאול כמה שאלות את יואב, יואב קודם כל אני לא הצלחתי להבין מכל הדבר הזה אם המגרש קטן כמעט בחצי למה להגדיל את הדירות בכפול שתיים?
- יואב ריינר :** רוויה על פי צמודת קרקע.
- צורי איתן :** אז למה לעשות רוויה ל- 21?
- יואב ריינר :** רוויה ל- 21?
- צורי איתן :** יחידות דיוור, ואז אתה לא חייב לעשות למטה שטח לחניון תת קרקעי?
- יואב ריינר :** אין לזה היתכנות כלכלית.
- צורי איתן :** אוקי. אז יש נקודה שלא העלינו פה אותה, וזה נקודה שאולי חשוב להבין אותה. המגרש הזה היה מראש דובר עליו שיהיה בו שינוי למסחר, את זה המועצה

ביקשה אנחנו מכירים את זה, הקבלנים הכירו את זה והם הגישו הרבה מהם
הגישו - -

אבי חדידה : הרבה גם ירדו מזה.

צורי איתן : רובם גם ירדו מזה, מכיוון שהם לא העלו בדעתם שיהיה אישור ל- 52 אז הם ירדו
מזה לגמרי. אני מכיר קבלנים אישית, שאמרו לי שהמגרש הזה הוא מגרש
התאבדות וגם מי שזכה בסוף זה במחיר התאבדות. ולכן יכול להיות זה אנחנו
צריכים אני לא מכיר את זה, אבל זה עקיבא אתה צריך להגיד, האם אם יש שינוי
בשינוי בתביע לקבלן מסוים האם זה לא פוסל את המכרז או משהו כזה לגבי כל
אלה שלא הגישו או ששינינו?

עודד רביבי : זה לא מכרז שלנו זה מכרז של משרד השיכון, אני לא אחראי על זה.

צורי איתן : וזה נקודה אחת, באמת אני אשמח לדעת למה להגדיל את כמות יחידות הדיור
אם קטן המגרש?

עודד רביבי : הוא אמר לך.

צורי איתן : זה נחמד, אין היתכנות כלכלית, אוקי היתכנות כלכלית.

עודד רביבי : אתה רוצה להיכנס לחישובים שלו תציע לו שותפות תהיה איתו שותף.

צורי איתן : אז 52 אז כפול שתיים יהפוך את זה לכלכלי או כמה כלכלי? רגע. למה אם
המגרש, זה אני לא אומר אלא אני שואל, האם אפשר לעשות את האופציה
ולקחת את המגרש לעשות מדורג לכיוון למטה אם אתה, רגע שנייה, אם זה
בחניון לעשות את זה מדורג לכיוון למטה? למה, כאילו אם אנחנו הולכים לכיוון
מסחר, זה גם משה אני שואל אותך, האם נתנו לו מטר מסוים שחייבנו אותו
למסחר או שרק אמרו לו תדאג שיהיה שם מכולת?

משה בן אלישע : בצאת המכרז אנחנו הודענו שאנחנו מדווחים על כ- 750 מטר מרובע.

צורי איתן : כ- 750?

משה בן אלישע : 750, זה יכל להיות גם 500, זה לא מספר.

צורי איתן : אז כאילו למה בעצם עליכם לאלף מסחר? רגע תענה לי על הכל. ודבר אחרון לנו
אני אומר, אנחנו דיברנו שבוע שעבר לגבי 410/10, דיברנו על זה שאנחנו מביאים
את "אורבניקס" לעשות בדיקה על כל התשתיות של השכונה. אז אם לא כדאי גם
להכניס את "אורבניקס" לגבי השינוי תביע הזה, ולהגיד להם תבחנו גם את
הדבר הזה האם הוא גם משפיע על השינוי של השכונה?

אפרת גנטק : מי זה דיברנו?

- אבי חדידה :** בישיבה הקודמת.
- יואב ריינר :** צורי אני מענה לך על השאלות ברשותך. אני מתקן אותך רק לגבי המכרז, המועצה הוציאה הבהרה שבועיים לפני המכרז, שהיא נסוגה מדרישתה לשינוי תב"ע, נכפה עלי השינוי תב"ע. אם התוכנית הזאת היא כל כך אטרקטיבית, למה השקעתי עשרות אלפי שקלים בהיצמדות לתב"ע הקיימת? לפני שבועיים.
- צורי איתן :** זה נכון שירדתם מזה?
- יואב ריינר :** לפני שבועיים אם היו מאשרים לי את התוכנית משרד השיכון לא היינו נפגשים כאן, זאת אומרת אין היתכנות לתב"ע הקיימת. זה נורא יפה שהיא קיימת, אין לה שום יכולת להתקיים דה פקטו בשטח. מדורג זה תוכנית נורא נורא יפה, היא לא פותרת נושא החנייה, בשביל לבנות מדורג אנחנו נאכל את החניון התת קרקעי בכך נעצים את הבעיה שתתעורר. כרגע אין בעיית מצוקת חנייה באיי אפרת ואין מצוקת חנייה בדגן, זה חשוב להגיד, בשביל שהמצב הזה יימשך אנחנו נצטרך -
- מוני סלע :** לכן חונים על המדרכות?
- צורי איתן :** זה לא נכון לגבי אלומה.
- יואב ריינר :** אני מדבר על הכניסה קניג איי אפרת.
- מוני סלע :** לכן חונים על המדרכות ומקבלים על זה גם דוחות כי אין מקומות חניה, זה בסדר גמור שמקבלים דוחות שחונים על המדרכה, אבל בפרויקט שלך חונים על המדרכה.
- יואב ריינר :** שנייה, אני חוזר על מה שאני, אין בכניסה לשכונה היום, בכניסה לשכונה אין מצוקת חנייה. צורי לגבי שאלתך לגבי התמהיל. אנחנו זקוקים לגבי היתכנות כלכלית ל- 8000 מטר מכירה, זה יכול להיות 7500 מגורים 500 מסחר, זה יכול להיות אלף מסחר ושבעת אלפים למגורים, זה הצורך הכלכלי של הפרויקט אנחנו נתאים את זה בהתאם לצרכי המועצה והקהילה.
- צורי איתן :** אתם אומרים שאתם חייבים 8000?
- עודד רביבי :** עזוב צורי, צורי זה ממש לא רלוונטי. היה מכרז, היה מכרז היה קבלן שהגיש הצעה הוא קבע כמה צריך למכור, זה הכל, היה קונה בחצי היה צריך לבנות חצי זה הכל, בזה זה מתחיל בזה זה נגמר.
- אברהם בן צבי :** רגע, היה שינויים במכרז, היה איזה שהוא מכתב שבועיים? מה קרה לא הבנתי?
- דובר :** היה שבועיים לפני כן ומשה ולב טוב לא היה בארץ באותו זמן והגיש את המכרז, אז תחזירו את המכרז למשרד השיכון.

יואב ריינר : רגע שנייה אני אסביר, המועצה.

אבי חזידה : רגע אולי שמשה יסביר לנו?

אברהם בן צבי : מה הסיפור עם המכרז והמכתב?

משה בן אלישע : בידענו שאין שטחי מסחר בשכונה וזה המגרש האחרון לשיווק בשכונה, ביקשנו ממשרד השיכון לשלב בתוך המכרז דרישה שהיזם יצטרך לעשות שינוי תב"ע בנושא מסחר. אמרו לנו אנחנו לא יכולים לכתוב את זה כי זה בניגוד לתב"ע, תנסו קבלנים תגידו את הבקשה שלכם וזה יירשם בפרוטוקול וזה יהיה.

אבי חזידה : זה אפילו נידון פה בוועדה אם אני זוכר.

מנחם שפיץ : כן, כן, כן.

משה בן אלישע : בפרוטוקול של הוועדה של המכרז של היזמים. מאוחר יותר כנראה שחלק מהיזמים ערערו על הדרישה הזאת, ואז הלשכה המשפטית של משרד השיכון אמרו אנחנו לא יכולים לקבל את הבקשה הזאת לכן אנחנו מבקשים שתחזרו בכם מהנושא הזה של המסחר. וזה אז יש את העניין שמבחינה משפטית המחלקה המשפטית אמרה, אני לא יכולה להכניס את המסחר, נכון ניסינו להכניס את זה בדלת הקדמית, האחורית, האמצעית זה לא עולה בקנה אחד ולכן נאלצנו לסגת. יחד עם זה כשבא היזם הקודם, איך קוראים לו?

יואב ריינר : לב טוב.

משה בן אלישע : לב טוב, הוא נענה לאתגר וניסה לייצר מסחר, למרות שפורמאלי במכרז הוא לא היה מחויב מבחינת המכרז, אבל הוא בא ואמר אני מוכן לתת מענה לצרכים של השכונה לצרכים של המועצה למרות שזה הדבר הזה, וזה הדבר הזה. בינתיים אני לא יודע מה קרה לו, נכנסנו חברת "עמק להר" לנעליים שלו, והם מנסים ניסו לעשות בהתחלה פרויקט ללא מסחר בצורה של קוטגיים טוריים לפי המכרז, כמו שהוא אמר בליווי התכנוני שנעשה במשרד השיכון היו לפרויקט הרבה בעיות והרבה מכשלות, ומה שהסיכום של הישיבה אמרו שהיזם יכול אם הוא רוצה להציע בינוי חדש במסגרת הזכויות הקיימות בפרויקט.

אבי חזידה : כלומר 21 יחידות?

משה בן אלישע : 21 יחידות דיור, 4500 מטר מרובע זכויות בנייה.

אברהם בן צבי : המכרז הזוכה זכה אחרי ההפקעה או לפני?

יואב ריינר : אחרי.

אברהם בן צבי : אחרי ההפקעה, ואתם קניתם את הזכויות מהזוכה אחרי המכרז?

יואב ריינר : כן.

אברהם בן צבי : זאת אומרת אתם לא ניגשתם למכרז?

דובי שפיר : הזוכה זכה בארבע דונם.

אברהם בן צבי : יש לכם שתי חברות יזמיות שלקחו החלטות כלכליות, כאילו החליטו להשקיע על בסיס מצב קיים? אוקי. אני שוב אני סליחה זה אותו סיפור, זה אותו סיפור, באים ואומרים אני לא יכול להחזיר את המשכנתא, אז אני רוצה להוסיף עוד כמה דירות למבנה שלי על מנת להחזיר את המשכנתא. אם אני הייתי בא בבית שאתה מכיר בגלל שהיית שם כמה שנים בעמי דהן, שסביבנו עשו כל מיני הקלות עשר אחוז, עשרים אחוז.

יואב ריינר : אני לא יודע על מה אתה מדבר.

אברהם בן צבי : אתה לא? אוקי, אתה לא ריינר הזה זה ריינר אחר, בסדר. אז אם הרב שרייבר או רב אפרת יבוא ויגיד, אני על מנת להחזיר את המשכנתא שלי אני צריך להוסיף עוד שלושה דירות לכל בניין, אני יודע איזה תשובה נקבל. אז אני פשוט אנחנו עוד פעם באותו סיפור, כלכלתם את צעדכם ו--

יואב ריינר : אז אני חייב לחלוק עליך ולחזור להיסטוריה.

אברהם בן צבי : אתה יכול לחלוק עלי זה בסדר גמור.

יואב ריינר : הכל בסדר, אני חוזר להיסטוריה, השקענו עשרות אלפי שקלים בהיצמדות לתב"ע הקיימת שהיא לא ניתנת לביצוע במגרש.

דובר : בקוטגים טוריים אבל אם אתה--

אברהם בן צבי : אז נכנסת לעסקה לא טובה, יש חברות יזמיות שנכנסו להשקעות לא טובות גם ברומניה וגם בתל אביב וגם בירושלים בכל מיני מקומות, מה אני אגיד לך מה אתה רוצה ממני?

עקיבא סילבצקי : אברהם, אתה מפעיל שיקולים תכנוניים נכון?

אברהם בן צבי : זה לא שיקול תכנוני, למה זה שיקול תכנוני?

עקיבא סילבצקי : אמרתי להיפך, כל הנושא הזה אם היה כדאי לו או לא כדאי לו זה שיקול צדדי מבחינתך, אתה תשקול שיקולים תכנוניים לא צריך להתחיל בזה, או שזה טוב לשכונה או שלא טוב לשכונה.

אברהם בן צבי : אבל על כל בקשה ניתן לשקול שיקולים תכנוניים. הם תמיד באים בטענות כלכליות.

יואב ריינר : אז אם דיברנו על זה אני חייב להגיד, לא רציתי להעלות את זה אבל אני כן יגיד. החברה שלנו אם זה רלוונטי תדעו את זה אם זה לא רלוונטי, קנינו זכות אופציה ולא שילמנו את כל הכסף ואם אנחנו, זה לא בקטע של איום, אם נבין שיש פה מלחמה, ונבין שזה לא תואם את הצורך של הקהילה ונבין שאין לזה היתכנות, אנחנו ניפגש פה עוד חודש תודה רבה לכולם ושלוש ולהתראות.

נאוה כץ : יואב אני רוצה להגיד משהו, בסדר?

יואב ריינר : אני לא תקוע שאני חייב לשכנע אותכם, אני ממש לא תקוע. כן נאוה בבקשה.

נאוה כץ : כמי שגרה בשכונה, כמי שהפרויקט הזה גם כן באיזה שהוא אופן נוגע בה, לא לגמרי ולא מולי אבל זה בכל אופן כאילו הולך להיות שם מול הבית שלי, אני רוצה להגיד כמה דברים, אוקי?

דובי שפיר : אם תגיד עוד כמה דברים למה, בסוף לא תוכלי להצביע.

נאוה כץ : אין בעיה, אם אני לא יכולה להצביע זה גם בסדר.

דובי שפיר : לא, אם את נוגעת בדבר ממש.

נאוה כץ : אין בעיה, אם אני לא יכולה להצביע ואתם מחליטים שאני לא אצביע אני גם לא אצביע, ודובי בבקשה בוא לא נעלה את זה אני רוצה להגיד משהו אחר, אוקי? בגדול האנשים בדגן מאוד אוהבים אותך יואב, אוקי? גם האנשים באיי אפרת מרגישים שאתה תרמת להם לשכונה, הם מרגישים שאתה הלכת איתם יד ביד בבנייה של התוכנית. אני חושבת שבגדול רוב האנשים שיושבים פה, מסכימים שמאוד אוהבים את הבנייה שלך ואת הגישה שלך לתושבים ואת הנכונות שלך לתת. אני חושבת שהגשת הפרויקט הזה בערב ראש השנה, ואנחנו פה בערב יום כיפור ולא היה בכלל זמן לדבר ולהחליט וזה, זה קצת בעייתי. מה שמעניין אותי זה עד מתי יש לך את האופציה הזאת, כי בגדול אני חושבת שזה כן חשוב הפגישה הזאת עם כל התושבים שזה נוגע בהם, ובבקשה להעלות את זה שוב פעם פה לשולחן אחרי שכל התושבים שזה נוגע בהם יוכלו להביע את דעתם, נראה איפה אפשר מה אפשר ואז באמת להחליט. אני יודעת שאתה לא בא לפגוע באף אחד, זה באמת לא האופי שלך לא הכלום שלך. אני יכולה להגיד בשם מישהו שמכירה אותך, מכירה אותך כאילו מלא שנים, ואני מרגישה שאנחנו אולי נפספס בשכונה אם קבלן אחר יגיע, אבל בכל אופן בוא נראה מה אפשר לעשות פה ואחרי זה בואו נצביע על זה, זה מה שאני מבקשת.

יואב ריינר : תודה, אז אני אענה בקצרה וזה אני מבטיח.

עודד רביבי : אבל מנתם ביקש.

יואב ריינר : אה אוקי.

מנחם שפיץ : אנחנו נפגשנו יואב ודיברנו, ואני חושב שאני אחזור קצת על מה שדיברנו. קודם כל אני חושב שכמעט קונצנזוס מלאה שרוצים שיהיה שטח מסחרי בדגן, זה חשוב לתושבים חשוב לכולם. אני חושב שהתוכנית שאתה פה מציג היא כבדה מידי בשביל התושבים, אם זה אקטואלי בשטח אם זה פסיכולוגי, תקרא לזה מה שאתה רוצה, אבל יש פה איזה בעיה שזה ימנע מהחלטה כזו לעבור. אני חושב שטעות פה להציג עסקה של all or nothing, אוקי? ואני בטוח, טוב אני לא בדקתי לא בודק את המספרים שלך, אתה צריך לעשות את זה כמובן, אבל צריך פה לחשוב על כיוון נוסף כיוון אחר שימלא חלק מהדרישות, שאתה צריך שבסופו של דבר שהשורה התחתונה תהיה רווחית, ומצד שני יענה על הקשיים שמציגים לך פה התושבים. אוקי? בוא נגיד ככה, אם אתה יורד מהאופציה, מי שמכר לך את האופציה נשאר עם הפרויקט של 21 יחידות, אם ה-21 יחידות זה לא כלכלי.

עודד רביבי : זה לא ישים.

מנחם שפיץ : סליחה?

עודד רביבי : זה לא ישים תכנונית.

מנחם שפיץ : לא ישים, לא משנה מה, לא ישים, בסדר, אז הוא לא יישאר עם ה-21 יחידות האלה כמו שהם, הוא יבוא לפה או שהוא ימצא מישהו אחר שייקח את האופציה הבאה ולהציג תוכניות. ומי שיבוא אחרי זה כבר ידע וישמע ש-52 יחידות בגובהה של x,y,z לא ילך פה, ויצטרך לעשות חושבים מחוץ לקופסה על משהו אחר שיהיה משהו ישים כלכלי וגם יהיה מקובל על התושבים. אז אני מציע ואני שוב חושב, לא כדאי להצביע הערב, לא כדאי להצביע הערב, וכל אחד יחזור הביתה ויעשה חושבים ויעשה את הבדיקות שלו, ונתכנס עוד פעם כשיהיה משהו שאפשר יותר לשים את האצבע עליו.

אברהם בן צבי : תודה. אני מסכים עם ההצעה של מנחם.

אבי חדידה : אני גם מסכים עם מנחם.

יואב ריינר : אז אני אגיד משהו שיפגע בי, האופציה היא נושא כלכלי היא דבר פרטי שלי, אני יכול לחשוף אותה כי אני מטבעי שם דברים על השולחן, לצערי כאילו אני אגיד לכם תשובה שהיא לא רלוונטית, פשוט כאילו אני כנראה לא אהיה רלוונטי אבל

אני לא מבקש מכם לדון בזה כי לא יואב ריינר הוא הסיפור פה. אנחנו מבקשים ממכם להצביע על הנושא, האם אפרת את צריכה את הדבר הזה האם שכונת הדגן צריכה את הדבר הזה או לא? בין אם זה יואב ריינר או בין אם זה יהיה מישהו אחר, זה כבר ימים יעידו אם זה היה נכון או לא.

עודד רביבי : אז יואב אני רק יענה לך בסדר? עזוב כי כל היתר לא רלוונטי. אתה יכול לחזור למי שקנית ממנו את האופציה ולהגיד לו שיש פה תמימות דעים במועצה, שהתכנון שעשיתם בזמן שעמד לרשותכם ואני לא יודע כמה זמן הוא יותר מידי כבד לעיכול, אתה צריך זמן נוסף. זמן נוסף זה דברים שאפשר לקנות אותם באופציה, זה דברים שאפשר למכור אותם באופציה. בסוף יכול להיות שאם היית מביא לפה היום משהו שהיה יותר קל לעיכול, אם היית מחזיר את הטלפון או לא היית מחזיר את הטלפון, אם כן היית נפגש איתם לא היית נפגש איתם, לא היינו רואים פה היום גלריה כזאת של תושבים כבר בשלב המקדמי של שינוי התב"ע, יכול להיות שזה היה עובר יותר בקלות. אנחנו נמצאים כרגע באירוע הזה, אנחנו נשמח לראות אותך חוזר לפה אחרי שדיברת גם עם היזם גם עם התושבים.

מוני סלע : אני יכול להגיד רק דבר אחד, אם תחזיר את זה ליזם אני הייתי מנהל הפרויקטים של "לב טוב בנייה והשקעות", אדם מאוד מאוד יקר, היא מכירה אותך אני מכיר את משה המון שנים עבדתי איתו המון המון, אני בטוח שהוא לא ירצה לפגוע בדיררים בצורה הזאת חד משמעית.

עודד רביבי : אז בוא אז אולי אתה תהיה השדכן. תודה רבה לכולם גמר חתימה טובה.

יואב ריינר : רק אני חייב להגיד לדורי משהו, נפגשתי עם נאוה הערב ועם כל אחד שרצה להיפגש והסכים להיפגש איתי, היא אמרה לי שהיא תצביע בהתאם למה שהשכונה תגיד.

עודד רביבי : תודה רבה גמר חתימה טובה. לא יודע למה זה לך אבל לא משנה.

יואב ריינר : לא, הוא אמר לה שיש לה ניגוד עניינים אז אני חייב.

דובי שפלר : לא, אני לא אמרתי שיש לה, אני אמרתי שכל משפט שלה - -

יואב ריינר : אני מאוד התרשמתי מהתשובה.

עודד רביבי : רבותיי בואו אנחנו בפיגור, גמר חתימה טובה. מה? מה חמש דקות?

דוברת : צורי אנחנו באיחור של 32.

עודד רביבי : עוד לא גמרנו ועדת תכנון ובנייה, עוד לא התקבלה אף החלטה היום בוועדת

תכנון ובנייה ואנחנו עדיין לא סיימנו. כן משה?

- דובי שפלר :** עודד אני יכול לחזור על מה שאצרתי לך לפני שעה?
- עודד רביבי :** שמה?
- דובי שפלר :** שעה וחצי ישיבה עוד לא קיבלנו שום החלטה.
- עודד רביבי :** אני אמרתי את זה רק לא שמעת.
- דוברת :** לא קיבלת מה?
- דובי שפלר :** לא קיבלנו שום החלטה.
- עודד רביבי :** ואני חולק כי קיבלנו שלוש החלטות, אבל לא משנה.
- דובי שפלר :** החלטות לא להחליט.
- עודד רביבי :** הרב הצדיק.
- משה בן אלישע :** רבותיי סעיף מספר 1.
- מאיר בלוח :** גמר חתימה טובה שנה טובה לכולם.
- משה בן אלישע :** רק אם אפשר להגיד משהו על הסעיף הקודם.
- דוברת :** גמר חתימה טובה.
- דובר :** מי זה?
- מנחם שפיץ :** זה אחד שאוסף תרומות עבור אנשים בריאות, חולים - -
- דוברת :** משה אנחנו איתך.
- עודד רביבי :** זה צדיק קוראים לו הרב מאיר בלוח, יש לו עמותה שנקראת "מכל הלב", מטפל ודואג לחולי עמך ישראל באשר הם בכל העולם, ולא יודע למה יש לו מנהג לבוא אלי או בערב ראש השנה או בערב יום כיפור.
- מאיר בלוח :** קודם כל הייתי בהרבה עיריות בארץ בעולם, לא ראיתי כזה דבר שבשעות כאלו יושבים ובאמת -
- אברהם בן צבי :** זה הסליחות שלנו.
- מאיר בלוח :** אני רוצה להגיד בדרך כלל אסור להגיד בשבחו של - -
- עודד רביבי :** אז אני אצא, תודה מאיר.
- מאיר בלוח :** אבל גם עוד לפני יום כיפור, אני חושב שאפשר שיהיה מליץ יושר שממליץ עליו בשמיים לפני מחר שחותמים את כולם.
- אברהם בן צבי :** זה הסליחות שלנו פה, פה אנחנו עושים סליחות.
(חילופי דברים)
- מאיר בלוח :** אני אספר לך סיפור יפה תשמע סיפור, הבנתי שבדיבורים אתה חדש. מוריי ורבותיי תשמעו סיפור יפה, היה פעם מישהו שהוא הלך ערב יום כיפור בדרך

לבית כנסת ועושים חשבון נפש, יש אנשים שלא צריכים חשבון נפש אבל הוא עשה חשבון נפש, והוא אומר לעצמו. אם יש שאלות אני אענה לכולם, כל אחד לפי התור אני יענה. הוא הולך לסליחות לכל נדריי, אגב אתם יודעים למה כל נדרי לא אומרים בראש השנה? נכון כל נדרי אומרים רק ביום כיפור "אנו מתירים להתפלל על עבריינים", למה? למה לא אומרים בראש השנה? כי בראש השנה הרבה עבריינים באומן. בקיצור הוא עושה חשבון נפש ואומר אני עכשיו הולך להגיד אשמנו בגדנו, אני לא עשיתי שום עבירה, איך אומרים בערבית עושה u tum והולך תזרה הביתה, הוא רואה פתאום מישהו יוצא מהבניין הולך נותן לו מכות בום טרח כאפות, וברוך ה' עשיתי עבירה עכשיו אני חוזר לבית כנסת. והוא מסכן מתאנח מכאבים גונח איי אוי, אשתו שומעת של הבעל שקיבל את המכות, מי הרביץ לבעלי? אומר אני. אתה יודע איזה מצווה גדולה עשית? סוף כל סוף מישהו מטפל בבעלי. ההוא רוצה לעשות עבירה בסוף עשה מצווה. ועכשיו באמת להגיד משהו מילה קטנה לעודד לא מתואם לא כלום, איך אומרים בדרך כלל יש - -

דוברת : הכל מתועד.

מאיר בלוך : מה?

דוברת : מתועד.

מאיר בלוך : מתועד, מתועד ומוקלט זה טוב. לפני כמה שנים פניתי אליו היתה ילדה חולה בשם אפרת שרצתה להגיע לקבר רחל ולאפרת, היה יום קודם המצב שלה היה מאוד קשה, וכמובן ישר נענה ביטל פגישות עם שועי עולם עניינים עם נתניהו לא יודע עם מי, אני יודע שהיה לו לויז' מטורף אמרה לי הפקידה. ודיבר איתי כמו כרחם אב על בנים דיבר עם הילדה, פה אנחנו רואים את המצפה פה זה וזה, כל דבר בכזה מאור פנים. אני בטוח שהזכויות האלו והשם שלו וגם התפקיד, טוב שם משמן טוב עודד לעודד אנשים. אני מקווה שתעשו דברים טובים לעם ישראל, ולכל אחד ואחד מכם תהיה שנת אושר עם א' עם ע', ושהחיוך לא ירד מעל פניכם זה הכי חשוב, אתם לא יודעים כמה זה החיוך חשוב. למה אומרים חמסה? תהפכו את המילים חמסה זה חמישה, תהפכו את המילים חמישה זה שמחה, תהפכו את המילים שמחה זה משחה, שמחה זה התרופה פעם לא היו תרופות, שמחה זה המשחה לכל התרופות.

כולם : אמן.

(חילופי דברים)

סעיף 1: בקשה לשינוי תב"ע – דיון להפקדה – סגל, ידין, שומברג, מינקוף

משה בן אלישע: סעיף מספר 1, אפשר להמשיך? סעיף 1 זה בקשה של שינוי תב"ע ברחוב הגואל לבניין שאישרנו אותו בוועדה לשינוי תב"ע כנספח בינוי.

אורית סמואלס: על זה נצביע היום?

משה בן אלישע: רגע, הגיע ללשכת התכנון ביקשו להכין גם לזה תסריט של שינוי ייעודים שיש פה איזה שהוא תיקוני גבולות. בקיצור זה השינוי, בנוסף לנספח בינוי שאישרנו גם שינוי ייעוד בגבולות המגרש פה שינוי מכביש למגרש וממגרש לכביש, אז זה הבקשה להכשיר את התוכנית בהמשך לאישור שהיה בפעם הקודמת.

תמר עמר: אין שינוי מהותי פשוט שעכשיו הגישו תסריט?

משה בן אלישע: אין שינוי מהותי, זה רק הם ביקשו ואמרו שבגלל -

אברהם בן צבי: איזה מספר זה?

משה בן אלישע: סעיף מספר 1. התוכנית כבר אושרה לשינוי תב"ע על ידי הקוורום, רק לשכת התכנון שלחו את התוכנית אמרו יש פה גם צורך לעשות תסריט לא רק נספח בינוי בגלל גבולות מגרשים.

דובי שפלר: זה עוד נוסע לבית-אל או שזה?

משה בן אלישע: לא, זה היה בבית אל.

דובי שפלר: אה?

משה בן אלישע: זה היה בבית-אל.

דובי שפלר: אה זה נסגר פה עכשיו?

משה בן אלישע: זה ההערות של בית-אל נא להכין תסריט, לא מספיק נספח בינוי. סעיף מסר 2 דיברנו שזה.

עודד רביבי: אז על זה אפשר להצביע?

משה בן אלישע: כן.

עודד רביבי: מי בעד?

הצבעה

בעד – רוב

נגד – אין

נעדרו – מנחם, צורי, אבי

כולם בעד, מנחם לא פה, צורי לא פה כל היתר פה אחד.

דובי שפלר : ואני לא פה.

עודד רביבי : אבי לא פה מנחם לא פה וצורי לא פה. מזל שיש קוורום.

משה בן אלישע : מנחם, צורי ואבי לא פה.

עודד רביבי : נעדרים. כן הלאה.

סעיף 3 : דיון עקרוני לשינוי תקנון של תב"ע 410/6 להוספת שימושים ויעודים

משה בן אלישע : 2 כבר דיברנו ואתם החלטתם שיביא תוכנית חדשה מתוקנת. סעיף 3 באזור התעסוקה בתאנה, הבקשה לשינוי, להוסיף שימושים ביעודי הקרקע, יש שמה מגרשים שמיעודים לתעסוקה לפי התב"ע 410/10 מבקשים, ההצעה היא להוסיף סעיפים של תיירות, מסחר וגן אירועים ומבני עזר, כדי לגוון את אפשרויות התעסוקה והמסחר ולא רק להיות מצומצמים למה שהתוכנית הקיימת מאפשרת. יש פה תווי שימושים של תעסוקה שהם קצת סמי מסחריים, מסחריים וכו'.

דובי שפלר : אתה מדבר על איזה מבנה, על המבנה קיים?

משה בן אלישע : לא, לא, על כל המגרשים, על כל המגרשים.

דובי שפלר : היום במבנה תעשייה הקיים יש מסחר.

אברהם בן צבי : מה יש?

עודד רביבי : לא רשמי, לא רשמי.

דובי שפלר : לא לפי התב"ע?

משה בן אלישע : לא.

אברהם בן צבי : מה יש שם עכשיו?

עודד רביבי : פת במלח.

נאוה כץ : היום זה פת במלח ויש שם עוד איזה, מה זה המבנה השני?

דובי שפלר : יש שם מטבח של קייטרינג, יש מסעדה, יש מאפייה, יש ספינינג.

נאוה כץ : אבל מה בתב"ע רשום המקורי?

עודד רביבי : דקה, דקה, תקשיבו מה בתב"ע הקיימת, תקשיבו מאיפה הבעיה ואז נראה מה עושים עם זה.

משה בן אלישע : זה הכביש שאמור להזין את האזור תעשייה, יש פה שתי מגרשים של תעסוקה תעשייה, יש פה את המגרש הקיים המבנה הקיים נמצא פה במגרש הזה, ויש פה עוד מגרש ריק, סך הכל יש פה ארבע מגרשים מתוכם אחד בנוי הוא קיבל הרחבה בשטח, יש עוד מגרש אחד יש יזם שבעל עניין, יש פה עוד מגרש אחד שיש כנראה גם בעלי עניין שמעוניינים. היוזמה היא לאפשר להוסיף ייעודים שונים שימושים שונים באזור תעסוקה, האזור תעשייה הוא אזור תעסוקה בהגדרה רק לאפשר פורמאלית את השימושים הנוספים שבמילא קיימים או אולם אירועים, אם יש לנו הזדמנות לעשות אולם אירועים באפרת כמה שאפשר רחוק מאזור מגורים, זה האזור שאפשר.

אברהם בן צבי : זה רחוק ממגורים?

משה בן אלישע : יחסית, יחסית, כולם מבינים איפה זה נמצא בני ביתך.

דובי שפיר : אני לא יועץ אקוסטיקה, אבל הוואדי יכניס את כל הרעש למשעול הכרמים.

אברהם בן צבי : אנחנו נראה תושבים בבית אל שיגידו שלא דנו לא ידענו, פתאום אולם חתונות מוזיקה עד אחת עשרה.

משה בן אלישע : אם מאשרים א זה, זה שינוי תב"ע, יהיה הפרדה יהיה פרסום אפשר לעשות כל מיני דברים אחרים. אבל זה ההצעה הוועדה יכולה לקחת את זה בחשבון, המציאות בשטח שבפועל אם יש מבנה ובא שוכר שהוא קצת מסחר אז הוא עושה את זה.

עקיבא סילבצקי : מי יוזם את הבקשה?

נאוה כץ : יש לי שאלה אבל, מה היה ייעוד התב"ע הראשוני?

משה בן אלישע : מה?

נאוה כץ : מה היה ייעוד תב"ע הראשוני?

משה בן אלישע : הייעוד הראשוני מופיע לכם פה תסתכלו - - - על המגרשים המיועדים לבנייה.

אברהם בן צבי : מוסדות מחקר, כל שבוע רייצ'ל שהוא מביא לנו - - - ואני אומר לאכול אותו לא להשמין.

משה בן אלישע : אני מצטט: "על המגרשים המיועדים לבנייה תותר הקמת בניין אחד או יותר בניינים, יהיו למלאכה ותעשייה נקייה, למוסדות מחקר פיתוח מעבדה ומשרדים". עכשיו מבקשים להוסיף תיירות, מסחר, אולם אירועים מבני עזר,

"כמו כן תותר סלילת דרכים פנימיות וחנויות המשרתות את תכלית הנ"ל". אני ציטטתי את הסעיף הרלוונטי שמאפשר שימושים, והדגשתי את התוספות המבוקשות שמאפשרות מגוון יותר גדול של שימושים. כמובן כל אחד מהשימושים שיהיה, הוא יצטרך לתת מענה לכל מה שצריך מבחינת התקני חנייה ומבחינת אקוסטיקה מבחינת זה, אפשר לעגן את זה גם בתוך הוראות התוכניות אפשר לא לעגן בתוך התוכניות. אבל כעיקרון הרעיון לאפשר מגוון יותר רחב, אנחנו יודעים שקרוב 25 שנה 30 שנה קשה מאוד להתמודד עם הפיתוח של האזור תעשייה, רוב האזורים מבחינת המסחר קרובים למסחר בסוף מודרים מהאזור הזה הולכים לאזורים אחרים, אז אם רוצים לאפשר פיתרונות ותעסוקה ומסחר שיהיו גם באפרת ולא רק בחוץ, זה אחד הדרכים.

אברהם בן צבי : מבני עזר מה המשמעות?

משה בן אלישע : זה מבנה עזר זה מבנה שמשרת את המטרה העיקרית.

צורי דותן : זה ארבעה מגרשים שקנו כבר נכון?

עודד רביבי : שלושה יש, שלושה יזמים שנמצאים בתהליך, רביעי בניין ישן בניין חדש שנוסף לו, כל מיני בעלי עסקים שמבקשים לעשות שם פעילויות שבעצם אנחנו מוגבלים מהיכולת לתת שם היתרים. השימושים שמשה מציג אין לי ספק שהם יעוררו התנגדות של שכנים, לכן ההמלצה שלי כרגע היא לאשר את זה כמו שזה, כאשר המועצה אומרת שכל אחד מהייעודים שמומלצים בשינוי תקנון יצטרכו לבוא עם הוראות מגבילות כדי שלא יהיה לנו התנגדויות של שכנים, אם זה נושאי רעש, אם זה נושאי חניה כמו שמשה התייחס אליהם כדי להתחיל את התהליך. בסוף אם יצליחו לייצר שם אולם אירועים עם אטימה אקוסטית שהשכנים לא ירגישו, אז מצד אחד שינינו את הייעוד מצד שני לא יצרנו מטרד. אם ייצרו שם אולם אירועים כמו שעשו בתלפיות וזה יותר מפגעי רעש, אז זה לא ייתן לנו שום מענה ורק ייצר לנו רעש בראש. אז מי בעד לאשר?

משה בן אלישע : פה אחד?

עודד רביבי : דובי אתה בעד, נגד?

דובי שפיר : אני מוכן לאשר רק בלי אולם אירועים.

אבי חזידה : עודד אמר במפורש שבעצם אנחנו.

דובי שפיר : בסדר, אני בעד שינוי תב"ע לא רוצה אולם - -

אברהם בן צבי : אולם אירועים יש אפשרות למקד אותו במגרש הכי רחוק?

- עודד רביבי :** אפשר לשים אותו גם מתחת לאדמה.
- דובי שפיר :** אנחנו עושים שינוי תב"ע לכלל ארבעת המגרשים.
- אברהם בן צבי :** זה השאלה.
(מדברים ביחד)
- עודד רביבי :** טוב רבותיי, מי בעד לאשר את התוכנית כמו שמשה הציג? זאב, נאווה. אבי, כן לא?
- אבי חדידה :** לפי ההצעה שלך.
- עודד רביבי :** כן לפי ההצעה שלי.
- אפרת גנטק :** גם את מצביעה.
- עודד רביבי :** וגם את מצביעה. בעצם מי שאומר שהוא מאשר בלי אולם אירועים?
- אפרת גנטק :** לא, אני רוצה עם אירועים.
- עודד רביבי :** בסדר, מי שמאשר אבל בלי אולם אירועים זה דובי ו- -
- אברהם בן צבי :** אני עם אולם אירועים אבל צריך למקד אותו יותר בתוכנית.
- דובי שפיר :** אי אפשר.
- אברהם בן צבי :** למה?
- עודד רביבי :** עזוב נו.
- אברהם בן צבי :** אתה לא חייב לשים את זה בארבע מגרשים.
- עודד רביבי :** בסדר רבותיי.
- דובי שפיר :** אתה מתנגד להצביע על ארבעת המגרשים, אתה רוצה להצביע- -
- עודד רביבי :** בסדר בואו רבותיי, אולם אירועים.
- אברהם בן צבי :** כמו התב"ר אני אחד אחד, מגרש מגרש.
- עודד רביבי :** טוב רבותיי ההצבעה הסתיימה.
- משה בן אלישע :** החלטה?
- עודד רביבי :** אברהם נגד הוא לא רוצה אולם אירועים, אלא אם כן זה בהסתייגויות מחמירות ומיקום מדויק.
- אברהם בן צבי :** לא, לא, מה שאתה אמרת זה בסדר גמור.
- משה בן אלישע :** אתה בעד?
- אברהם בן צבי :** אם יש להם את המכשיר שעוצר את המוזיקה.
- עודד רביבי :** טוב תודה רבה.
- דובי שפיר :** צורי?

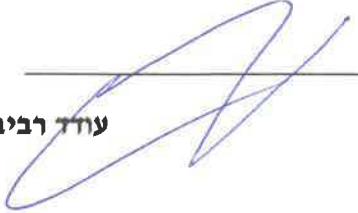
צורי דותן : אני נמנע, אני לא יודע לגבי אולם אירועים.

עודד רביבי : צורי נמנע, תודה רבה, אנחנו מסיימים ועדת תכנון ובנייה, חמש דקות הפסקה

ואז מתחילים ישיבת מועצה. הוא בעד רק בלי אולם אירועים וצורי נמנע, זה הכל

תודה רבה, חמש דקות הפסקה ומתחילים ישיבת מועצה.

הוקלט ותומלל ע"י חבר תרגומים בע"מ

מאשר : 
עודד רביבי

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	הגואל 22, שכונה: תאנה	ידין אפי ושושנה		סגל יונתן וגניפר; ידן אפי; שומברג דוד; מינקוף אלכס	410/3/31	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1
<p>מהות הבקשה: א. איחוד וחלוקה של המגרשים. ב. שינוי יעוד ממגורים א' לדרך. ג. שינוי בקווי בנין. ד. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית. ה. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.</p>							
5	רחוב הזורעים 21, שכונה: דגן	קאהן יהודה ונעמי	גוש: 5 מגרש: 3519 תכ': 410/5	דיון עקרוני	20190009	בקשה עקרונית	2
<p>מהות הבקשה: מבוקש דיון חוזר להבהרת החלטת הוועדה מתאריך 11.2.2019</p>							
6	רחוב בועז 17, שכונה: תאנה	מועצה מקומית אפרת	מגרש: 4 תכ': 410/6	דיון עקרוני	20190083	בקשה עקרונית	3
<p>מהות הבקשה: דיון עקרוני לשינוי תקנון של תב"ע 410/6 מבוקש להוסיף שימושים ויעודים עבור תיירות, מסחר, אולם אירועים ומבני עזר.</p>							
7	העומר 12 כניסה 2, שכונה: דגן	אפרת אריאל		אפרת זאב, אריאל, דליה, יונתן	410/5/82	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	4
<p>מהות הבקשה: מגרשים: 3511/1, 3511/2 - הזורעים 17/1 + 17/2 3503/1 - הזורעים 26/1 3516/2 - העומר 12/2 1. תוספת 20% בשטחי הבניה. 2. הקלה 5% בשטח הבניה. 3. זכויות בניה נוספות המפורטות בהוראות תכנית מחסנים / פרגולות ועוד.</p>							
8	הדגן, שכונה: דגן	עמק להר בע"מ	מגרש: 3410	דיון עקרוני	20190084	בקשה עקרונית	5
<p>מהות הבקשה: דיון עקרוני לשינוי תב"ע</p>							

סעיף 1	תכנית מתאר מפורטת: 410/3/31
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190009 תאריך: 07/10/2019	

שם התכנית: סגל יונתן וגניפר; ידין אפי; שומברג דוד; מינקוף אלכס

סוג תוכנית תכנית מתאר מפורטת

שטח התוכנית 400.00 מ"ר (0.4 דונם)

בעלי ענין

יזם

מינקוף אלכס ורגינה

ידין אפי ושושנה

שומברג אסתר ודוד

סגל יונתן וגניפר

מגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות הגואל 22, שכונה: תאנה

מטרת התכנית

א. איחוד וחלוקה של המגרשים.

ב. שינוי יעוד ממגורים א' לדרך.

ג. שינוי בקווי בנין.

ד. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית.

ה. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.

החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת התכנית 410/3/31 הכוללת תשריט, נספח בינוי והוראות תכנית בהתאם למבוקש.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

בעד: עודד, אורית, תמר, אברהם, אפרת, דובי, זאב, נאוה.

נעדרו מההצבעה: מנחם, צורי, אבי

סעיף 2	בקשה עקרונית: 20190009	תיק בניין: 1282
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190009 תאריך: 07/10/2019		

בעלי עניין

מבקש

קאהן יהודה ונעמי, פיטום הקטורת 28/2 אפרת, 9043500

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב הזורעים 21, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3519

סוג ענין

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש דיון חוזר להבהרת החלטת הוועדה מתאריך 11.2.2019

החלטות

הועדה החליטה כי על המבקשים להבהיר את התכנית בתיאום עם מח' הנדסה למיקוד מהות התכנית והבקשה.

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20190083	תיק בניין: 294
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190009 תאריך: 07/10/2019		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת, מרכז מסחרי תאנה ת.ד. 1022 אפרת, 9043500

כתובת:

רחוב בועז 17, שכונה: תאנה

גוש וחלקה:

מגרש: 4

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

תוכניות:

410/6 -

יעוד:

תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה

שטח מגרש: 2063.00 מ"ר

שימושים:

תעשיה

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

דיון עקרוני לשינוי תקנון של תב"ע 410/6

מבוקש להוסיף שימושים ויעודים עבור תיירות, מסחר, אולם אירועים ומבני עזר.

החלטות

הוועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לשילוב שימושים בתב"ע 410/6 עבור תיירות, מסחר, אולם אירועים ומבני עזר בכפוף לכך כי ישולבו בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לטיפול בהשלכות שימושים אלו בתכנית וכן בבקשות להיתר ודרישות לטיפול במפגעי רעש, סביבה, חניות וכו' שיידרשו מהוספת שימושים אלו.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

בעד: עודד, נאוה, אבי, אורית, מנחם, אברהם, אפרת, זאב, תמר.
דובי - בעד ללא אולם אירועים.

נמנע: צורי

סעיף 4	תכנית מתאר מפורטת: 410/5/82
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190009 תאריך: 07/10/2019	

שם התכנית:	אפרת זאב, אריאל, דליה, יונתן
סוג תוכנית	תכנית מתאר מפורטת
שטח התוכנית	1,416.00 מ"ר (1.416 דונם)
בעלי עניין	
יזם	אפרת זאב
	אפרת (רוזנברג) דליה
	אפרת אריאל
	אפרת יונתן
מגיש התוכנית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת
בעל קרקע	מינהל מקרקעי ישראל
כתובות	העומר 12 כניסה 2, שכונה: דגן, הזורעים 17 כניסה 1 - 2, שכונה: דגן, הזורעים 26 כניסה 1, שכונה: דגן

מטרת התכנית

מגרשים:

3511/2, 3511/1 - הזורעים 17/1 + 17/2

3503/1 - הזורעים 26/1

3516/2 - העומר 12/2

1. תוספת 20% בשטחי הבניה.
2. הקלה 5% בשטח הבניה.
3. זכויות בניה נוספות המפורטות בהוראות תכנית מחסנים / פרגולות ועוד.

החלטות

הוועדה לא יכולה לדון בבקשה בהעדר תכנית בינוי קונקרטית, הואיל ולא צורפה לבקשה תכנית בינוי אופרטיבית של ניצול זכויות בניה לפי תכנית 410/5 ובקשה לתוספת 20% ו- 5% הקלה המבוקשת בתכנית. וכן בהעדר נתונים על מפלסי פיתוח ורכס גג לבקשה.

רק לאחר קבלת התכנית הועדה תוכל לדון בבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20190084	תיק בניין: 1335
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190009 תאריך: 07/10/2019		

בעלי עניין

מבקש

עמק להר בע"מ, לולים כפר עציון, 9091200

עורך

לוי יהודה

כתובת:

הדגן, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

מגרש: 3410

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

החלטות

על המבקש לבצע שיח עם תושבי השכונה להסגת הבנות. ניתן להביא לדיון חוזר כשהפרוייקט יהיה בשל יותר מבחינת התכנון ובהתייחס להשלכות על השכונה.

החלטה התקבלה פה אחד.

נספחים

- מכתב לעדת תכנון ובניה מועצה מקומית אפרת-מגרש 3410 (2)
- מכתב לחברי הועדה

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
תיק וועדת תכנון

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מועצה מקומית אפרת
לידי חברי מועצת אפרת

הנדון: מגרש 3410 – דיון עקרוני לשינוי תב"ע

בשם רבים מתושבי שכונת הדגן, ובפרט תושבי רחובות הזורעים, העומר, הדגן והחריש, הריני לפנות אליכם בעניין שבנדון כדלקמן.

1. ביום רביעי ה-2 לאוקטובר, 2019, הובא לידיעתנו (ולא דרך המועצה כפי שקובע החוק) כי חברת עמק להר בע"מ (להלן: "המבקש"), הגיש בקשה לשינוי תב"ע במגרש 3410 (להלן: "הבקשה לשינוי") הנמצא בסמוך לביתנו, לפיה יוענקו למבקש זכויות לבניה רבויה של כ-52 יח"ד המהווים תוספת של כמעט פי 2.5 ממספר היחידות שאושרו במסגרת התב"ע המקורית, וכן תוספת של כ-1,000 מ"ר למרכז מסחרי.

2. על פי הבקשה לשינוי, ככל שתואשר, ייבנו שלושה מבנים בעלי חמישה קומות בתוספת גג רעפים ומרכז מסחרי רב מימדים אשר אינם תואמים את מבנה השכונה ואופיה.

3. כפי שיפורט להלן, הבקשה לשינוי הינה בעייתית בלשון המעטה, אינה עולה בקנה אחד עם מתאר השכונה ואופיה ואישורה ללא הסכמת התושבים יעלה תהיות רבות באשר לסבירותה והליכי האישור הכרוכים עמה:

3.1. שכונת הדגן מלכתחילה תוכננה כשכונת בתים צמודי קרקע וקוטגיים (למעט ברחוב האלומה) ובהסתמך על כך תושבים רבים מצאו דווקא בשכונה זו את מקומם (ולא בשכונות הזית או התמר). אישור הבקשה לשינוי כפי שנוסחה יפגע בתושבים הקיימים שהסתמכו על כך ברוכשם את בתיהם בדמים מרובים.

3.2. לא זו אף זו, קיימת מצוקת חניה אמיתית ברחובות, הדגן, הזורעים והעומר, והעניין אף נידון בוועדת התחבורה של המועצה ונדחה על הסף. אם תאושר בקשת המבקש ללא שינוי, מצוקת החניה תלך ותתעצם אף אם ייבנו מסי מקומות החניה כמפורט בבקשה לשינוי. בניית המרכז המסחרי והמבקרים הרבים שיגיעו לבקר את הדיירים החדשים, שכאמור מספר יחידות הדיוור הוכפל פי שתיים וחצי מהתוכנית המקורית!!!!, תעצים את מצוקת החניה עשרת מונים ותהפוך את החיים בשכונה לבלתי נסבלים ממש.

3.3. לא זו אף אחרת, התשתיות הקיימות בקושי רב מכילות את כמות התושבים הנמצאת כיום בשכונה, לרבות מצוקת פחים ופינוי האשפה, והמועצה נלחמת בשל כך מלחמת חורמה על כל תוספת של יח' דיוור (בייסמנט).

4. לידיעתכם, תושבי השכונה נמצאים בהליכי משא ומתן מול המבקש על מנת להבטיח כי יבוצעו השינויים המתאימים לבקשה לשינוי ולתב"ע של המגרשים הסמוכים למגרש שבנדון על מנת להבטיח כי תושבי השכונה הקיימים לא ייפגעו משינוי התב"ע כאמור.

5. שינויים אלו כוללים, הפחתה במספר יחידות הדיוור ושינוי תב"ע של מגרשים 3403 ו-3402 שהמבקש הוביל את בנייתם על מנת שיוצמדו החניות לבעלי יחידות הדיוור או לפרוייקט כולו. להזכירכם, הצמדת החניות ברחוב בית הבחירה בגבעת התמר נעשתה במסגרת שינוי תב"ע, ועל כן אך ראוי כי בעת שינוי התב"ע של המגרש שבנדון אשר יעצים את מצוקת החניה בשכונה, יבוצע במקביל שינוי תב"ע למגרשים 3403 ו-3402 על מנת להסדיר את נושא החניה אחת ולתמיד.

6. אנו מבקשים כי לא יתקיים דיון בבקשה לשינוי כפי שנוסחה (וללא יכולת לראות תוכניות מפורטות של המבקש), כל עוד המשא ומתן בין התושבים הקיימים והמבקש ימוצו עוד תום.

7. כמו כן, נבקש מן המועצה, כי שינוי תב"ע לא יאושר מבלי שיינתן פתרון כולל לבעיות שמנינו מעלה וכן בעיות נוספות הכרוכות בבקשה לשינוי ללא ההסכמת התושבים.

הח"מ,
אהרון גולדברג
נייד 054-3331821



כ"ו אלול תשע"ט
06 אוקטובר 2019

לכבוד,

מר עודד רביבי, ראש המועצה המקומית אפרת
מר משה בן אלישע, מהנדס העיר אפרת

שלום רב,

הנדון: הקמת פרויקט למגורים במגרש 3410 בגבעת הדגן – אפרת

א.נ.

מגרש 3410 בשכונת הדגן היה כ-7 דונם וייעודו ע"פ תכנית מתאר מפורטת 410-5-1 (התב"ע) היה ל-21 קוטגים צמודי קרקע. מטעמים בטחוניים הוקטן שטחו של המגרש לכ-4 דונם, אך ייעודו נותר כפי שהיה בתב"ע כאמור. חברתנו ביצעה תכנון מפורט למגרש ע"פ התב"ע הקיימת ל-21 קוטגים. התכנון הוצג במסגרת ועדת ליווי משב"ש ביום 24/09/2019, בה התגלו פערים תכנוניים רבים שאינם מאפשרים את הקמת הפרויקט ע"פ התכנון האמור והתב"ע הקיימת. אי לכך, ובהתאם לעמדת המועצה הידועה לנו, אנו מבקשים לצאת כעת לתהליך של **שינוי תב"ע** במסגרת המגבלות התכנוניות, היזמיות והכלכליות, אנו מבקשים להציע לדיון עקרוני בפני הוועדה לתכנון ובניה **ביום 7 באוקטובר 2019** תכנית חלופית, שתכלול הקלות ושינויי תכנון כדלקמן:

עמק להר בע"מ

לולים, כפר עציון, 9091200

office@emek-lehar.com ; 02-5801499



זכויות הבנייה הקיימות:

21 יח"ד (קוטג'ים)
שטח עקרי – 3,360 מ"ר
שטח שירות – 252 מ"ר
מרתפים – 1,050 מ"ר
2 קומות + עליית גג, וקומת מרתף.
גובה מבנה ממפלס הכניסה עד לרכס הגג – 8.50 מ'

זכויות בנייה מבוקשות:

52 יח"ד (בניה רוויה)
4,000 מ"ר חניה מקורה עם כ- 100 חניות.
קומת החניה תבנה בגבולות המגרש ולא יחולו עליה מגבלות של קווי בניין.
(שלא תחוייב באגרות וארנונה).
1,000 מ"ר מסחר
7,000 מ"ר שטח עיקרי
800 מ"ר שטחי שירות למבואות כניסה מדרגות ומעליות.
650 מ"ר מרפסות מקורות פתוחות.
קווי בניין – 5 מ' לחזית קדמית, ו-3.0 מ' לחזית צדדית ואחורית.
מרחק בין בניינים בתוך המגרש 8.0 מ'.
5 קומות + גג רעפים וקומת חניה מתחת לקומת הכניסה בגובה 4.0 מ' נטו.
גובה מבנים ממפלס הכניסה עד רכס הגג:
בניינים 3+2 - 18.0 מ'.
ובניין 1 - 20.0 מ'.

4450

בברכה,
אהרון טובין ויואב ריינר,
חברת עמק להר

עמק להר בע"מ
ח.פ. 515255099