

מס' דף: 1

תאריך: 13/10/2020
כ"ה תשרי תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה אפרת

פרוטוקול דיון ישיבת ועדת תכנון ובניה
ישיבה מספר: 20200006 ביום שני תאריך 07/09/20 בשעה 19:00

הופיע

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:

בן-אלישע משה
סילבצקי עקיבא

לא הופיע

סגל:

הורוביץ שרון

מוזמנים:

אברבוך נטליה
פוגל תמיר

מהנדס המועצה
יוע"מ של המועצה

גזבר ומנכ"ל המועצה

מנהלת לשכת תכנון
מבקר המועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 2:

פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר: 20200006 בתאריך: 07/09/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
5	410/5/7 דיון בהתנגדויות	מורדות מזרח				3

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 3

סעיף: 5
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה ישיבה מספר: 20200006 בתאריך: 07/09/2020
תכנית מפורטת: 410/5/7

שם: מורדות מזרח
נושא: דיון בהתנגדויות

מ.מ. אפרת

שטח התוכנית: 536,685.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

בעלי עניין:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

♦ יזם:

מועצה מקומית אפרת

♦ **מגיש התוכנית:**

כתובת

רחוב נטף, אפרת

מטרת התוכנית:

מהות הבקשה:

דיון בהתנגדויות של תושבים לתכנית 410/5/7 לאחר מועד ההפקדה.

הערות הבדיקה:

1. מסמכים מצורפים לפרוטוקול:
כתב התנגדות של משפחת אשל,
כתב התנגדות של משפחת ברק,
כתב התנגדות של משפחת הוק,
כתב התנגדות של משפחת רפורט שוורץ ותומכים.
תקציר ההתנגדויות של התושבים.
מצגת אדריכלית התכנית.
חוות דעת איכות הסביבה.
חוות דעת יועץ תחבורה.
חוות דעת יועץ קרקע.

2. בהחלטת ועדת תכנון ובניה מספר 20170002 מיום 5.2.2017, סעיף 12 הוחלט: "על הוראות התכנית לכלול כי ע"י עבודות החפירה והחציבה של המגרשים הציבוריים הפיתוח ותמיכת מגרשים ציבוריים ובגבולות המגרשים, יבוצעו ע"י משרד השיכון, במסגרת הפיתוח הכללי של השכונה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית."

סעיף 3.4 לפרק ו' מתייחס לנושא יחד עם זה, היועמ"ש ממליץ על ניסוח החלטה הבא:

על הוראות התוכנית לכלול כי עבודות הפיתוח הציבורי והתשתיות, וכן עבודות חציבה וחפירה של מגרשים ציבוריים, כולל התימוך יבוצעו על ידי משרד השיכון או במימונו, וכל עוד לא נמצא מממן אחר, כי אז אישור המימון על ידי משהב"ש הוא תנאי להוצאת היתרי בנייה.

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170002 מתאריך 05/02/2017 הוחלט:

הוועדה ממליצה בפני וועדה משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/7 בכפוף לכך כי הפארק העירוני המוצע בתכנית יבוצע כחלק מפיתוח השכונה ויושלם עם תחילת איכלוס המתחם וכפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה ובכפוף ל:

1. אישור קמ"ט תחבורה.
2. אישור קמ"ט אפוטרופוס.
3. אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
4. אישור קצין הגמר / קשת צבעים.
5. אישור קמ"ט איכות הסביבה.
6. הגשה ואישור תכנית שיוך חניות עפ"י תקן 2 חניות ליח"ד.
7. הגשה ואישור בה"ת לתכנית.
8. אישור הסדרי תחבורה ציבורית והסעות לבתי ספר וגני.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 4

9. אישור התאמת פריסת מוסדות ציבור על פי הפרוגרמה.
10. אישור פריסת שצ"פ על פי הפרוגרמה.
11. על הוראות התכנית לכלול הוראות והסדרים לבניית מוסדות משולבי מגורים מתואמים ומאושרים ע"י המועצה וגורמי המימון.
12. על הוראות התכנית לכלול כי ע"י עבודות החפירה והחציבה של המגרשים הציבוריים הפיתוח ותמיכת מגרשים ציבוריים ובגבולות המגרשים, יבוצעו ע"י משרד השיכון, במסגרת הפיתוח הכללי של השכונה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
13. על הוראות התכנית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית.

החלטה התקבלה פה אחד.

מהלך דיון:

ראה תמלול הישיבה.

נוכחים:

- אדרי אילון ברנהרד - אדרי מחוז ירושלים - משהב"ש
- אדרי אדריאנה דביר - אדריכלית התכנית
- אדרי ימי ינובסקי - מנהל פרויקט של התכנית
- אדרי יהודר יחיעם - משרד דביר יחיעם
- ליאוניד שלימוביץ - מהנדס תנועה - דקר מהנדסים
- ברוק עודד ותמר - מתנגדים
- הוק שמואל - מתנגד
- גירלד רפפורט - מתנגד
- אשל בצלאל ומלכה - מתנגדים

אדריכלית התכנית הציגה מצגת בה הופיעו טענות המתנגדים וההתייחסות אליהם. מצגת זו הינה חלק מפרוטוקול הישיבה.

החלטות:

הועדה מברכת על רמת הפירוט וההתייחסות של צוות התכנון ומשרד השיכון להתנגדויות שהוגשו לתכנית.

הועדה שמעה את ההתנגדויות ע"י המתנגדים במעמד הישיבה. בפני הועדה היו כתבי התנגדויות של המתנגדים והתייחסות מהנדס המועצה להתנגדויות. בפני הועדה הוצגה מצגת של צוות התכנון של הורט ושולבו טענות המתנגדים וההתייחסויות של הגורמים המקצועיים.

- אדריכל התכנית
- מהנדס תנועה
- יועץ איכות סביבה ואקוסטיקה
- יועץ קרקע

- הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על אישור התכנית בכפוף למפורט להלן:
- (1) סדר הפעולות לביצוע התכנית הוא ביצוע כביש הגישה בסמוך לתחנת הסניקה ככביש גישה בלעדי לאתר העבודות במטרה למנוע מטרדים בשכונה הקיימת הסמוכה לתכנית.
 - (2) על יזם התכנית להסדיר גישה להולכי רגל בין השכונה הקיימת לשטחים הציבוריים בתכנית. ביצוע מהלכי מדרגות בשצ"פ מספר 409 ומספר 408 לתכנית 410/5/3 הסדרת גישה במעלית בשצ"פ 6008 לתכנית 410/5/7 לטובת הסדרת גישה לפארק המרכזי במגרש 6001 לתכנית 410/5/7
 - (3) שינוי בינוי במגרש 5000 כחלק מהמענה למפגעים האקוסטיים של הבינוי שהוצע בנספת של התכנית 410/5/7
- הבינוי שהוצע בישיבה כמענה למפגעים האקוסטיים כולל:
- (א) העמדת מגרשי ספורט על קרקע המגרש.
 - (ב) איחוד מבני בתי הספר לבנין אחד.
 - (ג) מיקום אולם ספורט.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 5

- (ד) חניות.
- (4) שילוב והטמעת הנושאים הבאים בהוראות התכנית:
(א) הוראה ודרישה לשילוב חברות ניהול ואחזקת מבנים בתחום התכנית.
(ב) הוראה בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בניה בכל תחום התכנית תהיה הצגה של תכנית חפירה, חציבה ודיפון שתבטיח יציבות קרקע ומבנים שכנים ערוכה וחתומה ע"י הגורמים המוסמכים לכך (יועץ קרקע).
(ג) יש לשלב בהוראות התכנית כי האחריות על יציבות הקרקע והמבנים השונים יחולו על מבצע החפירה / חציבה וכו'.
(5) שילוב המלצות יועץ איכות סביבה בהוראות התכנית.
(6) שילוב המלצות יעוץ האקוסטי בהוראות התכנית ביחס לתכנון מבנים וביחס למתקנים פוטוולטאיים.
(7) שילוב יועץ אקוסטי בצוות התכנון של בית הספר להבטחת עמידה בתקן אקוסטי.
(8) שילוב בהוראות התכנית כי עבודות הפיתוח הציבוריים בשטחים הציבוריים ובמגרשים הציבוריים, כולל חפירה וחציבה, דיפון, קירות תמך יבוצעו כחלק מהפיתוח הכולל של השכונה ע"י יזם התכנית וע"ח יזם התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 6

תאריך: 13/10/2020

פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר: 20200006 בתאריך:

07/09/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200061 דיון עקרוני			7	חסיין אדמונד - חברה כלכלית	בועז 12 אפרת	7

מהות הבקשה:

איחוד מגרשים 6 + 7 באזור תעשייה תאנה

2	20200008 דיון עקרוני			212	ברעד מינדי	תאנה 4 אפרת	8
---	-------------------------	--	--	-----	------------	-------------	---

מהות הבקשה:

1. תכנית בינוי עפ"י 410/10

2. דיון בהתנגדויות של שכנים

3	20190104	5		2411	ברג צבי ושני	בית הבחירה 47 אפרת	9
---	----------	---	--	------	--------------	--------------------	---

מהות הבקשה:

דיון בהתנגדויות

מהות התוספת - תוספת קומה וגג על דירה קיימת

4	20200046 דיון עקרוני			3503	אלמקייס אלעד	הזורעים 2 26 אפרת	10
---	-------------------------	--	--	------	--------------	-------------------	----

מהות הבקשה:

בקשה להקלה 10% בשטח ובגובה הבניין - הכשרת מצב קיים

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 7

1337	תיק בניין:	מספר בקשה: 20200061	סעיף 1:
07/09/2020 בתאריך:			פרוטוקול ועדת תכנון ובניה ישיבה מספר: 20200006

מבקש:

חסין אדמונד - חברה כלכלית
מרכז מסחרי תאג מיקוד : 9043500
אפרת

סוג בקשה: בקשה עקרונית

שכונה: תאנה

כתובת הבניין: בועז 12 אפרת

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 7

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה בניה חדשה

מהות הבקשה:

איחוד מגרשים 6 + 7 באזור תעשיה תאנה

מהלך הדיון:

ראה תמלול ישיבה.

נוכחים:

אדמונד חסין - מנכ"ל חברה כלכלית לפיתוח אפרת

עמיחי גבאי - יזם קבוצת p.s.l

דוד פילזר - תושב שכונת תאנה - רח' תאנה 13

מוריס קדוש - תושב שכונת תאנה

החלטות:

הועדה מחליטה לאשר את תכנית החלוקה לאיחוד מגרשים 6 ו-7 לתב"ע 410/6 למגרש a7 בכפוף לאישור

מינהל ותשלומי פיתוח למגרש 6 ו-7.

ערכי הגובה למגרש המאוחד יהיו עפ"י הערכים למגרש 7.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

בעד: עודד, בן צבי, אפרת, זאב, צורי, אבי, אורית, תמר, מנחם, דובי

נמנע: נאוה כץ.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 8

מספר בקשה: 20200008	תיק בניין: 484	תאריך: 07/09/2020	מספר: 20200006
---------------------	----------------	-------------------	----------------

סעיף 2:

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה ישיבה מספר: 20200006 בתאריך: 07/09/2020

מבקש:

הגשה 27/01/2020

♦ ברעד מינדי

תאנה 4 דירה 2

אפרת

עורך:

♦ לוי יהודה

זרובבל 41 מיקוד : 9043500

אפרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תאנה 4 אפרת

שטח המגרש נטו: 990.00 מ"ר

שטח מגרש: 990.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 212

תכנית: 410.3.5

שימוש עיקרי

מגורים מדורגים

תאור בקשה

תוספת בניה

מהות הבקשה:

1. תכנית בינוי עפ"י 410/10

2. דיון בהתנגדויות של שכנים

מתנגדים:

♦ גמליאל דליה אפרת

♦ פילזר דוד ורוז אפרת

♦ שרון אבנר אפרת

תאנה 4 דירה 4

רח' התאנה 13 ת

תאנה 4 דירה 3

מהלך הדיון:

ראה תמלול הישיבה.

נוכחים:

ברעד מינדי - מבקשת

דליה גמליאל - מתנגדת

החלטות:

לאור נבצרות של אחד המתנגדים לבקשה להופיע עקב מחלתו (אבנר שרון), החליטה הועדה לדחות את הדיון בהתנגדויות לישיבה הבאה.

החלטה התקבלה פה אחד.

הערה: לבקשת תושבי התאנה, עותק הבקשה יועבר לכל דיירי רח' התאנה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 9

מספר בקשה: 20190104	תיק בניין: 1149	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה ישיבה מספר: 20200006 בתאריך: 07/09/2020		

מבקש:

ברג צבי ושני
אפרת

הגשה 11/12/2019

בית הבחירה 47/ מיקוד : 9043500

עורך:

לוי יהודה
אפרת

זרובבל 41 מיקוד : 9043500

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: תמר

כתובת הבניין: בית הבחירה 47 אפרת

גוש וחלקה: גוש: 5 חלקה: מגרש: 2411 יעוד: מגורים

תכנית: 410/5

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים קוטגי טורי תוספת בניה

מהות הבקשה:

דיון בהתנגדויות

מהות התוספת - תוספת קומה וגג על דירה קיימת

מתנגדים:

ברנר אריאל ותמר דון אפרת בית הבחירה 47/

מהלך הדיון:

ראה תמלול הישיבה.

נוכחים:

ברג צבי - מבקש

ברנר אריאל ותמר - מתנגדים

החלטות:

הועדה שמעה את טענות המתנגדים.

הועדה הינה ועדה תכנונית ועל-כן כל הנושאים שאינם נוגעים לתכנון עליהם לבא לידי הסדר בין הצדדים.

הועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

א. על הקיר המשותף מבטון הגובל בין יח"ד להיות בנוי במרכז הקיר המשותף ברצף עם הקיר המשותף הקיים.

ב. על כל מעטפת התוספת כולל הקיר המשותף, להיות בחיפוי אבן בהתאם לסעיף 4 לפרק ג' לתב"ע 410/5.

החלטה התקבלה פה אחד.

אברהם בן צבי מסתייג מהדרישה לחיפוי הקיר הגובל באבן.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 10

מספר בקשה: 20200046	תיק בניין: 987	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה ישיבה מספר: 20200006 בתאריך: 07/09/2020		

מבקש:

הגשה 05/07/2020

אלמקייס אלעד

הזורעים 26

אפרת

עורך:

לוי יהודה

זרובבל 41 מיקוד: 9043500

אפרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: דגן

כתובת הבניין: הזורעים 26 אפרת

גוש וחלקה: גוש: 5 חלקה: מגרש: 3503 יעוד: מגורים

תכנית: 410/5

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה:

בקשה להקלה 10% בשטח ובגובה הבניין - הכשרת מצב קיים

מהלך הדיון:

ראה תמלול הישיבה.

נוכח: עמי אלמקייס - מייצג את המבקש

החלטות:

הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הקלה של עד 10% בשטחי הבניה וגובה הבניה בגין טופוגרפיה קשה במגרש.

עודד רביבי
ראש המועצה

רשם: בן-אלישע משה
מהנדס 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

פרוטוקול ישיבת המועצה המקומית אפרת ישיבת תכנון ובניה

יום שני, י"ח אלול ה'תש"פ, 7 לספטמבר 2020

נוכחים:

עודד רביבי - ראש המועצה
מנחם שפיץ - סגן ראש המועצה וחבר מועצה
משה בן אלישע - מהנדס מועצה
דובי שפלר - 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
שרון הורביץ - גזבר המועצה
יהודה שווייגר - מנכ"ל המועצה

מוזמנים:

עו"ד מוריס הירש
אדמונד חסין
עמיחי גבאי
ברנר אריאל ותמר
פילור
ברג
עמי אלמקייס
אדריאנה דביר
לאוניד שמילוביץ
אדר יחיעם
רמי ינובסקי
עודד ברוק
תמר ברוק
גירלד רפפורט
אשל
אילון ברנהרד
רפאל אייל

מס' סעיף	שם המבקש	מהות הבקשה	הצבעה	עמ'
1	החברה הכלכלית לפיתוח אפרת	איחוד מגרשים 6 + 7 באזור תעשייה תאנה	בעד – רוב נמנע – 1	3-12
2	ברעד מינדי	תכנית בינוי עפ"י 410/10, דיון בהתנגדויות לתוספת הבניה מבוקש לדחות את הדיון לועדה הבאה	בעד – כולם	13-14
3	ברג צבי ושני	תוספת קומה וגג על דירה קיימת – דיון בהתנגדויות	בעד – כולם. נאוה ובן צבי הסתייגות לבניית קיר אבן	14-18
4	אלמקייס אלעד	בקשה להקלה 10% בשטח ובגובה הבניין – הכשרת מצב קיים	בעד – כולם	18-19
5	משרד השיכון	תכנית 410/5/7 – מורדות מזרח, זית. דיון בהתנגדויות לאחר מועד ההפקדה	בעד – כולם	20-65

ישיבת המועצה

סעיף 1: חברה כלכלית אפרת – איחוד מגרשים 6 + 7 באזור תעשייה תאנה

עודד רביבי : ערב טוב רבותיי אנחנו מתחילים בסעיף מספר 1 ישיבת תכנון ובנייה.

משה בן אלישע : ערב טוב, הבקשה מספר 1 המבקש זה החברה הכלכלית, זאת - - - מגרש מספר 7

מגרש מספר 6, איחוד וחלוקה מחדש של מגרש 6 ו- 7. אני אראה, זו תוכנית

החלוקה על פי התב"ע מגרש 7 זה המגרש הכי דרומי שיש.

עודד רביבי : משה, מי שמדבר יכול בלי מסכה ואנחנו לא שומעים אותו.

משה בן אלישע : מגרש מספר 7 זה מגרש ששווק לחברה הכלכלית, מגרש 6 הוא גם לתעשייה ניתן

לפי התב"ע לצרף אותו לאחד המגרשים 5 או 7, בעל המגרש מספר 7 מעוניין

לקנות את המגרש 6 ולאחד אותו למגרש 7א. זה המצב הנוכחי זה המצב החדש,

ההמלצה היא לאשר את הבקשה כפוף לאישור מנהל ולתצלומי פיתוח, כאשר

גובה הבנייה למגרש המאוחד יהיה בהתאם למגרש מה שקבוע במגרש 7.

דובי שפיר : אתה מדבר איתנו בחידות משה.

משה בן אלישע : מה?

דובי שפיר : מה זה גובה הבנייה יהיה בהתאם? מה יהיה הגובה?

משה בן אלישע : אם יש אפס אפס שנמצא במגרש 7, הוא יהיה אותו דבר לגבי מגרש 6.

נאוה כץ : למה כרגע התב"ע הישנה - - -

משה בן אלישע : התב"ע - - - במגרש 7 ומגרש 6, כאשר לגבי - - - ובמגרש 6 התב"ע מוגדר כשטח

לתעשייה עם אפשרות להפוך אותו גם לדרך לחנייה בהסכמת היזם והוועדה

המקומית. אז כרגע המנהל אומר – אני את מגרש 7 לא נותן אותו בחינם לאף

אחד ולכן הוא בר שיווק. הוא יכול להיות בר שיווק רק אם הוא מצטרף לאחד

מהמגרשים האלה, אי אפשר לבנות לפי התב"ע על מגרש 6 בנפרד, אין מצב זה

כתוב במפורש בהוראות התב"ע, ולכן יש אפשרות לאחר עם 1 או 2 שתיים

מגרשים לאחד אותם, כלומר 6 יכול להצטרף להתאחד ל- 5 ויכול להתאחד ל- 7.

כרגע הבקשה של החברה הכלכלית היא לאחד את זה ל- 6 ו- 7, בעל מגרש 7

מעוניין אומר רוצה אני. ואנחנו מבקשים לפי הנחיית התב"ע שאפשר חלוקה

מחדש לאישור ועדה מקומית לאחד את 6 עם 7 לקבל מגרש חדש יותר גדול 7א.

כמובן שזכויות הבנייה למגרש 7' הם יהיו יותר גדולות באותם קריטריונים כמו של מגרש 7, לגבי קווי בניין יזוזה מהנקודה הזאת לנקודה הזאת והוא יוכל לבנות על המגרש הזה על השטח הזה, בהתאם לצרכים שלו ולמגבלות התב"ע לזכויות הבנייה שבתב"ע.

עודד רביבי : דקה, דקה, דקה.

משה בן אלישע : הבקשה היא לאיחוד וחלוקת מגרשים לא מעבר לזה, זאת הבקשה זה סמכות הוועדה. אמרתי שבשביל לממש את הדבר הזה חוץ מאשר החישוב התכנוני יהיה צריך לעשות - - - של המנהל שהוא בעל הקרקע, יש את - - - הפיתוח בגין השטח הנוסף לחברה הכלכלית. זהו.

עודד רביבי : כן, עורך דין מוריס הירש?

אברהם בן צבי : אפשר לשאול שאלה?

עודד רביבי : אבל מישהו ביקש לשאול שאלה, מותר לו לשאול שאלה?

אברהם בן צבי : אתה רוצה לאפשר לי לשאול שאלה?

עודד רביבי : לא אני לא נתתי לך זכות דיבור נתתי לעורך דין מוריס הירש.

אברהם בן צבי : הבנת, אוקי.

עודד רביבי : כן, בבקשה.

עו"ד הירש : לפני איזה חודש וחצי המגרש הזה היה אמור לעלות במסגרת שינויי תב"ע, האם האיחוד של שתי החלקות אומר שמוותרים על הבקשה הקודמת - - - כי שם מדובר על הגדלה עצומה של גובה הבנייה ל- 23 מטר במקום 13.

משה בן אלישע : זה לא על הפרק עכשיו, הבקשה היא לאיחוד מגרשים, אם יבוא שינוי תב"ע נצטרך לעשות שינוי תב"ע.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

עודד רביבי : חבריה אתם יכולים לדבר שניים בבת אחת, אחר כך עורך דין אברהם בן צבי יתלונן שבפרוטוקול לא רשום שום דבר.

עו"ד הירש : אז אני מתנצל.

אברהם בן צבי : אני אתקן את זה, זה בסדר ששניים מדברים בבת אחת, ביקשתי שבפרוטוקול יסמן שיותר מאחד מדבר בבת אחת או שיש מחיקות, זאת הבקשה שלי לבית משפט.

עודד רביבי : כן, משה?

משה בן אלישע: אני אומר הבקשה לשינוי תב"ע זה בקשה מסוג אחר זה לא הנושא היום בערב, הבקשה היא לחלוקה. אם תוגש בקשה לשינוי תב"ע או שהוועדה תדון בשינוי תב"ע, אז - - - מי שמבקש יבקש.

עודד רביבי: בסוף מה שהוא אומר מוריס, זה אם תוגש בקשה לשינוי תב"ע והיא תוגש למגרשים שמאוחדים, אז אתה צודק גידול הזכויות יחול על שני המגרשים, אבל זה לא בהכרח שייתנו את זה לשני המגרשים, כרגע הדיון הוא אך ורק על איחוד המגרשים.

עו"ד הירש: הבנתי את זה, הבנתי את זה עודד ותודה על ההבהרה. העניין שלנו הרי אנחנו בצד השני.

עודד רביבי: ברור לי.

עודד הירש: וכל הבנייה שם הולכת להפריע לנו לחיים באופן משמעותי כפי שהתוודענו כבר היום בהודעה של אדמונד, בשלוש שנים הקרובות הולכת להיות שם גם ככה בנייה - - - ואז זה באמת הולכת להיות שמה עוגמת נפש לא קטנה לכל השכונה שם. ואם בייחוד עכשיו נאפשר בשלב מאוחר יותר את הגדלת זכויות הבנייה באופן משמעותי מאוד, אז אני חושב שזה רק הוגן גם כלפי חברי הוועדה וגם כלפי השכונה והתושבים לשים את הדברים על השולחן ולהגיד זה התוכנית הולכת לקום פה אני לא יודע מלון, בניין כלל מעבר ל- -

עודד רביבי: לא, מגדל העיר.

עו"ד הירש: מגדל העיר.

עודד רביבי: אבל מה שכרגע נבנה הוא על פי התב"ע הקיימת, תב"ע שלצערנו לא התממשה במשך עשרות שנים, ואנחנו שמחים שסוף כל סוף אנחנו מצליחים להתקדם ולממש את התב"ע הקיימת. אם יהיו בקשות לשינוי תב"ע שיגררו בקשות להגדלת אחוזי בנייה, ממילא הם יצטרכו לבוא לוועדה פה פעם נוספת, ממילא לתושבים יהיה זכות להתנגד. וכרגע זה לא מה שעל הפרק, כרגע כל מה שעל הפרק זה איך מסתכלים על המגרשים, האם 5,6,7 או 5 ו-6 ביחד או 6 ו-7 ביחד, זה מה שכרגע נמצא על השולחן.

עו"ד הירש: אז אם אפשר כבר בשלב הזה רק לבקש רק חידוד קטנטנה לכל היום הזה, שגם אם הדברים המגרשים יאוחדו, לפני שמתקיים כל דיון אחר לגבי הבנייה שם יוצבו מגנים, מגני רעש.

עודד רביבי: בוא מוריס על זה אנחנו עכשיו לא דנים, מוריס על זה אנחנו לא דנים.

עו"ד הירש : כי השיטה של כל שלב שלב שלב - -

עודד רביבי : מה לעשות? יש כרגע בקשה.

אברהם בן צבי : אני חייב למחות לפרוטוקול על שיטת הסלאמי, זה כבר ישיבה שלישית ברצף שאנחנו דנים בחלק מהמגרש. אני חושב משה עכשיו שאתה צריך להורות או להודיע לזום או למבקש, אני אפילו לא יודע מי המבקש PCP, תודיע למבקש שכל התוכניות שהם רוצים להגיש שיגישו את זה בבת אחת, אחרי שהם ישבו ידברו עם השכנים, אחרי שיפרסמו שיהיה דיון על השינויים במגרש הזה תביא אותם הכל ביחד לוועדה ואנחנו נדון בזה. שיטת הסלאמי ממש ממש לא מקובל עלי, ממש, וזה ממש פוגע בתושבים וזה פוגע בנו כוועדה, אבל אתה יכול להגיד מה שאתה רוצה, תמיד יש לך תשובה עודד.

עודד רביבי : אני ממליץ לך להיות צמחוני ואז לא יהיה לך בעיה עם סלאמי. כן מנחם?

אברהם בן צבי : לא, לא הכל בסדר, יש לי מה לקרוא הערב הבאתי ספר "הזייט הסיפוח", עוברים כל גבול, זה ממש מתאים, אתה תדבר ואני אקרא.

נאוה כץ : מנחם אנחנו לא שומעים אותכם, אפשר?

מנחם שפיץ : כן, סליחה. אנחנו יודעים טוב מאוד את השאלות, אחר כך הם גם כן ישיבו לשאלות האלו. המצב הוא כרגע יש זום שקנה את מגרש מספר 7, יש לו זכויות בנייה למגרש מספר 7, ויום אחד הוא יגיע לוועדה הזו יגיש בקשה להיתר בנייה, והתוכניות שהוא יגיש יהיו לפי התביעה המאושר לו. זכותו גם לבקש שינוי תביעה, ואז אנחנו נצטרך לדון בבקשה של שינוי תביעה כן או לא, כמובן השכנים וכו', וכו'. היום הוא מבקש לקחת את מגרש 6 ולהדביק אותו למגרש 7, עכשיו במגרש 6 המצב הוא שרק פה מגרש 7 יכול לקבל אותו או מגרש 5 יקבל אותו, אחד מהשניים האלה יכולים לקבל את מגרש 6 לא אף אחד אחר. עכשיו במגרש 6 גם יש זכויות בנייה, הזכויות בנייה שיש לו במגרש 6 הם גם לפי התביעה, שאומרים הוא יכול לבנות x מטר בגובה y וכו', וכו'. הוא צריך להציג תוכניות בשביל 6 ו-7 ביחד כשהבקשה תהיה ככה לא ככה, אם הוא ירצה לעשות ככה אז הוא צריך להגיש בקשה לשינוי תביעה. אוקי? ואז להגיע לכאן ולשכנים וכו', וכו' ואז ידונו בבקשה לשינוי תביעה, אבל אם הוא רוצה לבנות אז בלי שינוי תביעה, הוא צריך לעמוד בתביעה הנוכחי שזה ככה בגובה מוגבל. אז היום אנחנו דנים אך ורק להדביק את מספר 6 למספר 7.

אברהם בן צבי : מי היזם הזה?

עודד רביבי : הסיבה היחידה שזה לא בשיטת הסלאמי, זה כי היזם לא יכול להגיש בקשה לפני שהוא יודע מה גודל המגרש שלו. כרגע גודל המגרש הוא איקס, אם יהיה איחוד של שני המגרשים אז זה יהיה שני איקס ואז אפשר יהיה לדון בזה. לכן אנחנו היזם דנים על הבקשה הזאת.

אברהם בן צבי : מי היזם שהגיש את הבקשה?

עו"ד הירש : שמחתי שהנושא הזה עומד לפני השינוי תב"ע הזה, כדי שנוכל כבר בשלב הזה - - - - שהקבלן נכנס - - - של איחוד החלקות, שהוא יבין שהמגרש של המועצה היא קודם הבנייה היא חשובה - - - וזה מצוין ובאמת טוב - - - מבחינתי זה מצוין ומבורך. הבקשה שלי היא רק בשלב הזה להכניס את ההתניה לקבלן שידע, שגם אם הוא מאחד את החלקות אז לפני שהוא בונה הוא צריך להגן עליו על השכנים מהצד השני של הוואדי.

עודד רביבי : בסדר, בוא מוריס.

עו"ד הירש : לכן חשבתי שזה הזמן הנכון להביא את - - -

עודד רביבי : מוריס ההערה שלך נרשמה, יש דברים שקבלן מחויב בהם יש דברים שקבלן לא מחויב בהם, מה שהוא מחויב אנחנו נוודא שהוא מבצע. כן נאווה?

עו"ד הירש : תודה רבה.

נאווה כץ : אני חושבת שגם כשהיה מדובר ב- צ.פ. וגם פה, וגם במורדות הזית כשאנחנו מדברים על מגרש שהרבה זמן עמד בתור משהו מסוים, ואנחנו כרגע הולכים לשנות את זה אפילו בקצת אפילו בדברים שאנחנו לא מחויבים לבקש מהציבור ולא מחויבים להראות לציבור עדיין וזה לא קשור אליהם בשלב הזה, נראה לי שמן הראוי כן לשבת עם התושבים לפני כן עם היזם, ושהוא יסביר את הדברים האלה ויפרט כאילו בפומבי לפניהם.

עודד רביבי : נאווה, תתפלאי זה בדיוק מה שנעשה פה כרגע, בא היזם מציג מה שהוא רוצה, השכנים קיבלו הודעה, פרסמו את זה, מי שרוצה לבוא ולהשמיע משמיע מי שלא רוצה לא רוצה ואנחנו ממשיכים הלאה.

נאווה כץ : אבל הוא יכול גם לבוא ולהראות לנו מה הוא רוצה לעשות?

עודד רביבי : הוא עוד לא יודע מה המגרש שלו, באמת אני לא מבין לא אותך ולא את אברהם יום, הבן אדם עוד לא יודע מה גודל המגרש אתם כבר רוצים שהוא יגיד מה הוא הולך לבנות?

נאוה כץ : אין לו אופציות? אם המגרש נשאר 7 זה מה שאני רוצה לבנות, אם המגרש שלי יהיה 6 ו-7 זה התוכנית?

עודד רביבי : את מבינה מה העלויות? אם זה ככה צריך לתכנן ככה אם זה ככה הוא צריך לתכנן ככה, בוא תביא לי ארבע תוכניות נלך לסופרמרקט נקנה ונראה?
נאוה כץ : כן.

עודד רביבי : כן?

נאוה כץ : כן.

עודד רביבי : מה לעשות זה לא עובד ככה.

מנחם שפיץ : נאוה בוא נהיה ריאליים, בסדר? יבוא היום יזם יגיד היום מספר 6 לא שייך, אבל אם אני אקבל את מספר 6 אני אתכנן x,y,z בסדר? תכלס כשיגיע היום להגיש את הבקשה עבור היתר בנייה, זה יכול להיות משהו לגמרי שונה, והוא יעבוד לפי החוק ולפי התנאים גם. בסדר? אז זה הכל מילים יפים אבל זה לא מחזיק מים זה לא מחזיק אוויר. היום רוצים לבקש להדביק את שני המגרשים האלה ביחד, הוא מחויב לבנות לפי התב"ע אלא אם הוא בא לבקש שינוי תב"ע, אבל הוא מחויב לבנות לפי התב"ע הקיים.

אברהם בן צבי : מי זה הוא? מי זה היזם? לא שמענו. אמרו לי אפילו במחלקה שלא יודעים מי היזם, שזה החברה הכלכלית ולא יודעים מי זה החברה PCP או PLP. ועם כל הכבוד אני חושב שאם מבקשים מהוועדה שהיא ועדה תכנונית להמליץ או לאשר משהו, מן הראוי שאנחנו נדע מי עומד מאחורי המיזם הזה, זה דבר אלמנטארי מבחינת ניגודי עניינים ושקיפות.

מנחם שפיץ : ברור, זה לא סוד צבאי.

אברהם בן צבי : ברור, אם זה לא סוד צבאי אז -

אדמונד חסין : ערב טוב חברים, ערב טוב, כפי שאמרנו המנהל חייב אותנו למכור את מגרש מספר 6 לאחד מהמגרשים צמודי הדופן או 5 או 7. בעל מגרש 7 יושב פה עמיחי גבאי, עמיחי תרים את היד תוריד את המסכה שנייה שיראו את הפנים שלך. עמיחי הוא בעל מפעל אלומיניום, הוא בן אפרת שעזב את אפרת ויש לו מפעל במישור אדומים לאלומיניום, לחלונות, מסגרות על כל הבניינים, והוא מתכוון להקים פה מפעל רובוטי משוכלל וחזור חזרה הביתה לאפרת, ככה הוא מדגיש את זה. עמיחי לא היה מחויב לקנות את 6, לא היה מחויב, ואז אנחנו היינו

עומדים בפני שוקת שבורה, לא היינו מפתחים את אזור התעשייה עוד 20 שנה. אבל עמיחי צפה פני עתיד וצופה פני עתיד ומשקיע ורוכש לא רק את 6, לא רק את 7 שהוא רכש, קיבל אישור ממשרד הכלכלה ומהמנהל האזרחי ושלם על המגרש שלו את המחיר היקר ביותר עבור המגרש, ובכל אופן בחר גם להוסיף למגרש שלו את מגרש 6 ולאחד אותו עם 7. כמובן כפי שנאמר פה על ידי עודד ועל ידי מנחם, הוא יהיה מחויב לחזור לוועדה ולהציג את התוכניות שלו לבנייה, אף אחד פה לא בונה בניין בלי שהוא מאשר, אף אחד לא חופר פה חפירה בלי שהוא יקבל אישור ממחלקת הנדסה. אז אני חושב שזה בגדול יום חג לאפרת, כי הפיתוח הזה יביא בנייה חדשה, ארנונה לתעשייה ולמסחר, לתעשייה ועסקים, שזו הארנונה הגבוה ביותר שתשרת את תושבי אפרת. תביא לפה עובדים חדשים, כי עובדים שלו או שהם יעברו לכאן לאפרת או שהוא ישכור עובדים חדשים. לא רק הוא, הוא החוזה האחרון שאנחנו חותמים מחר, ועמיחי משקיע פה קרוב לארבעה מיליון ש"ח על הפיתוח יותר מכל יום אחר, על מנת שאנחנו נראה פה את הפיתוח של אזור התעשייה היפה. וכל היזמים הבאים כבר חתמו ובונים לפי התב"ע, על זה אנחנו מקפידים, ואנחנו כחברה כלכלית נלווה אותו ונלווה את היזמים האחרים שיבנו כמה שיותר מהר, כמובן על פי החוקים ועל פי הרישיונות שמחלקת ההנדסה מוציאה. ואני חושב שזה פשוט יום חג, כי אחרת אם לא היינו עושים את זה היינו ממשיכים לדגור על הביצים כאן. בבקשה נאווה.

נאווה כץ :

קודם כל כל הכבוד, תודה רבה עמיחי באמת זה מאוד נחמד שתושבי אפרת חוזרים ורוצים לבנות פה ולעשות פה עסקים. השאלה שלי טוב, אתה יודע ואתה עכשיו אומר לנו שזה מפעל אלומיניום, אנחנו כבר העלינו את הסוגיה הזאת בוועדות פה כמה רעש בנייה מסביב, האם זה משהו שמתאים בכלל לאזור התעשייה באזור הזה? זה דברים נראה לי שמאוד חשובים להעלות.

אדמונד חסין : שאלה מצוינת, תודה, תודה על השאלה נאווה.

עודד רביבי :

לא, לא, סליחה, סליחה, כל השאלות הם שאלות טובות והכל מעניין ואני שמח שיש לכם את כל הערב, אבל יש לנו עוד נושאים גם עם אנשים שמגיעים מבחוץ. הבקשה כרגע זה איחוד שני מגרשים, מי שהחליט האם המגרש הזה הייעוד של המגרש עונה למפעל שהוא רוצה, זה לא אני זה משרד הכלכלה שבתן את הבקשות והעביר את האנשים האלה שבעיה מדורי גיהנום, וזה לקח להערכתני סדר גודל של 8 שנים עד שהגענו לרגע הזה. כרגע כל מה שנמצא על

השולחן, זה האם אנחנו מחלקים את שתי החלקות? יהיה מישהו שירצה להגיש התנגדות שפותחים שם מפעל אלומיניום זה לא במקום הזה, יש עורכי דין שיכולים להתפרנס מזה ימרו את החיים ליזמים, זה לא כרגע הפורום. אז סליחה שאני קוטע את הדיון לשאלה הזאת, יש עוד שאלות לגבי איחוד המגרשים? כן צורי?

צורי דותן: משה אני עדיין לא הצלחתי להבין מה הייעוד של 6 מה התביעה שלו, ואיך זה משתלב בעצם, מה הייעוד של 6?

משה בן אלישע: 6 אותו דבר כמו 7.

צורי דותן: מה היה הייעוד לפני?

משה בן אלישע: אותו דבר.

אדמונד חסין: אני אגיד, תעשייה.

עודד רביבי: סליחה, צורי, לא עושים שום שינוי ייעוד של המגרשים.

צורי דותן: אני רוצה להבין מה זה 6.

אדמונד חסין: צורי אני עונה לך, תעשייה קלה, משרדים והייטק, זה הדברים שמאשרים.

צורי דותן: אז מה הוא התחיל לומר בהתחלה, אמרת בהתחלה חנויות ודרך?

אדמונד חסין: אני אענה לך, אני אענה צורי אני אסביר. הדרך מספר 6 היתה אמורה להיות כביש גישה ל- 5 ול- 7. בא רמ"י שהוא הבעלים של הקרקע, אמר חברים מגרש 6 אנחנו לא מאשרים אותו כדרך, תעשו איחוד מגרשים או ל- 5 או ל- 7.

עודד רביבי: מנהל מקרקעי ישראל רצה למצות את ההכנסות מהמגרשים, ואמר בפיתוח לא יכול להיות שמגרש שלם יוקצה לכביש ולחנייה.

אדמונד חסין: ואתם מביאים את זה לאישור הכל על פי התביעה המאושרת, סעיף 328 מאשר את הבקשה שמשה מביא בפניכם, והכל לפי התביעה הקיימת אין שום שינוי. בסדר?

עודד רביבי: מר פילזר, כן?

פילזר: אני רוצה למחות על חוסר השקיפות שבעניין, אני תושב ותיק באפרת תושב רחוב התאנה, לא קיבלתי שום הודעה על הנעשה ברחוב. נוסף על כך היום הייתי בשיחה עם משה בן אלישע, על נושאים אחרים שקשורים באזור התעשייה של התאנה, והוא לא אומר מילה על הדיון הערב, ואני חושב שיייתכן שמקדימים כאן את המאוחר. היה אמור להיות דיון לפני חודש או יותר על קונספציה באזור התעשייה בתאנה, ופתאום באים ומאחדים מגרשים. מה גם ששבוע הבא יש אסיפה כללית על אזור התעשייה או מכרז לאזור התעשייה באותו אזור, ובאים

וכאילו עושים מזה משהו קטן לפני. אני לא רואה היכן הראייה הכוללת, יכול להיות שירצו לשנות כבישים, לשנות המון דברים, נראה לי שהדבר הנכון כאן זה הודעה על הכנת תוכנית חדשה והקפאת ההליכים האחרים.

עודד רביבי : אז צר לי על המתאה שלך, הדיון היום פורסם כחוק באתר עם סדר יום ועם כל הפרטים, ואנחנו מקפידים על זה. דבר שני, לא עושים שום שינוי בתוכניות הקיימות שכבר קיימות עשרות שנים, כל מה שכרגע עושים שינוי זה מאחדים שני מגרשים למגרש אחד, כל דבר אחר שיחויב פרסום דיון עם התושבים אנחנו נעשה אותו. סיור קבלנים, נכון, כי הגענו לשלב שסוף כל סוף המגרשים שווקו וצריך להתחיל לפתח אותו, בקטע הזה מה שהיה צריך לקרות לפני 20 שנה סוף כל סוף קורה עכשיו.

פילזר : אבל אנחנו יודעים ששינוי תוכנית בדרך.

עודד רביבי : אז שיהיה שינוי תוכנית אנחנו, יש לנו פה חבר מועצה שדואג להזכיר לנו שאף אחד מאיתנו לא ניחן בתכונות של קריאת כוונות בלב. אני עוד לא ראיתי שינוי תוכנית, כשהתוכנית שמישהו יפנה אלי עם בקשה לשינוי תוכנית אני מתחייב בפני אדון פילזר לנהוג על פי כל הכללים המחייבים, נפרסם, נזמין התנגדויות, ננהל על זה דיון. שאלות נוספות?

אברהם בן צבי : היות שהתייחסת לחבר המועצה שמתנגד לתפיסה של בוחני כליות וקורא לבבות, רק רציתי להעיר לפרוטוקול, שביקשנו לפני שנה מכבוד יושב ראש הוועדה לקיים ערב פתוח לכלל תושבי אפרת על כל התוכניות הגדולות האלו שקיימות באפרת וכל השכונות, ונענינו בסירוב מוחלטת, ולו היינו מקיימים את הערב הזה, אני מניח שהשכנים מרחוב התאנה היו מוחים פחות בעניין של חוסר שקיפות.

עודד רביבי : טוב מאחר ואין לי זיכרון טוב כמו שלך אני לא זוכר את הבקשה ובטח שלא זוכר את הסירוב. מי בעד לאשר את הבקשה?

דובי שפיר : אפשר עוד שאלה אחת?

עודד רביבי : כן.

דובי שפיר : אדמונד, המפעל שהוא מתכנן הוא בתוך תעשייה קלה?

אדמונד חסין : בוודאי.

דובי שפיר : כן?

אדמונד חסין : כן.

עודד רביבי : זה לא אנחנו בחנו.

אדמונד חסין : לא אנחנו בחנו.

עודד רביבי : משרד הכלכלה בחן את זה.

אדמונד חסין : משרד הכלכלה כמו שעודד אמר העבירו את עמיחי שבע -

עודד רביבי : אין לי שיקול דעת בזה.

זאב גרשינסקי : מגרש 5 מה קורה איתו?

אדמונד חסין : 5 הוא כבר שווק ל- יסד, חברת יסד.

נאוה כץ : הוא כבר בבנייה?

אדמונד חסין : לא, לא, לא, שום דבר לא בבנייה. עוד פעם הכל, חברים הכל יבוא אליכם

לאישור, כשהם יביאו את המגרש שלהם לאישור לבנייה זה יבוא לאישור של

הוועדה, הוא מסודר הכל מסודר. אני חושב שכדאי להפוך את הערב הזה לערב

חגיגי, כי לא כל יום עומד יזם שמוכן להשקיע רק על הפיתוח ארבעה מיליון ש

ועל הבנייה העתידית עוד כמה עשרות מיליונים, שבסופו של דבר יתורגמו לטובת

אפרת, אז אני חושב שזה חגיגי.

עודד רביבי : תודה אדמונד על החגיגה. מי בעד לאשר את איחוד החלקות? צורי בעד, זאב בעד,

אפרת בעד, דובי בעד, מנחם בעד, אני בעד. נאוה? נאוה נגד? נאוה נגד כל היתר -

נאוה כץ : לא נגד, אני כרגע נמנעת.

עודד רביבי : נאוה נמנעת כל היתר בעד.

הצבעה

בעד - רוב

נמנע - 1

נגד - אין

תודה רבה. סעיף הבא משה.

אדמונד חסין : אני מודה לכם, מודה לכם ערב טוב.

עודד רביבי : שיהיה בהצלחה.

אדמונד חסין : עוד הערה קטנה חברים.

עודד רביבי : לא עכשיו אדמונד, השעה שבע וחצי ואני בסעיף 1 עם ערב ארוך, תודה, ביי.

סעיף 2: ברעד מינדי – תכנית בינוי עפ"י 410/10, דיון בהתנגדויות לתוספת

הבניה

משה בן אלישע: סעיף מספר 2 - - - מינדי נמצא פה?

עודד רביבי: כן.

משה בן אלישע: כן?

עודד רביבי: היא שמה, היא שמה משה.

משה בן אלישע: מדובר פה במגרש מדורגים בפרויקט בני ביתך, יש בקשה לתוספת בנייה לפי

תוכנית 410/10. יש שני מתנגדים לבקשה, אחד המתנגדים ביקש - - - משפחתיות

אם אפשר לדחות את הדיון למועד אחר, הוא צירף בקשה ואישור מחלה וביקש

מהוועדה לדחות את הדיון למועד אחר לישיבה הבאה כדי שהוא יוכל להשתתף

ולהביע את - - - אז אם הוועדה מקבלת את הבקשה של המתנגד אז נדחה את

הדיון ואם לא אז אנחנו נמשיך את הדיון.

עודד רביבי: מי בעד לדחות את הדיון לאור בקשתו של המבקש שהוא חולה ולא יכל להגיע

היום? צורי? בעד. אבי? בעד.

הצבעה

בעד – רוב

נגד – אין

כולם בעד אף אחד לא נגד, הדיון להיום נדחה, אני מצטער גברת ברק, אני

מצטער לא יכולנו לקבל החלטה באופן עצמאי לפני הוועדה הייתי חייב להביא

את זה, ובגלל זה אם הוועדה היתה מחליטה שהיא לא מקבלת את הבקשה ודנה

אז היה סיבה שתגיעי לפה, אז אני מתנצל ואנחנו ניפגש בפגישה הבאה, בינתיים

שיהיה שנה טובה.

פילזר: עודד אני מבקש להוסיף הערה לפרוטוקול, בקשה שהתושבים משני צידי רחוב

התאנה יקבלו את הבקשה.

עודד רביבי: איזה בקשה?

פילזר: הבקשה לתוספת בנייה.

עודד רביבי: בסדר גמור. שמעת משה?

משה בן אלישע : איזה בקשה?

עודד רביבי : הבקשה ברגע שהיא, תפיץ אותה לתושבים של רחוב התאנה משני הצדדים. סעיף מספר 3.

סעיף 3 : ברג צבי ושני – תוספת קומה וגג על דירה קיימת – דיון בהתנגדויות

משה בן אלישע : סעיף מספר 3 ברג - - - גם פה יש התנגדות של ברנר אריאל ותמר נמצא? משפחת ברנר נמצאת?

דובר : כן.

משה בן אלישע : מדובר בדבוקה של קוטגי טורי בתמר, יש לנו דבוקה של שלוש יחידות דיור כאשר דירה אחת מימשה את האופציה לקומה השנייה, הדירה האמצעית נשוא הבקשה שמבקשת לממש את אופציית הבנייה מעל זה, הדירה של המתנגד ברנר דירה שעדיין לא מימשה את הבקשה את האופציה לבנייה. יש בקשה של משפחת ברג להוסיף את הקומה, יש התנגדות של משפחת ברנר על הבקשה, ואני מבקש ממשפחת ברנר להציג את ההתנגדות, התקציר או ההתנגדות עצמה בפני החברים כחלק - - - אבל אתם מוזמנים להציג את הבקשה את ההתנגדות.

עודד רביבי : כן מי מציג את הבקשה?

תמר ברנר : אנחנו.

עודד רביבי : כן?

תמר ברנר : ערב טוב, תמר ברנר.

עודד רביבי : רק אם לא אכפת לך לעמוד אז יהיה יותר קל לשמוע אותך, ואת יכולה להוריד את המסכה כשאת מדברת. כן?

תמר ברנר : אז אנחנו בשיח עם משפחת ברג אמרנו.

עודד רביבי : חבריה האקוסטיקה פה על הפנים. משהו חשוב צורי?

צורי דותן : כן. שיראו תמונה - - -

משה בן אלישע : את זה אני יכול להראות.

עודד רביבי : כן?

תמר ברנר : אוקי, אז אנחנו בעצם כבר תקופה מנהלים שיח עם משפחת ברג, אמרנו גם להם שאין לנו איזה שהיא התנגדות עקרונית, יש לנו התנגדות לפרטים בתוך התוכנית

כפי שהוגשה אלינו. צריך להגיד שלמיטב הבנתנו הוגשו למועצה כמה תוכניות, אז לא ברור לנו על איזו תוכנית נדונה הערב.

עודד רביבי : אבל את המתנגדת נכון?

תמר ברנר : אני המתנגדת.

עודד רביבי : אז בוא קודם שהמבקש תגיד מה אתה מבקש?

ברג : אנחנו בפרויקט של חמישה שלשות של קוטג'ים, אנחנו בנינו קומה אחת רוב

הפרויקטים בנו שתי קומות, אנחנו צריכים להוסיף קומה נוספת בעקבות בנייה

של - -

מנחם שפיץ : לא שומעים, לא שומעים.

ברג : המשפחה גדלה אנחנו רוצים להוסיף קומה נוספת, הגשנו תוכניות. היתה טעות

בתוכנית הראשונה שהגשנו של סטייה קטנה על גובה שטח של משפחת ברנר,

עשינו תיקון הגשנו תוכניות מתוקנות תיקון של ההערה שהם העירו וזהו, וכרגע

התוכניות למיטב הבנתנו אין להם שום פגיעה במשפחת ברנר ואנחנו לא רואים

שום סיבה להתנגדות, שכל התביעה הזו בעצם הבנייה של הקומה השנייה לפי

תביעה, כל הפרויקט שלנו הם כן בנו שתי קומות ואין שום סיבה שלא נוכל -

עודד רביבי : אתם בונים לפי מה שבנו יתר היחידות דיור?

ברג : כן, בדיוק אותו דבר.

עודד רביבי : בדיוק אותו דבר כמו שבנו כל היתר?

ברג : כן.

דובר : אבל הוא פולש אליהם?

עודד רביבי : דקה, כי הם הגישו את התוכנית עם הסטייה זה לא משנה. כרגע שהם מגישים,

הם הגישו בקשה שתואמת את מה שבנו בבתים האחרים בלי שהוא פולש לשטח

שלכם, יש לכם עוד סיבות להתנגדות?

תמר ברנר : כן.

עודד רביבי : אוקי, אז רק עוד פעם, כן?

תמר ברנר : אז אוקי אם אני מבינה נכון שבעצם מה שהגשת התוכניות המעודכנות, בעצם הגג

חדש, הקיר חדש וכו'?

עודד רביבי : כל זה היסטוריה, תיקנו.

תמר ברנר : אוקי, אז מה שכאן אנחנו רוצים לעמוד עליו הערב, זה הנושא של הקיר המשותף

בין הבתים, שבתוכניות גם המתקנות כפי שהוגשו אלינו בעצם הקיר הוא בעצם

לא נבנה באמצע והוא נכנס לתוך שטח שלנו, אנחנו רוצים להעלות את הנושא שהקיר שייבנה יהיה בדיוק במרכז הקיר המשותף.

עודד רביבי : לא יפלוש לשטח שלכם?

תמר ברנר : הוא לא יפלוש. יתר על כך בעצם אם מסתכלים על החיתוך של הקיר הזה יש את אלמנט של קיר הבטון, ומהתייעצויות הנדסיות הבנו - - - שהוא יהיה באמצע הקיר כדי שהוא ישמש באופן שווה את שני הצדדים לממש את זכויותיהם הקנייניות.

עודד רביבי : אוקי, ברור, מה עוד?

תמר ברנר : אז זה דבר שאנחנו רוצים לעמוד עליו שהוא יהיה בדיוק.

עודד רביבי : את זה הבנו, מה עוד?

תמר ברנר : שלא כמו תוכניות שהוגשו.

עודד רביבי : הבנו.

תמר ברנר : שהקיר הזה יהיה מסוגל לשאת עומסים כי זה קומה שנייה, שלא יגרע מהיכולת שלנו לבנות קומה שנייה כדי להשתמש בקיר הזה. זה חשוב לנו לעמוד על זה. אנחנו מבינים שיכול מאוד להיות שיהיה כניסה לשטח שלנו של חיפוי אבן כחלק מהדרישות האלו גם כאן, זה לא בעיה כל עוד נוכל ביום מן הימים להוריד את החיפוי הזה שזה יהיה דבר להורדה. ושלכשנממש את זכויותינו פעם לבנות, המשמעות שהקיר הזה יוכל לשמש אותנו, שלא נצטרך עכשיו להתחיל לעשות כל מיני תוספות מהותיות ולהיכנס לתוך השטח שלנו, שזה יהיה קיר שמיש לשני הצדדים. אני צריכה להגיד שמשוחות בעל פה עם משפחת ברג הבנו שיש כל מיני רעיונות לגבי הקיר הזה, ואני רק רוצה לוודא שהקיר הזה יעמוד לזכויותינו המשותפת ושגם המימוש יהיה משותף.

עודד רביבי : אז בואי אני אבהיר כמה דברים. יש עוד משהו?

תמר ברנר : אז אם זה לפי התוכנית המתוקנת אז לא, זה הדבר המרכזי.

עודד רביבי : בגדול הוועדה הזאת לא דנה בזכויות קנייניות, אנחנו דנים בתכנון. המבקש לא יכול להגיש בקשה על קרקע שהיא לא שלו, ולכן הבקשה הראשונה שלכם שהקיר ייבנה בדיוק באמצע השטח בין שני הבתים, היא מה שנקרא בעברית - - זה ברור מאליו, אם זה לא מה שמופיע בתוכניות אז מחלקת הנדסה יבדקו, וזה יופיע ככה שזה מופיע בדיוק באמצע השטח. אם אתם, זה סתם אני פותח סוגריים, אם אתם בונים על להשתמש בקיר הזה ואתם מצפים שהוא יהיה בסטנדרט מסוים

שתוכלו להשתמש בו, אז מן הסתם גם אתם תצטרכו לשאת בחלק מהעלויות של הקיר הזה כי אחרת אתם נהנים, לא חייבים היום יכול להיות שביום שתרצו לממש את זה, אבל בסופו של דבר כשאת באה ואת אומרת את רוצה להבטיח לי שהקיר הזה יהיה בכזה שאני אוכל מחר להשתמש בו, אז את תצטרכי אחר כך להיכנס איתו לדין ודברים מבחינת העלויות. ואני חושב ונותן לכם עצה שהיא לא במנדט של הוועדה הזאת, להגיע להבנות מבחינת העלויות של הקיר היום כדי לא לפתוח את זה לדיון שתרצו לממש את זה. חוץ מזה מבחינתנו כרגע כל מה שהעליתם בחשיבות של הנושא, זה שהקיר יהיה באמת רק בשטח שלא פולש לשטח שלכם. ויש עוד מגבלה משהו משה?

משה בן אלישע: הם רוצים חיפוי אבן.

עודד רביבי: חיפוי אבן הם נתנו לזה התייחסות, החיפוי אבן תצטרך לעשות כרגע כשלב ביניים, אלא אם כן אתה תגיע איתם להבנות שהם כבר עכשו בונים את התוספת שלהם מבחינת אסטטיקה מבחינת איך שזה נראה. בסדר?

תמר ברנר: דבר נוסף, האם מבחינת הוועדה ביטוח התהליך הזה זה דרישה שלכם?

עודד רביבי: אנחנו מחייבים בהיתר שהפעולות מבוצעות על פי חוק ובאחריות מי שמבצע אותם, אם מי שמבצע אותם מחליט לא לקחת ביטוח אני לא יכול לחייב אותו לקחת ביטוח, זה רק אומר שאם הוא גורם לנזקים הוא חייב באופן אישי על הנזקים האלה. מה אנשים עושים אם הם מחליטים לקחת ביטוח או לא? כל אחד על סמך שיקול הדעת שלו.

נאוה כץ: שאלה.

עודד רביבי: כן?

נאוה כץ: זה יותר מעשר אחוז החלק הזה? כי יכול להיות שאפשר לא לעשות שם חיפוי אבן אלא חיפוי אחר כרגע?

משה בן אלישע: לא, הוראות התבי"ע - - - על פי הוראות התבי"ע - - -

אברהם בן צבי: אבל משה, באפרת יש לא מעט משפחתיות ובניות צמודות שנשאר הקיר בלי - - -

משה בן אלישע: זה חריג זה לא הכלל, הכלל שיש חיפוי אבן, יש אולי כמה חריגים אבל הם לא הכלל.

אברהם בן צבי: הבתים ברחוב המנורה עומדים 15 שנה בלי בחיפוי אבן, החלק השני זה לא היה-

- -

משה בן אלישע: אני מקריא את הבקשה פה זה התבי"ע זה מה שמחייב.

עודד רביבי : טוב, מי בעד לאשר את הבקשה?

אברהם בן צבי : אני לא רואה מקום לבצע גם תכנון בעתיד, זאת אומרת אם יש מדיניות אז יש מדיניות, המדיניות הוא מה שאנחנו רואים בחוץ.

עודד רביבי : טוב רבותיי, מי בעד לאשר את הבקשה עם חיפוי אבן? צורי בעד, זאב, אפרת, דובי, מנחם, אבי, אפרת. כולם בעד עם חיפוי אבן, תודה רבה.

הצבעה

בעד – רוב

נגד – אין

אברהם בן צבי : אני מסייג מהדרישה לחיפוי אבן.

עודד רביבי : כולם בעד, נאווה ואברהם מסתייגים מהדרישה לחיפוי אבן. שיהיה לכם בהצלחה ושנה טובה, תודה רבה.

עו"ד הירש : שנה טובה.

עודד רביבי : שנה טובה מוריס להתראות. כן?

סעיף 4: אלמקייס אלעד – בקשה להקלה 10% בשטח ובגובה הבניין –

הכשרת מצב קיים

משה בן אלישע : סעיף מספר 4 אלמקייס.

עודד רביבי : נעים מאוד עמי.

משה בן אלישע : בני ביתך ברחוב הזורעים בדגן, הבית נרכש - - - של משפחת אלמקייס, הם מבקשים הקלה של עשר אחוז בגובה ובשטח, חמש אחוז כבר אושר בוועדה אחרת ב-1.9.13. הבקשה באה לתת מענה לחללים שנוצרו בחלל הגג רעפים מעבר להיתר מעבר לתמש אחוז. אפשר לראות שיש חובה לגג רעפים בדבר הזה בבנייה, במסגרת הדבר הזה נוצרים חללים כרגע הם חסומים שהם מעבר לתמש אחוז, הם מבקשים הקלה של עוד חמש אחוז נוספים כדי לנצל את החללים ברישוי ולא בחריגה. מר אלמקייס אתה יכול להוסיף על מה שאמרתי ולהסביר את הבקשה שלך?

עמי אלמקייס : סליחה אבל השמיעה שלי לא משהו.

עודד רביבי : והדיבור של משה לא משהו אז אנחנו נפגשים באמצע. משה אמר דבר כזה, אתם קנייתם בית עם חריגות בנייה מבקשים עכשיו להכשיר מצב קיים, תמישה אחוז

אישרו בוועדה הקודמת, עכשיו בעצם צריך להגיש בקשה לעשרה אחוז כדי

להכשיר את המצב הקיים. האם יש לך משהו להוסיף מעבר למה שמשה אמר?

עמי אלמקייס : לא אין לי מה להוסיף, פרט יש נקודה אחת חשובה, שהחללים האלה אנתנו רכשנו

את הבית הזה בכינוס נכסים, וכמו שהוא בנוי אושרו החללים האלה בתוכניות

המקוריות.

משה בן אלישע : החללים קיימים ללא גישה.

עמי אלמקייס : מה?

עודד רביבי : חללים קיימים ללא גישה ככה הם אושרו.

עמי אלמקייס : כן. אבל אם מאשרים - -

עודד רביבי : בסדר, אז אנתנו אומרים עוד פעם, בסמכות הוועדה לאשר חמישה אחוז, חמישה

אחוז כבר אושרו, עכשיו בעצם כדי להכשיר את החללים האלה צריך להגדיל את

האישור לעשרה אחוז, זה לא בסמכות הוועדה זה צריך לעבור לבית אל, נכון

משה?

משה בן אלישע : נכון.

עודד רביבי : יופי. אז לכן הוועדה הזאת מקסימום ממליצה, אם אתה עומד על הבקשה שלך,

אם אתה מסיר את הבקשה שלך אז אנתנו לא צריכים לדון בזה, אבל אתה עומד

על הבקשה שלך נכון?

עמי אלמקייס : אני חושב שכדאי.

עודד רביבי : אתה חושב שכדאי. מי בעד לאשר את הבקשה של אדון אלמקייס?

הצבעה

בעד – רוב

נגד – אין

כולם בעד אף אחד לא נגד, תודה רבה שנה טובה ודרישת שלום לאילת.

עמי אלמקייס : שנה טובה, תודה רבה לכולם.

עודד רביבי : כן משה איפה נציגי משרד השיכון?

משה בן אלישע : הם אמורים להגיע כל רגע.

עודד רביבי : כל רגע. אנתנו מכריזים חמש דקות הפסקה עד שנציגי משרד השיכון יגיעו.

דובר : ערבית.

עודד רביבי : ערבית, טוב הצדיקים רוצים ערבית, יאללה ערבית עשר דקות ואז ממשיכים.

(הפסקה)

סעיף 5: תכנית 410/5/7 מורדות מזרח, זית – דיון בהתנגדויות לאחר מועד

הפקדה

עודד רביבי : טוב אנחנו מוכנים להמשיך, רבותיי אנחנו רוצים להמשיך. משה, אנחנו רוצים להמשיך. אנחנו ממשיכים בוועדת תכנון ובנייה סעיף מספר 5. לפני כשנתיים וחצי התכנסנו לראשונה לשמוע מנציגי משרד השיכון את התוכנית של משרד השיכון לפיתוח ובנייה של שכונה חדשה, חייב לציין שכבר אז היה דיון האם לקרוא לה מורדות הזית או מורדות העיטם, בסוף אני רואה שקראו לה מורדות מזרח שכל אחד יחליט איך שהוא רוצה.

דוברת : עיטם זה משהו אחר.

עודד רביבי : עיטם זה משהו אחר? את אומרת אנחנו אומרים זה לא משנה, בסוף אנחנו יודעים על איזה שלוחה מדובר, והשיקול דווקא לקרוא לזה דווקא עם הזית היה יותר כדי לא למשוך אש לכיוון העיטם אבל ברוך ה' גם בעיטם אנחנו מתקדמים, אבל היום הדיון הוא על מורדות הזית. נמצאים פה נציגי משרד השיכון כדי לרענן ולהזכיר מה התוכנית אומרת, וגם בין היתר התוכנית עברה הרבה מאוד שינויים. אנחנו בטיוטה מספר 15, כמה משה?

משה בן אלישע : 28.

עודד רביבי : 28, שבין היתר מהשיחות שלי עם נציגי משרד השיכון הסיבה שהגענו לטיוטה מספר 28 הינה כל הזמן לנסות ולצפות מה יגידו המתנגדים, איזה קיים יש לנו בתוכנית שאי אפשר להצדיק מבחינה תכנונית, ולנסות להגיע למצב שאחרי תקופת ההפקדה אפשר יהיה להמשיך ולא ללכת אחורה. תקופת ההפקדה הוארכה בשל הקורונה, והחשש שלא כל מי שרצה להגיש התנגדות הספיק להגיש התנגדות. אנחנו בעצם היום אחרי הגשת ההתנגדויות. המטרה של הדיון היום כמו שאמרתי, אחד, זה שמשרד השיכון יציג את טיוטה מספר 28 ויגיד בעצם מה מבוקש היום, אחר כך אנחנו נשמע את נציגי המתנגדים שלמיטב הבנתי יש פה שלושה, ואחר כך נציגי משרד השיכון יציגו את ההתייחסות שלהם להתנגדויות.

דובי שפלר : יש ארבעה.

עודד רביבי : סליחה?

דובי שפלר : יש ארבעה.

עודד רביבי : יש נציגים של שלוש התנגדויות, מי ידבר אנחנו נחיה ונראה. ואחרי שמשרד השיכון יציגו את ההתייחסות שלהם להתנגדויות, אנחנו נפתח את זה לדיון של חברי המועצה. אני מזכיר לחברי המועצה, בסוף ההחלטה שתהיה פה היא בעצם אך ורק המלצה לוועדה בבית אל שהיא צריכה לתת את האישור לתבי"ע. ואנחנו יודעים שהוועדה בבית אל יכולה לקבל את ההמלצה שלנו, יכולה לדחות את ההמלצה שלנו, יכולה להפוך את ההחלטה שלנו, ראינו כבר את כל התסריטים האפשריים בכל מיני תוכניות שהוגשו על ידי כל מיני יזמים. אז את מתחילה? בבקשה. אתה רוצה להתחיל?

רמי ינובסקי : לא, רק לצורך הדיון אני אציג את הסדר.

עודד רביבי : אז אני אמרתי שכל אחד שיציג את עצמו אבל אתה רוצה שקודם נציג את בבקשה.

רמי ינובסקי : אדריאנה דביר עורכת התוכנית אדריכלית יחד עם אדר יחיעם מהמשרד שלהם, ימית שליםוביץ מתלקת הנדסה מתכנתת תנועה, שמי רמי ינובסקי אני מנהל פרויקטים - - - נציג משרד השיכון איילון ברנהרד אמור להגיע, נקווה שהוא יגיע בהתחלה.

עודד רביבי : יש פקקים, חלק מהטענה זה שיש פקקים לאפרת אז אנחנו שמחים שהוא חווה על בשרו את בעיות ההגעה לאפרת.

רמי ינובסקי : דווקא היה סביר אז אני לא בונה על זה, אבל רק להגיד שאנחנו גרעין קטן מתוך צוות התכנון. בנושא ההתנגדויות ערבנו פה גם יועץ איכות סביבה גם יועץ ביסוס קרקע, אדריאנה תציג את התוכנית ואנחנו אחרי זה נהיה זמינים לשאלות.
עודד רביבי : אדריאנה בבקשה.

אדריאנה דביר : בסדר. אפשר טיפה אבל להחליש את התאורה הזה שיראו יותר?

עודד רביבי : צורי אתה אחראי על התאורה.

אדריאנה דביר : אז זה צוות המתכננים, וכפי שרמי אמר זה צוות שלם עם כל הענפים, תאורה, ביוב וייעוץ קרקע, נוף כמובן, אנחנו - - - עבודה שנעשתה על ידי משרד השיכון עם איילון, ובליזוי מהנדס המועצה ומנכ"ל החברה הכלכלית. השטח לתכנון הוא השטח שבעצם מדרום או ממזרח לגדר הפרדה וממערב לשוב אפרת, מצפון לגבעת הזית ומדרום לגדה. השטח עצמו הוא שטח קשה במיוחד, עד כדי כך קשה שכשקיבלנו אותו אמר לנו אילון מתכנן משרד השיכון אדריכל משרד השיכון של מחוז ירושלים, שהיה איזה שלב שהם לקחו מתכננים ואחר כך הפסיקו כי זה

היה שהיו עוד - - - קרקע על הישוב כי לא האמינו שיוכלו לבנות כאן. השיפועים הם שיפועים קשים מכרגיל לתכנון, והפרשי הגובה הם מנה מאוד צרה של תכנון. אתם יכולים לראות פה מנה צרה כדי גם לעשות כבישים וגם לעשות מגרשים זו בעיה בפני עצמה, והתלבשנו על זה. מה מייחד ומה בעצם מאפיין את השכונה המיוחדת הזאת? אז השכונה כמו שאמרנו היא מתוכננת על הקרקע האחרונה של אפרת בשטח של כ- 540 דונם, השכונה מונה 694 כ- 700 יחידות דיור, ו- 280 יחידות דיור עבור דיור מוגן. שיפועי הקרקע וההפרשים כמו שאמרתי מאוד גדולים. ההפרשים אם זה אומר לכם משהו במנה צרה מאוד הם מאה מטר מכביש עליון לכביש תחתון, או יותר נכון - - - כל אלה גרמו לנו בעצם לקחת את המנה הזאת ולרצות לפרוס אותה למנות כאלה שנוכל לקבל הזנה מהכבישים. אז למעשה יש לנו רצועה, שלוש רצועות, כאשר באמצע הרצועות הללו כביש דרכי גישה או דרך גישה ברמה גבוהה ושתיים בדרגה משנית. לשכונה עצמה עשינו שתי כניסות ולא שיכולנו לעשות משהו אחר, כי כאמור היא רצועה מאוד תחומה גדר הפרדה, אזור גבול מדינה, מובלעת קטנה באמצע ושכונות קיימות. הגבול של הבינוי בוצע על ידי קב"ט ארכיאולוגיה כאמת המים, יש פה לשכונה הזו מאפיינים מאוד מיוחדים, זה לא עוד שכונה של מגורים מגורים ומוסדות שהם צריכים לחוד וזהו. יש פה את אמת המים שבעצם מתברת אזור, את השכונה הזאת אזור צפוני עד הארכיאולוגיה של הורדוס אחר כך עוברת לעיטם, משהו יפה בייחודו, במינו. ועל זה היפה באמה האת שהיא הולכת על קו גובה אחד, לא מעניין אותו טופוגרפיה היא הולכת על קו גובה אחד, סביב הדבר היפה הזה השכונה המיוחדת שנוצרה בעצם עושה איזה שהיא טיילת על כל השטח הזה לאורך השטח הזה, ומעבר לזה תיכף נראה את זה כבר בתוכנית, מעבר לזה השטח רק ירוק ומפותח לטובת השכונה והסביבה. אתם רואים פה סכמה שקצת קשה לראות, בגלל שאנחנו מודעים לשיפועים ואנחנו בונים המון בשיפועים מתכננים המון בשיפועים, מודעים לקשיים של ההליכה והפונקציות הציבוריות והמסחריות שמשרתות בעצם על פי הפרוגרמה את השכונה, מפוזרות לכל אורך השכונה.

דובי שפלר : רק שנייה, סעיף 9 כתוב "מסחרי", זה מרכז מסחרי?

אדריאנה דביר : יש כל מיני, תיכף נגיע לשם.

עודד רביבי : דובי בואו תרשמו לעצמכם תשאלו בסוף, יחסוך לכולנו זמן, בסדר?

אדריאנה דביר: קצת קשה לראות אבל זה המצב הסטטוטורי בעצם הקיים שקיבלנו כאשר השטח היה ריק, לפי תכנון השכונה הקיימת, השכונה השנייה קיימת, זאת אומרת סטטוטורית קיימת, והשטח עצמו מוגדר כשטח תכנון בעתיד, הוא לא שטח חקלאי הוא לא שטח ירוק. למשל השטח הזה כן הוא שטח ציבורי פתוח מיוחד, והשטח הזה הוא שטח לתכנון עתידי. הלאה. ואז רקמנו כמו שאמרנו בהבנת תכנון שיש לנו, יש לנו פה גדר הפרדה שנקרא מצב תפיסה שאי אפשר להתקרב יותר, יש מגבלות של מרחקים שאסור להתקרב, קיבלנו הנחיה לא לעלות עליו עם הבניינים מעבר למפלס הליכה פה על הגדר הפרדה. ובעצם המנה שהיתה לנו היא זו, האמה מפה וגבול תוכנית מפה עם התרחקות של 50 מטר על פי הנחיית משרד הביטחון. הכניסה הראשונה שמצאנו שכדאי לעשות היא מתחנת השאיבה הקיימת, וההתחברות השנייה היא בעצם דרך גבעת הזית, ביניהם הכביש הראשי כמו שאמרנו שלושת המנות שדיברתי עליהם, וביניהם המנות לבינוי די מצומצמות אבל אפשריות. להמשיך? טוב בוא נמשיך, ואז בעצם מה שקיבלנו זאת הכניסה לשכונה. בעצם כל השכונה רובה ככולה אינה מפריעה לאף אחד, היא יושבת על השיפועים שראינו השיפועים החזקים. הדברים היחידים שהם מול השכונה הקיימת, זה הדיור המוגן שתיכף יהיה לנו חתכים, שההנחיה של משרד השיכון ושלקחנו על עצמנו וכך זה תוכנו, זה שגובה המבנים פה לא יעלה בשום מקרה על גובה הרצפה במגורים הקיימים. ופה מוסדות חינוך הם באופים לא גבוהים במיוחד, דיור מוגן יכול לעשות כראות עיינו כמה שיותר קומות זה רק יותר ויותר כלכלי בימנו, אתה בוודאי לא מגיעים לדירות הקיימות. וכל השאר בעצם צופה ותוחם את הבינוי, אבל לא מסתיר אלא רק יצפה, יצפה וצופה. הלאה. אז זאת בעצם השכונה, הכניסה מתחנת השאיבה, הדיור המוגן כפי שאתם רואים נמוך מהשכונה הקיימת פה, נכנסים ותופסים את כל האזור הזה המשופע בשלושת המנות המשופעות, דבר שיוצר לנו בעצם את השיפוע הזה בעצם מקום ההר אם אתם רואים, אם הייתם רואים על זה הר אז זה בעצם אותו דבר. עכשיו אם הוא יעשה את זה, זאת אומרת מאחורה יש את הטרסות שלו והוא לא בולט מעבר לטופוגרפיה, הוא תיכף תראו בחתכים הוא יושב עם שיפוע על קרקע טבעית אבל מבנה אותו. הלאה. לעניין מה ששאלת מרכזים מסחריים, אז יש לנו פה אולי נראה את זה, גם פה אפשר לראות, יש לנו פה מנה של מוסדות ציבור קטנים, מוסדות ציבור קטנים של גני ילדים, את

נכנסת ומעונות יום פזורים באזורים אלה ופה, פה המוסדות הגדולים יותר פה ופה ופה. פה יש לנו מרכזון מסחרי ביחד עם מגורים בכניסה מהזית, פה יש לנו מרכזון נוסף למנה המרוחקת יותר. ובעצם הכל מפוזר, הכל מפוזר ושזור במגורים. עכשיו אנחנו רואים פה את אמת המים שבעצם רק מעליה יש חיבורים ומוסדות אחרים ומתחתיה פארק, פארק שמתחבר אל הפארק שמדרום לגבעת הדגן לשכונת הדגן, וביחד עושים פארק אזורי אפילו ויפה מאוד בפיתוחו ובמה שהוא מציע לאזור, באזור הרחוק אל האזור הקרוב. הלאה. אז כמו שאמרנו הכניסה הראשית, הכניסה המשנית, זאת השכונה, הכניסה הראשית ליד תחנת השאיבה. פה זה נראה אבל לא נראה כל כך טוב השיוך חניות, שלכל החניות רובן ככולן מה ששייך למגורים הם בתוך המגורים בתוך המגרשים, בכבישים יש רק חניות לאורחים, וברחוב הראשי אין חניות כמעט למעט במרכז המסחרי שהוא גם בתחום המגרש. על מנת ליצור את הנסיעה הנוחה והמהירה גם הכניסות אל המגרשים הם מוגבלות. הלאה. אז כמו שאמרתי אתם רואים בחתך, שוב קשה לראות אבל בעצם ההר הזה אנחנו עשינו טרסות בתוך ההר ובניינים די רגועים, למרות שבהתנגדויות, אתם רואים? למרות שבהתנגדויות אמרו למה הם גבוהים, הם לא גבוהים ואני אראה אחר כך פר התנגדות. הם לא גבוהים, כי בעצם הם רק תומכים בין כביש עליון לכביש תחתון, והחיבור של זה ועוד זה זה נשמע הרבה. אבל ההנחיה שלנו לעצמנו היתה אי לא לעלות על גדר ההפרדה, דבר שני ודגם שעולה מהכביש יכול להגיע לתשע, עשר קומות לא יותר, וכדי לשמור את הבתים האלה כי יש מרחקים בין הבניינים, אנחנו עושים בדיוק מחלקים את הקרקע הטבעית ועושים את זה לא באותו גובה אלא בהרבה פחות, והצד הזה זה תמש קומות וככה לאורך כל המורד. אז רואים בעצם איך השכונה מלווה את הטופוגרפיה ומחקה אותה. אלה הדגמים, אני לא אכנס לזה כרגע לגבי הבניינים, הלאה. הלאה. בעצם זהו.

עוזד רביבי : טוב, כן, בוא זאב תדליק את האורות בבקשה. מי רוצה להיות ראשון המתנגדים?
ג'רלד רפפורט : רק לשאול, את כל הדברים שם בצד ימין תעבורה, רעש, אקוסטיקה, זיהום אוויר, על זה פשוט זה מדלגים אפשר להתייחס להם?

אדריאנה דביר : לא, לא מדלגים, זה אתה רואה פה זה מודגש, אלה הנושאים מההתנגדויות, והתנגדות התנגדות אני - -

דובי שפיר : אז אולי עדיף - - - את הדברים? הם ישאלו שאלות - - -

עודד רביבי : דובי בוא סדר הדברים הוא מי שמתנגד שיגיש את ההתנגדות, אחר כך היא תיתן

מענה לכל ההתנגדות תבוא על סיפוקך יופי, לא תבוא נתקדם. כן?

עודד ברוק : ערב טוב שלום.

עודד רביבי : רק תגידו שמות לפרוטוקול.

אדריאנה דביר : רגע, אז אני אקשיב?

עודד רביבי : את תקשיבי אחר כך תעני מנה מנה.

עודד ברוק : שמי עודד ברוק אני גר ברחוב פיטום הקטורת, במקום שסומן במפה שהועברה

אליכם יש שם שתי משפחות ברוק שמו במקום הלא נכון, אבל לא נורא זה הבדל

לא מהותי של שני בתים ימינה. בעצם אנחנו מדברים כאן על התוכנית של מעין

משולש, הצלעות של בערך 250-300 מטר על בסיס של בערך 200 מטר, צלע אחת

שכונת הזית צלע שנייה שכונת התמר, ונשאר לנו בעצם במורדות הזית חלק

מהשכונה, ובצד השני של כביש - - צלעות מאוד מאוד תלולות, מרבית השנייה

תהיה שמה. בעצם אנחנו מדברים על שטח מאוד מאוד מצומצם, יותר מצומצם

כמעט מכל שכונה באפרת, שמתכוונים להכניס לתוכה את הכמות הכי גדולה של

אנשים של כל שכונה אחרת שנמצאת באפרת. וזה בעצם ההיבט הטופוגרפי, זה

בעצם מהות ההתנגדות שלנו. אם אנחנו נמחיש את זה לשנייה, נמצא חמש דקות

נסיעה מכאן בוא נלך לשם נעמוד איפה שעשו לפני שנתיים את הטקס של יום

העצמאות, זה בדיוק הכניסה לשכונה, אל תצעקו רק תדברו אתם תשמעו את זה

זה מהדהד בכל הוואדי, עכשיו תכניסו לזה 4000,5000 איש פלוס אלפיים

מכוניות ותגידו איזה רעש יהיה בפנים. אז אנחנו פנינו, אנחנו לא אמרנו אל תבנו,

אמרנו תעשו בדיקת אקוסטיקה, אז התשובה היא שהתייעצנו ואין צורך בבדיקת

אקוסטיקה. אותו דבר זיהום אוויר, כמו שאתם רואים זה די משולש שדי סגור,

יש לו שתי צלעות קצרות משני הצדדים שלו, כלל ידוע וברור שזיהום אוויר של

מכוניות יותר כבד מהאוויר, הכל ירד למטה ואז מה יהיה זיהום גבוה בתוך

הוואדי הזה? זה וואדי שאין ממנו יציאה. אמרנו תעשו בדיקה מה המשמעות של

זיהום אוויר? מה המשמעות של מנהרת רוח? ואנחנו מדברים כאן משני הצדדים,

זה ואדי אין לו בנייה כזאת רחבה באמצע יש מנהרת רוח, תבדקו מה העלויות

במקרה כזה. אני אתן לכם עצה נוספת, אנחנו מדברים כאן על בניינים של בין 13

ל- 17 קומות, בניינים כאלה עלות תחזוקה יקרה ביותר, לא סתם שבונים בעיקר

בתל אביב. יש עשרות מאמרים עשרות מחקרים על רבי קומות שאחרי שנים

הפכו להיות סלאמס, הפכו להיות סלאמס בגלל שקשה לתחזק אותם, זה עולה הון תועפות לתחזק את זה. הבתים האלה מיועדים לזוגות צעירים עם מספר ילדים, הם יוכלו לשים מאות שקלים בחודש כדי לתחזק את הבניין הזה? אני יכול להגיד לכם אצלי אני כמו שאתם רואים אני איש כיבוי, זה אחד האתגרים הגדולים שלנו הנושא הזה של רבי קומות, ואחד האתגרים בהם זה חוסר היכולת לתחזק כראוי רבי קומות, הם מקבלים אותו עם כל הציוד של כיבוי אש שנדרש כדי לנהל את הבית - - - והצלה, ובתוך כמה שנים הציוד הזה כבר לא עובד ואף אחד לא מתחזק אותו ולא מתקן אותו, חס וחלילה יהיה אסון. זה מהות ההתנגדות שלנו. וכאן אנחנו צריכים להוסיף גם את הנושא של הכניסה לאפרת, זה חל על כולנו, כולנו יוצאים מעת לעת ביציאה הצפונית, מגיעים יותר מעת לעת אל ההר ביציאה הצפונית, אין התייחסות, הם אומרים אנחנו ביקשנו להפקיע אם יפקיע נעשה. מישהו הבטיח שיאשרו את ההפקעה? אנחנו הולכים כאן לשים עוד אלף משפחות, עוד אלפיים רכבים ביום, מי ידאג שהיציאה הצפונית תהיה בכלל אפשרית לצאת במהלך כל היום? נושא נוסף זה הנושא של השטחים הירוקים. בשכונת הזית אין מספיק שטחים ירוקים, אנחנו ביקשנו שיאפשרו לנו יציאה אם כבר בונים אז שתהיה גישה לשטחים הירוקים הנוספים שבונים. נאמר שאכן צריך לתכנן את זה אבל אין שום התחייבות בנושא הזה, אם כבר בונים לפחות תאפשרו לכל תושבי אפרת ליהנות מהשטחים האלה. ולסיום אם כבר מאפשרים בנייה עם רמה כזאת אם ברמה אחרת, צריך להבטיח שגם אי אפשר יהיה להגדיל את זה, הרי אנחנו מכירים את כל הבנייה ויודעים שיבואו ויבקשו עשרה אחוז תוספת ויבקשו אישורי בנייה חריגה וכד', חייבים להבטיח בתוכנית מראש שדבר כזה לא יהיה אפשרי. תודה רבה.

עודד רביבי : תודה עודד. כן?

ג'רלד רפפורט : שמי ג'רלד רפפורט, אני גם מייצג עוד 21 משפחות והצטרפו להתנגדות שלנו. קודם כל אני רוצה להודות לאנשי משרד השיכון על עבודתם, רואים גם כן שיש לכם ממש חולשה למקום ועל זה גם כן מודים לכם ועל ההתגברות של המקום שזה גם חשוב לכולנו. יש לי רק שאלה ובקשה לאנשי הוועדה שלנו לנציגים שלנו, השאלה היא ואני באמת אשמח להבין את אופן המחשבה, למה אנחנו קופצים מלהיות אפרת פתאום לקפוץ להיות אשקלון למה לא שלב בניינים? למה פתאום קומות של בניינים של 20 קומות? איפה אנחנו רואים את עצמנו ואיך אנחנו

רואים את עצמנו? נשמח להבין את המחשבה מעבר לזה. ובקשה, אנחנו פנינו אליכם עם כמה בקשות, כמה שהיו סבירים וכבר נענינו שיניתם כבר את התוכניות ואנחנו מודים לכם על זה, כמה מהם אולי לא סבירים. אבל דבר אחד הטריד אותי, לקבל תשובה אנחנו לא עושים סקירת זיהום אוויר כי אנחנו לא חייבים, אנחנו לא עושים סקירת אקוסטיקה כי אנחנו לא חייבים. אני פונה לכל אחד ואחד מאנשי הוועדה עם הבקשה תהיו לנו מנהיגים ולא עורכי דין, בואו נדאג לאנשים ולא לסעיפים. יש מספיק כסף גם לממן סקירת אקוסטיקה, האם אנחנו מפחדים ממה שאנחנו נמצא, ואם זה לא עוד יותר חשוב לעשות את זה אם כן? בואו נלך כולנו הביתה הערב עם התחושה שדאגנו גם לעתידה של אפרת וגם לתושבים של היום. למה לא נעשה את זה באופן, לא נעשה את הסקירה בגלל שאנחנו חייבים לעשות את זה, ולא נעשה את הסקירות בגלל שאנחנו רוצים למנוע את הפרויקט, בואו נעשה את הסקירות בגלל שזה הדבר הכי טוב להבטיח את איכות של החיים כאן באפרת ואת זה אני מבקש מכם, תהיו לנו מנהיגים ולא עורכי דין.

עודד רביבי : כן גברת אשל.

אשל : אנחנו פתחנו.

עודד רביבי : רק לא שומעים אותך עם המסכה.

אשל : אנחנו רכשנו את המגרש לא בגלל שלא היה לנו בית פרטי, היה לנו בית פרטי

ואפילו היינו שכנים של -

עודד רביבי : אני לא הייתי מזכיר את זה אבל בואי נמשיך.

אשל : כן, זה עניין אישי גם.

עודד רביבי : בדיוק, כן.

אשל : אבל חיפשנו מקום שקט ולא הומה, ולכן בנינו את הבית במיקום הזה, אמרו לנו

שהכל שטח ירוק ולא תהיה, לא אמרו שתהיה בנייה ועל סמך זה קנינו את

המגרש. עכשיו וגם שילמנו יותר בגלל המגרש שלנו, כי חיפשנו את השקט ואת

השלווה ואת האי בנייה והמרחב שלנו. ואז לא מספיק שבונים כאילו בקו הבנייה

שלנו, אמרו לנו שזה יהיה שטח פתוח, אלף פעם היינו במועצה לברר אם יש

מפגעים את כל הדברים. אז גם שטח מסחרי ליד הבת שלנו. וזה מקובל ולא על

סמך זה קנינו את המגרש, זה פגיעה בזכות הקניין שלנו. כל פעם יש בכלל בניות

אחרות, זה התחיל כל פעם רוצים להעביר את הבית כנסת אלינו. כשאנחנו קנינו

על סמך מה שאמרו את המגרש הזה, בדקנו הכל עם ניסיון, וזה לא ייתכן שפתאום משנים. מי יפצה אותנו על זה? מי יפצה אותנו על הדבר הזה?

עודד רביבי : עוד משהו?

אשל : כן. הפכתם את זה למקום הומה עם שטח מסחרי, זה לא יכול להיות פתאום. כשבנו איפה שידענו אז לא התנגדנו, אבל איפה שאנחנו לא ידענו והטעו אותנו זה לא הוגן ולא בסדר. חוץ מזה שאני חושבת שבכלל בשכונת בני ביתך אז לא פתאום משנים ועושים רבי קומות ולדחוס מה שיותר תושבים, יש עוד שכונות באפרת ואני לא ראיתי ששם דחסו את כל המפגעים האלה.

עודד רביבי : כן עוד מישהו מהמתנגדים?

תמר ברק : אני רק רוצה להוסיף.

עודד רביבי : כן?

תמר ברק : בתור מישהי שחיה בתוך בית ספר כבר שנה שלישית, התכנון הוא להקים בית ספר ממש על הבית שלי, חוץ מהקווי גובה אנחנו ממש ממש מבקשים שני דברים, גישה שבילים. היתה איזה שהיא תגובה, היתה איזה שהיא הצעה של מעלית, אני לא - - - של שבת, ואמרתם שאתם תשקלו הצעה של שבילים או מדרגות בין המגרשים, היו שלוש הצעות, אבל זה לא סורטט בתוכניות וזה דבר שצריך לעשות. ושנית להבין כמה מגרשי ספורט צריכים, אנחנו ביקשנו שהמגרש ספורט לא יהיה על הגב של הבית ספר אולם ספורט, כדי לתת לנו לפחות איזה שהוא מענה אחר הצהריים ללא צלצולים ללא משהו שיהיה בתוך הבית. נענינו על כך מצד אחד, מצד שני בספירה מהירה יש המון מגרשי ספורט שמפוזרים - - - וכן על בתי ספר השונים, ההצעה שהצעתם הוא לסרטט מחדש את מגרשי הספורט, וגם כאן אנחנו היינו שמחים לראות לאן הם הולכים.

עודד רביבי : טוב..

אשל : יש לי עוד משהו. בעלי הוא בן אדם חולה מאוד חולה, ובגלל זה גם עברנו למקום הזה שזה שקט ובלי הרבה, וכל פעם מחדש. למעלה ידענו שיבנו מעלינו את הבתים האלה הקוטגיים ועליהם הדיור של הזכאים ולא התנגדנו כי ידענו, ויש גם - - אבל זה לא ייתכן שבן אדם רוכש נכס שפתאום משנים את כל התשתית ואת כל התוכניות.

עודד רביבי : כן, עוד מישהו מהמתנגדים? אדריאנה את רוצה להתחיל?

אדריאנה דביר : אפשר?

עודד רביבי : כן. צורי?

דובר : עשינו את זה פר נושא, עשינו את ההתייחסות פר נושא.

אדריאנה דביר : לשאלתכם מה כתוב פה? אז אמרתי ששתיים מתוך ההתנגדות היו ממש זהות והשנייה היתה די דומה, ויש עוד כמה שהעלו נושאים שונים. אז בעצם אנחנו מצטטים את מי שבהתחלה, תיכף תראו כמה זה, אנחנו מצטטים את התמצית של ההתנגדות ועונים לפי נושאים, אז אלה בעצם הנושאים שאפשר לרכז מכל ההתנגדויות. אז הנושא הראשון שנדבר עליו זה באמת אופי הבנייה. אופי הבנייה כמו שאתם רואים זה האזור הקיים, והאזור החדש שאמרנו שהוא יותר אינטנסיבי הוא מרחק כ- 300 מטר, בין הקו הכי קרוב לבין הקו הכי קרוב פה יש לנו כ- 200 מטר, 180 מטר עד רחוב הקטורת או קצת - - - 250 מטר, אתם יכולים בעצמכם לראות את המרחקים שכמובן הם עולים ומתרחקים ככול שהטופוגרפיה עושה את זה. עכשיו הזווית כפי שאתם רואים היא זווית פתוחה, היא לא אחד מול השני בקווים מקבילים אלא זה הולך ונפתח אל הנוף. הלאה. אז ההתנגדות אומרת, מדוע בבת אחת הולכים מרמה של בנייה רוויה רגילה 8 קומות לבנייה של גורדי שחקים בעלי עשר קומות ומעלה? אז הוזכרו פה מספרים כמו 20 קומות, אין כאלה. יש בניין אחד של 18 שדווקא רואים אותו בחתכים, שעוד פעם זה 5 מהכביש העליון, מי שהולך בכביש העליון לא מרגיש בניין גבוה, ממש לא, מרגיש בניין צנוע של 5 קומות, במורד זה רק במבט רחוק אפשר לראות את - - - זה ה- 17 קומות. מעבר לזה בניינים של 8 קומות, 10, 11, יש עוד אחד של 16 וזה הטווח, יש מעט מאוד של 16 ו- 17 וזהו, אין יותר מזה יש רק פחות מזה. זה דבר אחד. אז כמו שהצגתי קודם זאת הקרקע האחרונה וזאת הטופוגרפיה שלה, דיברנו על ההפרש גובה ברצועה הזאת שאנחנו רוצים לחבר בין כבישים שיושבים על הטופוגרפיה, ובעצם לפסל ככה ששום דבר לא בולט בצורה צורם את העין, אלא אותו הר שאנחנו רואים אותו שיפוע בעצם היום מקבל דירוג עדין יחסית של טרסות בין הבניינים ושל הבניין עצמו שגם נדרג ככול האפשר, אי אפשר הרבה בגלל המנות הצרות. ובעצם כמו שאמרתי זה מלווה את השיפוע, וזה גם מלווה את הפרשי הגובה בין הכבישים ומתווך בין שלושת המנות שדיברנו עליהם כביש תחתון, כביש ביניים וכביש עליון, הבניין פשוט מחבר פיסה עליונה באמצע חמש קומות צנועות מלמעלה, קומות שיורדות ותלוי בהפרשים בין הכבישים, וזהו שום דבר צורם אחר. זה ממש עושה מן

טקסטורה משותפת ומבנה את ההר - - - שהיה קודם. מערכת הדרכים מתוכננת כך שלנצל את השטח במיטבו, הכוונה לא לגרום להרבה חפירות לא להרבה עבודות עפר, זו מחשבה לא פשוטה ולכן גם הגענו למספר החלופות שהגענו אליהם. עכשיו אפשר פה לעשות פחות קומות כמו שאתם רוצים ולבנות בניין יותר נמוך, אבל אי אפשר להעמיד את הכבישים אחרת כי אחרת תהיה אנומליה כלכלית שהם לא יושבים נכון וגם הנדסית, ואז אפשר בדבר הזה לשים קירות אבן, שזה בטוח לא הייתם רוצים לראות זה גם לא כלכלי ואי אפשר לעשות דברים כאלה. זאת בעצם התשובה לנושא של האדריכליות, כאשר הנה אפשר לראות את זה פה בסכמה ובנושאים מודגשים. אתם רואים כל הבנייה היא לא מסתירה בניינים קיימים, בעצם הכל כמו שאמרתי לא מסתירה לאף אחד. כמו שאמרתי דגם יורד, אתם רואים הם לא באותו גובה, זאת הטופוגרפיה ובעצם היא מפוזרת על יותר בנייה כביש וכביש, כביש תחתון אנחנו קוראים לו, כביש עליון, הבית פה מתווך בין הכביש העליון לכביש העליון ואז זה חמש קומות בלבד.

צורי דותן: מה המרחק בין הבניינים?

אדריאנה דביר: המרחק איפה פה?

צורי דותן: בין שורה לשורה?

אדריאנה דביר: פה? איפה?

צורי דותן: כן, בעצם מכאן לכאן מה המרחק?

אדריאנה דביר: רק זה 22 מטר פלוס עוד כחמישה מינימום, אבל יש גם יותר בגלל החניות, זאת אומרת בסביבות ה- 50 מטר.

צורי דותן: זה ברחב, ובצר?

אדריאנה דביר: בצר זה כביש יותר צר ממה שאמרתי קודם, אז זה יכול להגיע ל- 30 מטר, 25-30 מטר, יותר קרוב ל- 30. אז אני אומרת שהחלק של הבינוי הוא החלק הצמוד להר, והמטרה היא ניצול של חתך ההר בצורה הטופוגרפית. לא ניתן להקים את הפרויקט הזה בלי להפר את הקרקע, אבל צריך לכבד את הקרקע ולחקות אותה ולא לבלוט ממנה. אם אתם רואים אז מהקרקע הטבעית אין איזה שהם, הכל צנוע מעל הקרקע הטבעית בעצם מאוד צנוע כל השאר זה בטופוגרפיה. ואיפה שאפשר איפה שהפרשי הגובה קטנים יותר אתם רואים גם את הבנייה הקטנה

הצנועה שתיים שלוש וארבע קומות, אתם יכולים לראות פה בנייה צנועה ונמוכה, רחוק מלהיות 17 ו-18 קומות.

רפאל אייל : אפשר לשאול שאלה בבקשה? עכשיו היתה בנייה בזית שהיה מתוכנן, וכמה קבלנים לא רצו לעשות, זה לא היה כלכלי בשבילם אז הם שינו את התב"ע ועכשיו יש חמישה בניינים במקום שניים. אז אם זה לא הלך למכרז עדיין לא יודעים בדיוק אם זה משהו כלכלי בשביל קבלן, ואם קבלן - - - לא, לא, לא, צריכים לשנות את התב"ע צריכים יותר דירות, אז מה יהיה עכשיו?

עודד רביבי : דבר ראשון המתנגדים דיברו, עכשיו היא מציגה את ההתייחסות שלה להתנגדויות. אתה מעלה עכשיו טענה חדשה והיא לא כרגע מה שנדון, היה לזה התייחסות. אתה יכול לצחוק וזה מאוד מנומס.

רפאל אייל : לא זה לא צחוק.

עודד רביבי : תקשיב, אתה מוכן לתת לי לסיים?

רפאל אייל : יש לי ניסיון בזה.

עודד רביבי : הניסיון שלך לא אומר שום דבר, היה פה מתנגד שביקש לעגן בתוכנית שאי אפשר יהיה להגיש בקשות לשינוי תב"ע. מה שכרגע משרד השיכון מציג זה את התב"ע שבילה מבקשים אישור, ויכול להיות שההמלצה של עורך דין ברוק תתקבל ויחליטו שפה משנים או שמראש מגבילים אפשרות לעשות תוספות בנייה. לבוא ועכשיו לשאול באמצע שהיא נותנת סקירה על פרויקט אחר שמפריע לך, זה לא רלוונטי כרגע לסקירה שהיא נותנת, אז תן לה בבקשה לסיים ואם יהיו לך אחר כך עוד שאלות ניתן לך גם אם תצחק לשאול עוד שאלות.

רפאל אייל : זה לא משהו שמפריע לי עכשיו, זה משהו של הניסיון באותו מקום.

אדריאנה דביר : בסדר, אבל פורמאלית אנחנו צריכים לענות כאלה להגיד התנגדות תשובה, התנגדות תשובה, מעבר לזה נראה מה יהיה הלאה.

עודד רביבי : כן, הלאה.

אדריאנה דביר : ומה שאני רוצה להראות שבצד זה, זה מבט למשל נחמד לדעתי של הדיור המוגן, אתם רואים אין מילימטר אחד שאנחנו מתירים מעל רצפת, זה כתוב בתקנון גם, מעבר לציונים האלה, שאין תקרה שעולה מעבר לחצר של השכן שמעליו. ואתם יכולים לראות פה בחזיתות מגרש בבנייה נמוכה יחסית, נמוכה אפילו עד נמוכה מאוד. זאת אומרת זה לא בדיוק מגיע לשם זה נקודת קיצון - - - אחר כך לבתי ספר ויורדים, אז זה יוצא מצב כזה שהם הולכים ומתרחקים מהשכונה הקיימת.

הלאה. עכשיו אנחנו נעבור לנושא של התחבורה והתעבורה שהיועץ וגם אנחנו במה שקשור אלינו נוכל לענות. אתה רוצה לבוא לפה ליאוניד? אז ההתנגדות, עיקרי ההתנגדות של עודד ותמר ברוק, מתן היתרי בנייה יתנו הפקעת השטח המיועד לצומת הדרך, נוסף על דרישת ביצוע הצומת בפועל - - - כל תנאי סעיף 37 תנאים מיוחדים יהיו תנאים לאכלוס של השכונה, זאת כדי למנוע עומסים בטרם הסדרת המלצות תעבורתיות. זה יתוקן.

עודד ברוק : זה רק בשבילכם.

אדריאנה דביר : כן, בסדר, אין בעיה. אז אנחנו אומרים ככה, על הנושא של התעבורה אתה רוצה להסביר אתה?

ליאוניד : יש שקופית, יש סכמות.

אדריאנה דביר : כן הסכמות.

ליאוניד : אז כל ההתנגדויות האלה - -

עודד רביבי : רק דבר בבקשה יותר בקול.

ליאוניד : כל ההתנגדויות זה בכביש 300 שהולך לאורך כל אפרת, שזה הכביש היחידי שמעביר את כל התנועה לאורך השכונה וכל התנועה עוברת. אז כביש 300 הוא מוגדר פה כביש - - - אנחנו רואים פה בטבלה, שהנפח תנועה שאמור להעביר זאת אומרת בערך 200 יחידות כלי רכב - - - מקסימום כיוון אחד שיש תנועה - - - עכשיו פה אנחנו רואים שעשינו פה איזה ניתוח על בסיס בה"ת שהוכן לקראת הכנת תב"ע עם הבדיקות, רמת השירות.

עודד רביבי : רק תסביר לאנשים מה זה הראשי תיבות שאתה אומר, כי לא כולם מכירים את השפה המקצועית, בה"ת.

אדריאנה דביר : בדיקת היתכנות תנועתית.

ליאוניד : זה דוח שמתייחס ועושה את בחינת השפעה תחבורתית וכל הסביבה, אז הוכן בה"ת לקראת התב"ע ועל בסיס הדוח הזה אנחנו עשינו בדיקה של כל כביש 300 עם כל הצמתים שנמצאים לאורך הכביש, הצמתים, כיכרות. ומה שאנחנו רואים פה את הבדיקה שנעשתה פה שכל צומת שנבדק פה לאורך כביש 300 עומד ברמת שירות בין A עד D שנקרא תקני לגמרי - - - חלק מהצמתים זה נמצאים בכלל ברמת שירות מאוד גבוה כמו A ו-B, וחלק מהם ברמת שירות קצת יותר נמוכה C ו-D אז זה לגמרי תקני.

צורי דותן : מה הפרמטרים? איפה זה נגמר?

עודד רביבי : הציון הכי נמוך זה F, הוא אמר.

לאוניד : כן אבל איפה - - -

עודד רביבי : יש לך למטה צורי טבלה של כל הצמתים אתה רואה שם.

ליאוניד : יש טבלה אתה יכול להסתכל פה יש את כביש 60, זה כניסה מכביש 60 כניסה

צפונית לאפרת ופה כניסה דרומית לאפרת, אז נעשה כל הבדיקה על כל הצמתים שנמצאים לאורך הכביש.

אברהם בן צבי : שאלה למומחה התחבורה, בכניסה הדרומית לשכונה הכניסה החדשה, אני רואה

שמי שנכנס מכל הכניסות חייב לטייל בכל השכונה על מנת לצאת, זאת אומרת

מי שנכנס מהכניסה הצפון מערבית ונניח רוצה - -

נאוה כץ : כאילו אם אתה רוצה שבפיטום הקטורת יהיה?

אברהם בן צבי : מי שנכנס פה והוא רוצה להגיע לפה ואז אחר כך להגיע לצד דרום חייב לעשות

טיול שלם בכל השכונה, מי שמגיע לפה להוריד ילד בבית ספר, מישהו מהדקל או

מהזית מוריד ילד בבית ספר פה, חייב לעשות טיול שלם בכל השכונה עד שהוא

יכול לצאת ולהמשיך הלאה. אני לא הבנתי למה, אני רוצה לקבל הסבר למה לא-

- -

רמי ינובסקי : - - -

(מדברים ביחד, לא שומעים)

דובר : הפרשי גובה.

עקיבא סילבצקי : זה לא יוצא קו כחול הוא אומר.

צורי דותן : זה שטח מדינה?

עודד רביבי : לא, רבותי, יש שם הפרשי גובה וכולנו מכירים את זה, גם זאת הסיבה שהיום

אין לך שמה יציאה נוספת.

אברהם בן צבי : תראה אני חושב שזה נקודה שצריך לבדוק כי זה ממש בולט לעין בכל השקופיות

שלה, שפשוט מי שנכנס לאחד מהכניסות חייב לעשות סיבוב שלם בכל השכונה

על מנת לצאת.

אדריאנה דביר : אנחנו נראה את זה.

אברהם בן צבי : כן, כן פה זה, זה ממש בולט זה קופץ.

דובר : - - -

אברהם בן צבי : אוקי, אבל צריך איזה שהוא משהו שמחבר.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

רמי ינובסקי : יש לי תחושה שמהו לא הצלחנו להבהיר עד עכשיו ואני ככה אתקן את זה. זאת הקרקע האחרונה באפרת, אני בטוח שיסכימו איתי פה שלא כדאי לזנוח אותה אלא כדאי לתכנן אותה ולהשתמש בה כי חוץ ממנה מי ישורנו. זה קרקע שהשיפוע שלה הוא ברוב השטח מאה אחוז, זאת אומרת 45 מעלות ומעלה, זאת אומרת מה שמכתיב את הגיאומטריה של השכונה.

עודד רביבי : מה השיפוע של הכביש רק שתגיד?

רמי ינובסקי : של?

עודד רביבי : כביש טבעי מה השיפוע?

רמי ינובסקי : 5 אחוז.

דובר : כמה שיפועים יש בכבישים?

רמי ינובסקי : רגע, לא, אז הכבישים האלה 5 אחוז או קצת יותר, אבל המטרה שלנו זה לא ראשון לציון זה לא תל אביב אני לא יכול לעשות פה - - - ולחבר מפה נקודה לנקודה, הגיאומטריה שאתם רואים בעיניים זה אחרי הרבה שעות עבודה של מתכננים וגם - - - גם על הולכי רגל גם על נגישות גם על פארקים ושצי"פים גם הבתי ספר, ובעיקר על הליכה נורמאלית בכבישים.

דובי שפלר : אני ישר מסתכל ושואל את עצמי איך האוטובוסים?

רמי ינובסקי : שנייה, חשוב שיבינו שמה שמכתיב את הגיאומטריה של השכונה זה בעצם הכבישים, כי הכבישים האלה איך אתם אומרים זה שיפוע שבן אדם יכול ללכת עם עגלה או עם אופניים, וזה מה שקובע. תשימו לב שהתוואי של הכבישים האדומים הוא בעצם מקביל לטופוגרפיה שקיימת בשטח. עכשיו לבוא ולהגיד בוא נחבר את נקודה A לנקודה B, זה לא ממש ייתכן כי שם השיפוע הוא אולי מאה אחוז, זאת אומרת התוואי הזה זה תוואי נכון של 5 אחוז להולכי רגל בראש וראשונה. עכשיו מעבר לזה כן צריך להסתכל בעין יותר בוחנת, וזה מה שהסבירה אדריאנה על הבינוי, הקרקע כאן משופעת מאוד והעבודות עפר פה מאוד יקרות, וכדי שהשכונה הזאת תקום צריך להביא את הכסף הזה מאיפה שהוא, והכסף הזה לביצוע עבודות עפר וכל ההשקעה יגיע מכמות הדיירים וכמות הדירות

ושיהיה אפשר לרכוש את הדירות, אם נעשה מאה דירות עלות הקרקע תהיה יותר יקרה ויהיה קשה להשיג - -

אברהם בן צבי : בעולם אני מבין שבתכנון אני שומע אבל אני אתן לך דוגמה, לפני כמה שבועות לפני שבוע שבועיים היה שריפה ברחוב זרובבל, אוקי? סגרו את השכונה לא היה יציאה צפונית צפונה מהזית, אוקי? וגם אלו שבאו מצפון לא יכלו להגיע לדרום. במציאות הנוכחי וגם זה קרה בחיפה דיברו על זה בכרמל, שצריכים עוד יציאות מהשכונה וכו'. לא יכול להיות מצב שבמקרה שאיזה שהוא אירוע חירום, ולצערנו יש לא מעט אירועי חירום בגלל המיקום, שמישהו שצריך להשתמש בכביש הזה כביש חליפי והיחיד בשעות הבוקר, צריך לטייל בכל השכונה על מנת לצאת ולהיכנס כי הוא פשוט כציר.

שמילוביץ : לשכונה יש שתי כניסות, כניסה אחת וכניסה שנייה.

אברהם בן צבי : לא, אני מבין, פשוט מי שחייב להשתמש בציר הזה.

רמי ינובסקי : לא, לא, הוא מדבר על הציר הראשי, השכונה הזו מאפשרת ניח שמתנקים בגלל

אירוע חירום אז יש או יציאה צפונית או יציאה דרומית.

אברהם בן צבי : הקטע שם שאין חיבור, אני פשוט לא מבין.

רמי ינובסקי : איפה אין חיבור? יש חיבור.

אברהם בן צבי : לא, לא, לא.

רמי ינובסקי : פה?

אברהם בן צבי : לא, לא, לא, המעגל השלישי.

רמי ינובסקי : כאן?

אברהם בן צבי : כן, שני אלו, למה אתה לא מחבר שני אלו?

אדריאנה דביר : רוצה לראות את זה שוב?

אברהם בן צבי : מה?

אדריאנה דביר : אתה רוצה לראות את זה שוב?

אברהם בן צבי : כן, כן.

(מדברים ביחד)

דובר : לא, אני שואל לאן אתה רוצה לחבר את זה?

(מדברים ביחד)

אדריאנה דביר : הנה תראה, הכביש העליון, אתה רואה הכביש העליון זה בגשר זה עובר מתחת

ועולה, החיבור שאתה רוצה פה, פה או פה, פה זה 70 מטר פה זה 50 מטר.

עודד רביבי : טוב בואו תמשיכו בבקשה להתייחסות להתנגדות.

אדריאנה דביר : נבדק מכל כיוון אפשרי.

עודד רביבי : בוא תמשיכו בבקשה בהתייחסות שלכם.

ליאוניד : באחת מההתנגדויות היה אם כביש 300 מסוגל להעביר כל התנועת רכב אחרי

אכלוס שכונות מזרחיים? אז נעשה בדיקה פה לראות פה את כביש 300, אז זה

הדרך הזה בחיבור לכביש 60. אז לפי הסקירות תנועה שאנחנו רואים פה אנחנו

רואים - - - מסוגל להעביר את כל התנועה אחרי אכלוס. עכשיו בנוסף הקטע עד

כניסה לפה זה קטע - - - שניתן לשפר את המצב, ומהכניסה לשכונה חדשה עד

הצומת הזה מתוכנן שיקום כביש מרכזי ושני נתיבי תנועה רוחב ארבע וחצי מטר

עם מדרכה בשני צדדים. אז כל החישובים נתונים על כביש 300 אנחנו רואים פה

כל - - -

עודד רביבי : כן, הלאה.

ליאוניד : זה הגדלה של כביש 300 - - - בעצם זהו מה שקשור לתנועה.

עודד רביבי : אדריאנה בבקשה הלאה.

אדריאנה דביר : רציתי עוד להגיד משהו אחד שלא בא לידי ביטוי במה שאמרתי קודם, היפה

בשכונה הזאת זה שהיא לא מבקשת טובות מאף אחד אלא נותנת גם. זאת

אומרת יש לה כל מוסדות החינוך והמסחר והדיור המוגן כמובן שזה לאחרים,

וגם המוסדות הם מוסדות גדולים שחלקם אזוריים לא רק מבודדים, והם

מתוכננים כך שמשא דאג יהיו הורדות אוטובוסים לילדים וכך הלאה. זאת

אומרת שלא רק שהיא מחזיקה את עצמה היא גם גורת לסביבה, גם במוסדות

וגם בשטחים הירוקים הגדולים שזה אחד הדברים שעלה פה ונסביר את זה. אתה

תסביר על האיכות סביבה?

אדר יחיעם : בסדר גמור, אז אני אדבר בשם דר' לשם, רון לשם הוא יועץ סביבה שלנו. אז

קודם לפני שנכנס פרטנית לכל נושא, חשוב להסביר שבעצם איזה שהיא הערה

כללית על הטענות, והוא אומר בעצם שכל שכונה חדשה שתבנה בכל מקום

תגרום - - - אנתרופוגני, שזה אומר איזה שהוא - - - אנושי שיביא להשפעות על

הסביבה. תוספות של בנייה של כבישים וכאלה וכיוצא בזה יביאו לעלייה

מסוימת במפלסי הרעש והזיהום, ולכן אין ספק שמפלס הרעש וזיהום הרעש

הקיים גם בשטח לא יישמר כתוצאה - - - ויש לצפות כי תהיה עלייה מתונה

ברעש למבנים. העלייה החדשה מתוכננת מדרון עורקי ברצועה צרה וארוכה

יחסית שלאורכה מפוזרים השימושים והמבנים השונים, בהם מגורים, מבני ציבור, מבני ספורט ומערכת כבישים, ולכן לא ניתן להתייחס לכל התוכנית כאל חטיבה אחת שמייצרת מפגעים נרחבים, אלא התייחסות פרטנית לכל נושא לכל שימוש והפוטנציאל שלו. אז נתחיל עם רעש ואקוסטיקה. אז עיקרי הדברים כמו שנאמר פה המבנה הטופוגרפי של - - - רעש חזק של רכבים, דיבורים, משחקים, מוזיקה ועוד, והכנת סקר אקוסטי כתנאי לאישור השכונה, מתבקש שייערך סקר אקוסטי שיבדוק את היקף הרעש הצפוי בהקמת התוכנית במהלך בנייתו ואכלוסו. אז לגבי הסעיף הראשון, היקפי התנועה בשכונה של שכונת מגורים טיפוסית של רעידות נמוכות, תוספת הרכבים הצפויה וזה מידע שהוא קיבל מיועץ התנועה היא תהיה משהו כמו 500 כלי רכב בשעות השיא ולא אלפיים.

תמר ברוק : לא יכול להיות.

משה בן אלישע : אלפיים זה כל הרכבים של כל השכונה.

תמר ברוק : זה לא יכול להיות, יש לך אוטובוסים יש לך תלמידים יש לך הורים, זה פשוט לא נכון.

אדר יחיעם : ליאוניד אתה רוצה להגיד על זה משהו? ליאוניד?

אדריאנה דביר : זה נובע מבדיקת ההיתכנות התנועתית, הדוח הזה נבדק על ידי הקב"ט תנועה.

תמר ברוק : גברתי אנחנו צריכים לדון על זה.

אדריאנה דביר : אבל זה נקודתי, את מוזמנת לקחת את הדוח וללמוד אותו, הוא יכול להסביר את זה גם.

תמר ברוק : קראתי את הדוח, אני אומרת שזה לא מדויק.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

אדריאנה דביר : אבל זה לא יותר מ- 500 ילדים.

מנחם שפיץ : כמה בתי ספר יש בשכונה החדשה?

אדריאנה דביר : יש שתיים יסודי ושתיים תיכון.

עודד ברוק : לא, ארבע.

עודד רביבי : היא אמרה שניים יסודי ושניים תיכון עודד.

מנחם שפיץ : סליחה, אז זאת אומרת שבתי ספר שכונתי, אז ילדים שגרים בשכונה ילכו ברגל לבתי ספר?

אדריאנה דביר : כן.

דוברת : לא, הוא אמר שזה היקפי.

עודד רביבי : בואו רבותיי, רבותיי, בסוף יש תושבים עם תחושות ורגשות, בסוף יש מומחים שנותנים חוות דעת מקצועית. אם מישהו שחושב שחוות הדעת המקצועית היא לא נכונה, הדרך לתקוף אותה היא לא בתחושות וברגשות אלא להגיש חוות דעת נגדית. עכשיו גם עכשיו וזה לא משנה מה תהיה החלטת הוועדה, בסוף לבית אל אפשר להגיש חוות דעת מקצועיות שיבואו ויגידו שחוות הדעת שמשרד השיכון הכין הם לא נכונות. כרגע זה מה שנמצא על השולחן. התחושה שלך והטענה שלך, ואני לא מתווכח איתה כי אנחנו רואים מה קורה מחוץ לבתי ספר, ובסוף יועצי תחבורה שאומרים יכול להיות שיש עומס בשעה מסוימת, אבל בגדול כשאנחנו צריכים לבחון את זה על סמך ממוצע ארצי ועל סמך יכולות וקיבולות המומחה אומר זה סביר. זה הפער כרגע. הויכוח בינינו לא ישנה את זה כרגע, גם חברי המועצה בסוף אף אחד אין לו מומחיות בחום הזה, אז אנחנו בין לרצות לשמוע ולגלות אמפתיה וסימפתיה והיענות לתחושות שלכם, לבין להגיד שאנחנו סומכים על המומחים. בואו ניתן להם לגמור את הסקירה ואז אנחנו נחליט. הלאה.

אדר יחיעם : טוב אז נישאר עם המספר 500 לצורך העניין, אבל גם אם המספר רכבים שיעבור מדובר על תנועה מפוזרת כמקום קווי וזה לא מרוכז במקום נקודתי בנקודות זמן, לכן פוטנציאל הגברת הרעש השעתי כתוצאה ממקור זה - - - לגבי המבנה הטופוגרפי.

עודד רביבי : חבר'ה אי אפשר ככה, מי שרוצה לנהל שיחה עם חבר מועצה קחו אותו החוצה דברו איתו בחוץ.

אדר יחיעם : לגבי ההכנה של דוח אקוסטי, אז למרות המבנה הטופוגרפי של השטח ההגברה במפלס הרעש לא תעבור את המקובל בשכונות שקטות. שכונה לדוגמה בית הכרם בירושלים עם ערכים סביבתיים שאינם עולים על 60 דציבלים ביום ו- 50 דציבלים בלילה.

אדריאנה דביר : אני רק רוצה להגיד הערת ביניים כי זה גם חוזר בכמה התנגדויות, מדברים על אלף יחידות, זה לא המספר. כי זה 650-700 יחידות דיור רגיל ו- 280 יחידות דיור, דיור מוגן שמתנהל לגמרי אחרת, הוא לא יוצא רובו לא אגיד ככולו אבל רובו לא יוצא יום יום לעבודה וחזרה, לא מתנהל עם הרכב באותה מידה ושם את האוטו אולי פעם בשבוע או פעמיים בשבוע. זה לא אלף יחידות, אז איפה שכתוב אלף זו טעות.

אדר יחיעם : המשך ההגנות, יש למנוע רעש מידתי כלפי המתגוררים על בתי הספר ומגרש הספורט. ממש מתחת לבית המתנגדים הולך להיבנות בית ספר תיכון כמו שאמרתם כאשר אולם ספורט ממוקם בצמוד לבתיהם, אולם ספורט מהוה מוקד של רעש משחקים תלמידים וכיוצא בזה, בפרט אם מדובר במגרשים פתוחים היתר לשימוש במתחמי בית ספר לאחר שעות הלימודים במיוחד בשעות הערב. והסעיף השני שהיה, קביעת איסור התקנת מזגנים הפונים לבתי המגורים. אז התגובות לטענות האלה, לטענה הראשונה זו טענה מקובלת, לקחנו את זה לתשומת ליבנו ויש לנו בעצם פיתרון שלא יועץ אקוסטי הביא זה פיתרון שלנו אדריכלי. לגבי הפיתרון הראשון הוא בעצם מציע לקרות את המגרש כדורסל, בגלל שמדובר על מצב אנכי ולא מצב אופקי אז הפיתרון הוא לקרות ולהגביל את שעות הפעילות.

אדריאנה דביר : זאת אופציה, אנחנו נציג לכם אופציה עוד יותר טובה.

אדר יחיעם : אפשר נוספת שתוצג ממש בשקופית הבאה, אנחנו מציעים בעצם שינוי בבינוי במגרש שיוריד את מגרש הספורט למטה ובעצם ככה נוכל למנוע את המצב הזה. לגבי איסור התקנת מזגנים הפונים לבתי המגורים, מה שבעצם היועץ אקוסטי אומר שהנושא צריך להיבחן בזמן התכנון המפורט, יש לבחון את הנושא הזה על ידי שילוב של יועץ אקוסטי ותכנון הכללי של בית הספר על מנת לוודא עמידה בקריטריונים למניעת מטרדי רעש בהתאם לתקנות - - - רעש בלתי סביר.

עודד רביבי : כלומר שהדבר הזה ייכנס כתנאי בתב"ע?

אדר יחיעם : נכון.

עודד רביבי : אוקי. הלאה.

אדר יחיעם : וכמובן שזה הכללי, מסמך הבינוי לתב"ע הוא מסמך מנחה תנאי להיתר בנייה בבית הספר וכל המשרת אותם לדאוג לאישור - - - וייקבע סופית -

אדריאנה דביר : זה גם יכול להיכנס לתקנון, שבאמת המסמך בינוי של התב"ע הוא מסמך מנחה הוא מראה אפשרות, אבל ההנחיות שאנחנו רוצים בדקנו אותם ורוצים להכניס אותם כדבר מחייב צריך להיכנס לתקנון.

אדר יחיעם : וזה בעצם החלופות שאנחנו הצענו לבית ספר, מצד ימין אפשר לראות את החלופה המקורית שאתם בדקתם מצד שמאל את החלופה שאנחנו מציעים.

אדריאנה דביר : אז החלופה המקורית דיברה על שלושה גופים, כאשר אלה שני בתי ספר ופה מעל אחד מבתי הספר יש לנו מגרש ספורט שזה זה. אז מה שהציע היועץ האקוסטי

יועץ איכות הסיבה, שאם נקרה אותו גם זה יספיק, כי אתם רואים שההפרש גובה עדיין בין הבניין הקיים לבין הבניין המוצע עדיין הוא בסדר. אבל אנחנו עשינו יותר מזה וזאת ההצעה שאנחנו מציעים, אנחנו עשינו היפוך, זה בית הספר וזה אולם הספורט ואלה המגרשים, הפכנו. כמו שאמרתי קודם הבניינים הקיימים עולים בעצם האפס אפס שלהם בגובה קצפת הבית שלהם והכביש פה יורד, ולכן ההפרש בין הבניינים הקיימים לבין הבניינים המוצעים הולכים וגדלים ההפרש הולך וגדל, מגרשי הספורט יהיו פה עכשיו, זאת אומרת שההפרש בין, בואו נעשה - - - הנה רואים את זה בחתך. אתם רואים אולם הספורט שהוא פה היום, א' הוא בניין לא שומעים ממנו כלום וההפרש קיים, מגרשי הספורט אם אתם מצליחים לראות אפשר להבין גם מגרשי הספורט הם כאן והבניינים שהתנגדו הם פה, ההפרש פה הכי גדול והם יעמדו הרבה מטרים למטה, והבית ספר הוא בית ספר סגור שאולי ה -

עודד רביבי : חצר.

אדריאנה דביר : מה?

אבי חדידה : החצר.

אדריאנה : כן. אז בינינו אתם רואים הכל מקורה, זה בכלל אולם הספורט אלוהים יודע מתי הוא יקום, המגרשים האלה כאמור נמוכים ולא מפריעים, וזה השטח הפתוח שגם זה מגן מפני רעש - - - שמעל זה הבית ספר אבל החליף מקום. אז זה הפיתרון לתלונה הזאת לטענה הזאת.

אשר יחיעם : טוב נמשיך, לגבי זיהום האוויר. - - - של אלף דירות ואלפיים כלי רכב יוצרים זיהום אוויר ניכר במיוחד בשכונה הממוקמת בעמק, זיהום אוויר כבד מהאוויר ויש חשש שבשל מבנהו הסגור של העמק הזיהום ישקע ולא יוכל להתפזר באוויר בחלק נכבד מהשנה במיוחד בחודשי הקיץ. ובעצם לכן יש צורך בעריכת סקר זיהום אוויר - - - כך שיעמדו בחוק. אז קודם כל נקודת המוצא של היועץ, זה שאיכות האוויר פה היא טובה. זאת אומרת איכות האוויר בשטח התוכנית אינה גבוה, ריכוז זיהום האוויר האופייני לאזור - - - שבנוי בצפיפות יחסית ללא מקורות משמעותיים אחרים לזיהום. תוספת הרכבים שהוצגה היא נמוכה ממה שנטען, אמרנו שמספר היחידות הוא עומד על 690, בערך כ- 700 יחידות דיור, ועוד כ- 280 יחידות דיור של דיור מוגן שהם פחות משתמשים ברכבים, ולכן תוספת התנועתית שמייצרת אינה אלפיים אלא כ- 500 כלי רכב בשעת השיא

כמצוין למעלה. - - - אל התוספת הזו המפוזרת על פני שטח נרחב הכוללת בעיקר רכבים פרטים בכדי לשנות את איכות האוויר באופן מהותי ולגרום לתריגות מתקנות אוויר, ולכן אין הצדקה בעצם - - -

דובי שפיר : לא התייחסת למערכות האנרגיה של כל הבתים האלה.

אדר יחיעם : על מה אתה מדבר?

דובי שפיר : מערכות אנרגיה של בתים זה לחמם וכד', יכולות לייצר גם זיהום.

דובר : איזה מערכות?

אדריאנה דביר : של מי? של מי, של הבניינים?

דובי שפיר : מערכות האנרגיה למשל לחמם את הדיור המוגן את הבתים והכל, גם יכולים לייצר זיהום אוויר. אני טועה?

אדריאנה דביר : יעשו מה שעושים היום כדי לא לזהם, היום יש את כל הדיורגים האנרגטיים הנמוכים, ורובם ככולם לא פונים אל האזור הקיים הם פונים רחוק ועוד יותר רחוק וכמה שיותר רחוק.

עודד ברוק : למה אתם מפחדים לעשות את הסקר הזה?

אדריאנה דביר : לא מפחדים.

עודד ברוק : נו אז מה הבעיה?

דובר : אגב מה עושים בישוב היום? אנשים - - -

דובר : מה העלות של - - -

דובי שפיר : בית שמתחם - - - אינו דומה לבית עם 17 קומות.

אדריאנה דביר : אבל יש בניין אחד של 17 קומות, אחד, בניין אחד בלבד של 17 קומות.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

עודד רביבי : טוב הלאה. כך?

אבי חזידה : כמה עולה בדיקה כזאת?

אדריאנה דביר : שנייה בואו נסיים.

אדר יחיעם : לגבי הנושא של מתקנים פוטו וולטאים, אז ככה גם שאלו לגבי הפוטו וולטאים ש- אחד באפרת נהוג להתקין מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבנים בפרט מבני ציבור. באפרת מוסדות החינוך ממוקמים מעל בתי מגורים, ולכן התקנת המתקנים אינה פוגעת בשכני המבנים. בתוכנית הבתי ספר מיועדים לקום יהיו חריגים בכך שיהיו מתחת לבתי התושבים, זאת אומרת שהתקנת המתקנים הפוטו וולטאים יגרמו לסנוור התושבים וזאת בהתאם לזווית הצבתם, ולכן יש

למנוע הקמת מתקנים פוטו וולטאים כאלה. אז התגובה היא בעצם יש לנו שתי תגובות לגבי זה, אחד זה פיתרונות למניעת סנוור. זאת אומרת היום יש טכנולוגיות שכבר יוצרות אמצעים למניעת סנוור כתוצאה מהחזרת קרני השמש, הדבר נעשה על ידי שימוש בציפוי מיוחד ובזכוכית בעלת מקדם החזרה נמוך, בכל מקרה ניתן על ידי הכוונה של אותם תאים להימנע מסנוור של שימושים רגישים. ושתיים עיגון פיתרונות בתקנון, ניתן להבטיח הימנעות ממטרד זה על ידי קביעת הוראות מתאימות והוראות התוכנית הכוללות בדיקת סנוור ומניעת סנוור בהתאם להוצאת היתר בנייה, זה משהו שיכול להיכנס לתקנון.

אדריאנה דביר: לגבי השטחים הפתוחים, בגדול זו תגובתו של יועץ הנוף שלנו שבדק לעומק את הנושא. יש בנושא הזה פרוגרמה מאוד ברורה של כ- 900 יחידות דיור כפול 5 מטר מרובע לנפש שטח ירוק, מביא אותנו לחישוב של 31,500 מטר מרובע או 31 וחצי דונם שטח ירוק בתוכנית. בתוכנית בפועל יש לנו פי שתיים, כאשר 40 דונם זה הפארק שבתחום התוכנית שלנו, וכפי שראיתם יש המשך גדול לפחות באותו שטח הלאה. זאת אומרת שלא רק שאין מחסור בשטח ירוק שאר השטח בין ה- 31.5 ל- 60 דונם הם פזורים כמעברים חלקם נגישים יותר חלקם פחות. אם שמתם לב בנוסף לפארק יש לנו גם את העלויות האלה מתחת לגשר ומעל הגשר, הכל מלווה ברמפות זה לא שטחים מתים, יש מעט מאוד שטחים שהם ליד גדר ההפרדה שהם צבועים בשטח אחר, הם לא שטח ציבורי פתוח אלא שטח פתוח שהוא לא שטח לשימוש יום יומי, כך שאין שום בעיה עם השטחים הירוקים יותר כמו שאמרתי לא רק שהיא לא לוקחת מאחרים, התוכנית הזאת נותנת. וזה מה שרציתי לומר.

תמר ברוק: אבל אין נגישות, אין לנו נגישות לשם.

אדריאנה ברוק: יש נגישות ויש תכנון לנגישות, אין נגישות ישירות מהחצר של הוילה ישר לכל דבר אבל יש רמפות.

עודד רביבי: אז תראי להם את הרמפות כי הם התייחסו, תראי להם.

אדריאנה דביר: אני אראה, תראה את הכניסות, הנה את רואה? מפה היתה מחשבה, גם פה אפשר להיכנס וגם פה יש, סטטוטורית יש פה, היא פה פס ירוק בקו, אתה רוצה להראות בתסריט? בכל אופן פה את רואה את הרמפות? אלה רמפות כל זה, זה הליכה כזאת, אותו דבר גם פה הנה פה השיפועים הם גדולים, אבל בגלל הגודל בגלל המרחק הזה אפשר לרדת מפה לפה.

- עודד רביבי :** כן אבל אותם מעניין מהרחוב שלה, מהבינוי הקיים?
אדריאנה דביר : כן, אז אני אומרת יש פה סטטוטורית יש פה פס ירוק, סטטוטורית.
עודד רביבי : דקה, דקה, אדריאנה, אדריאנה תקשיבי, הפס הזה שאת מראה סטטוטורית הוא מתחת לחצר שלהם, בסדר? יש שם קיר תמך, הם צריכים סנפלינג כדי להגיע אליו. אז היא רוצה לדעת איך הם כן יכולים להגיע? יש שם בין הבתים כן מעברים, השאלה אם המעברים האלה יוכשרו כדי להגיע לסטטוטורי הזה? מהבינוי הקיים כן יש שם מקומות?
אדריאנה דביר : יש הפרשי גובה מאוד גדולים.
עודד רביבי : אבל יש שם מעברים שלא נבנו בעבר נכון משה?
משה בן אלישע : נכון.
עודד רביבי : אז תראה לה רגע איפה זה.
אדריאנה דביר : אז זה התסריט שאתם רואים - -
משה בן אלישע : המעברים שמדברים עליהם זה המעברים האלה.
אדריאנה דביר : שים תסריט.
עודד רביבי : זה החלק הלבן משה?
אדריאנה דביר : רגע בוא נשים תסריט.
משה בן אלישע : יש פה מעבר אחד פה מעבר אחד פה.
תמר ברוק : זה לא בתסריט.
אדריאנה דביר : זה כן, זה כן.
משה בן אלישע : כאן יש פה - - - שמאפשרת מדרגות מהרחוב הזה לכאן ופה אפשר לרדת לפה - -
ודיברנו אם את זוכרת בתוכנית הזאת שאפשר לעשות איזה שהיא מעלית כדי להוריד את האנשים ואז - - - זה אפשרות אחת.
(מדברים ביחד, לא שומעים)
אדריאנה דביר : זה רק ביצוע זה לא תכנון - - בסדר יש כמה אופציות.
משה בן אלישע : כן.
דוברת : בשבת עם ילדים אין מצב של להגיע לשם.
דובר : למה? מגיעים לכיכר - - -
(מדברים ביחד, לא שומעים)
דובר : כן אבל זה עכשיו מיועד אליכם, זה לא, בתחושה זה קרוב אבל זה לא באמת.
דובר : זה ללכת.

משה בן אלישע : אפשר ברכב אפשר - -

(מדברים ביחד, לא שומעים)

אדריאנה דביר : נקודות כניסה של ההולכי רגל - - גם פה גם פה הנה.

עודד רביבי : כן אבל אותם מעניין הצד השני אדריאנה.

אדריאנה דביר : הבנתי, הסברתי כמה פעמים - -

עודד רביבי : טוב הלאה. יש עוד משהו?

דובר : יש אחד שקראו לה הורדוס הוא עשה שיפוע של מעלה אחת, ואנחנו משתמשים

בזה - - - זאת אומרת אפשר להגיע דרך האמה - -

עודד רביבי : עד ירושלים?

רמי ינובסקי : עד ירושלים, אבל בתוכנית הזאת אפשר להגיע עד הדגן והתמר כי זה מלווה את

הפארק לכל האורך.

אדריאנה דביר : הנה אתם יכולים לראות פה כמה - - - וכמה שהתוכנית מדברת על הליכה בשיפוע

האמה והליכה לאורכה, ואיך בצורה הדרגתית הטרוסות שעולות על ההר הזה

השיפוע הזה גם פה, וזאת השכונה הקיימת. בסך הכל אם מסתכלים בזווית

הרחבה ועומדים מול הכל זה מה שמתקבל, זה לא מקום צפוף ולא מקום חנוק

והכל מתפזר לכל עבר.

אדר יחיעם : היתה טענה שבהיקף בנייה כזה גדול של מבנים גדולים כאלה יהיו עבודות עפר

רבות, קידוחים, שבירות סלע ועוד. מדובר אכן בבניה בהיקף גדול והן בגודל

המבנים המחייבים חציבה בסלעים והקמת יסודות טובים, בנייה כזאת יכולה

לזעזע באזור העמק לרבות המבנים הקיימים. והיתה דרישה בעצם להבטיח כי

המבנים הקיימים יוכלו לעמוד בזעזועים הצפויים, וכמו כן לרשות המקומית

לקחת אחריות לתיקון כל פגיעה ביסודות המבנים. אז לגבי הסעיפים הראשונים

סעיף 1 ו-2, אכן במסגרת של תוכנית הבינוי מתוכננת הן עבודות, בעצם המסגרת

תוכנית הבינוי המתוכננת עבודות עפר רבות קידוחים וחיצוב בסלע, זו היא שגרה

הנדסית בפיתוח כל שכונה חדשה בשטח - - - גם בסמיכות לשכונות מגורים

פעילות. הטענה שבנייה כאמור מזעזעת את העמק, את הקרקע באזור העמק היא

לא נכונה ולא ברור הבסיס ההנדסי עליו היא מסתמכת. בהחלט ייתכן שמבנים

סמוכים מאוד לעבודה ירגישו רעש ורעד קל מאוד, אולם מכאן ועד לזעזוע

ויציבות המבנים המרחק רב. במקרה של טענה לרעידות חריגות מהמקובל בעת

ביצוע לערוך מדידות זעזועים, בקיצור מציע לערוך מדידות זעזועים ושיטת

חיצוב שתעמוד בדרישות התקן בארץ. ולגבי אחריות הרשות המקומית, אז כל פגיעה - - - בכלל זה ביתם של המתנגדים הנה בנייה חדשה יחסית שנבנתה על פי תקני הבנייה - - - ביותר, בנייה מסוג זה לא אמורה להיות מושפעת מהעבודות המתוכננות. ברור לחלוטין כי עבודות החפירה, חציבה התכנון והביסוס חייב לעשות על פי כללים הנדסיים והתקנים המחייבים שמירה על יציבות הקרקע. בכל מקרה האחריות המלאה על יציבות הקרקע במבנים השכנים מוטלת על מבצע החפירה הסמוכה, וזאת ללא קשר האם בהוראות התוכנית קיימת הנחיה כזאת או אחרת. רגע לפני ההתנגדות האחרונה.

אדריאנה דביר : אני אסביר.

אדר יחיעם : את רוצה להסביר?

אדריאנה דביר : כן. אז זה בעצם מה שמבלבל אותי, המבקשים טוענים כי לא התקיימו התנאים, זה בעניין ההפקדה, משה אתה רוצה לענות?

עודד רביבי : משה?

משה בן אלישע : כן. לאחר הפרסום הנחיות של לשכת התכנון - - - לא נדרשנו על פי לשכת התכנון להודיע לדיירים ולכן זה לא נעשה. לכן הפרסום נעשה בהתאם להנחיות, בדקנו את זה מחדש הכל נעשה בהתאם להנחיות.

עודד רביבי : כן?

אדריאנה דביר : הלאה. אני אסביר איפה המתנגדים גרים, אתה יכול להעביר אחד? אז בתוך השורה שהראינו אותה כאן, המתנגדים זה המגרש שלהם שהם מול המובלעת בעצם. עכשיו הם טוענים, תלך אחורה רגע, הם טוענים ככה, השטח הנדון בתוכנית הוא השטח הסמוך כאן זה הבית בבעלותם של המבקשים, שטח הכולל צמחיה טבעית ונוף פתוח שישתלב בעקבות הבנייה, לטענתם תוכנית בסדר גודל זה תפגע בזכויותיהם הקניינית ובשווי הבית כאשר האזור ישנה את אופיו לאזור סואן ומזוהם, שינוי זה יהווה פגיעה בבריאות המבקשים ויעמיד אותם בסכנת חיים. כל שימוש שיביא להפיכת שטח טבע שקט ולא המוני הכולל אוויר פתוח ומרחב נשימה לשטח ציבורי, משמעותו פגיעה ישירה במצבו הבריאותי של המבקש. לא הובהר האם נבחנו חלופות למיקום השטח הציבורי מבלי לבצע פגיעה בשטחים הטבעיים הקיימים. הפיכת השטח לשצ"פ לשטח ציבורי פתוח, כולל מפגעים בריאותיים סביבתיים ותברואתיים הפוגעים בייעוד הקרקע. מה אנחנו מראים בעצם? דווקא המתנגדים הללו ימשיכו לגור מול המובלעת

שנשארת בהגדרתה שטח חקלאי, לא יכולים לבנות בזה ולא יבנו בזה, וגם הקרבה, הנה זאת המובלעת, זאת המובלעת, וגם בצמוד למובלעת תיכף נחזור לתוכנית, השטח הוא שטח ירוק ולא תהיה שם שום בנייה. הלאה. אז אנחנו רואים שהשטח של המתנגדים הוא בעצם המובלעת הזאת המובלעת הזאת וירוק וירוק וירוק. זה דבר אחד. דבר נוסף של מה שאמרת שבאתם לשטח שהובטח שהוא שטח ירוק וכל הלאה, התוכנית שבתוקף כמו שדיברתי בהתחלה אומרת בפירוש שכל השטח הוא שטח לתכנון ואדי.

עודד רביבי : מתי היא בתוקף?

אדריאנה דביר : ממוזמן.

משה בן אלישע : משנת 2-91.

עודד רביבי : תודה. כן?

אדריאנה דביר : לא הרבה זמן - - - שטח לתכנון בעתיד ייעודו שיכול להיות שיהיו שם בניינים. רק יותר רחוק אם אני יכולה להחזיר את זה למצב המאושר תוכנית שהראיתי בהתחלה, רק איפה שהפארק באמת נתנו שם שטח ציבורי או שטח נוף או משהו כזה, הוא נשמר, למרות שגם שם לא היינו חייבים לשמור אותו מפני שזה התב"ע שאפשר לשנות תב"ע. אבל אם נבוא ונגיד קנינו בית והבטיחו לנו שלא יבנו לעולם, התב"ע שהיתה מול עיניכם בוועדה במועצה שזה תכנון בעתיד, ובתכנון בעתיד צפויה בנייה. אבל המצב הוא לגביכם ספציפית לא נורא בכלל כי אתם תמשיכו להיות עם נוף פתוח ואחר כך מול פארק, ואחר כך משהו שיורד וממשיך לפארק גדול, ושאר הבנייה רחוקה מאוד. הלאה.

עודד רביבי : טוב, אילון אתה רוצה להגיד משהו? רק תדליק את האור.

אילון ברנהרד : שלום קוראים אילון ברנהרד, אני אדריכל מחוז ירושלים ממשרד הבינוי והשיכון ואני אחראי על התכנון כבר לא מעט זמן. אנחנו הרבה זמן חשבנו לתכנן את האזור הזה, כאמור הוא היה מיועד לשטח לתכנון בעתיד, וכמה פעמים התחלנו את בתהליך לתכנון ובאיזה שהוא מקום קצת נבהלנו מהשיפועים, והעדפנו להתמקד בתמר ובדגן ובזית ולמעשה לא להפתעתנו אבל העובדה היא שכל יחידות הדיור אפשר לומר נחטפו בכל מחיר, בכל מחיר. ואפילו אותו מתחם שמישהו הזכיר פה שלא הצלחנו לשווק אותו לאורך זמן, בסופו של דבר התרומם ובראייה אירונית אני חושב שמדובר אם אנחנו מסתכלים לטובת הציבור אז אני חושב שגם המתחם ההוא בסופו של דבר עושה טוב לאפרת. עכשיו לגבי המתחם

הזה פחות או יותר שראינו שהתמר והדגן נמכרו, לא היה לנו ברירה היינו חייבים להתחיל ללכת לאזור כמעט הבלתי אפשרי לתכנון הזה שזה כאמור שיפוע מאוד מאוד קשה. ותכננו אותו מתוך נקודת מבט של מה טוב לישוב אפרת, מה טוב לאפרת. למעשה החלטנו להקים את הפארק המרכזי, כי אפרת נמצאת כולה בשיפועים מאוד קשים, למעשה נתנו באמצעות הפרויקט הזה את הפארק המרכזי שיושב על נחל הפירים, ולמעשה אם עד היום הוא היה שייך רק למטיילים ורק לחבריה צעירים שעושים את זה כדי לראות שיטפונות, אז למעשה היום הפכנו את זה לפארק המרכזי של העיר, שמנו שם אמפי שאפשר לארגן אירועים מאוד מאוד גדולים ולשים שם -

דובי שפיר : האסי של אפרת.

אילון ברנהרד : ואפשר לכנס שמה באמת הרבה מאוד אנשים ולעשות שמה הופעות, ולהפוך את המקום הזה למקום חי, אתה יודע פעם פעמיים בשנה אבל עדיין זאת הזדמנות שחייבים לנצל אותה. היום להזכירם מדובר בתלולית של עודפי עפר שהצבא זרק שם כשהוא ביצע את עבודות העוטף, למעשה לקחנו את השטח הזה וניצלנו אותו לפארק מרכזי עם הרבה מאוד מתקנים. עכשיו כל התשובות ניתנו אני חושב שבצורה הוגנת וניתנו תשובות ונשאלו שאלות. אני רוצה להגיד לכם למה אני חושב שכדאי לקנות פה דירה, שזה לדעתי העיקר. מדובר בבנייה רוויה ומאוד מסודרת ומאורגנת עם מעליות, אין כאן אומנם צמודי קרקע מה שלחלקם כמובן יש, אבל מדובר בדירות מאוד מסודרות עם מדרגות עם שטחים מאוד מאוד גדולים פתוחים עם נוף לנחל הפירים. אנחנו לא נוכל לבנות בתוך הנחל הזה, אומנם יש אופציה להרחיב את הפרויקט הזה לכיוון העיטם, אנחנו בינתיים עוד לא מצליחים לפרוץ את עיטם, אבל כוונתנו להמשיך ולפתח בעתיד הרחוק יותר את עיטם יהיו שם יחידות גדולות, והלוואי והנושא יסתייע ונצליח להגיע לעיטם. אבל אני חושב שמי שיגור בשכונה הזאתי יש שם כמו שאדריאנה אמרה את כל שירותי הציבור, יש שם שטחים פתוחים, הנוף שלו זה הנוף של בריכות שלמה של בית לחם ובאיזה שהוא מקום נוף נקרא לזה די ציורי. ולכן אני חושב שבסופו של דבר לקחנו את המקום הזה שהוא מאוד מאוד בעייתי, ובסופו של דבר ניצלנו אותו כמו שצריך. הלוואי ולא היינו צריכים לבנות בכלל בארץ, הלוואי וכל אחד היה מקבל דירה כמו שבנינו את הזית שחלקכם גרים בו בשכונה הזאת, ובתמר ובדגן שהם שכונות שבנינו אותם בסטנדרטים של פעם בצפיפות

מאוד דלילה. היום במדינת ישראל לא יבנו יותר ככה, לא יבנו בצפיפויות כל כך נמוכות, מדינת ישראל עתידה לגדול תוך 20 שנה ל- 16 מיליון איש, אין לנו ברירה אנחנו חייבים לבנות צפוף ואינטנסיבי, ומי שהספיק לבנות צמודי קרקע קנה צמודי קרקע אבל למעשה כל העתיד באזורים הסמוכים לירושלים הכל יהיה בנייה רוויה צפופה. ואם אנחנו רוצים שירותים ציבוריים, אנחנו רוצים תחבורה ציבורית ואנחנו רוצים אפילו רכבת קלה שתגיע לצומת הגוש, אנחנו חייבים הרבה אנשים כדי להצדיק את המאמץ הכלכלי הזה. ולכן המדינה הולכת לכיוון של ציפוף ואינטנסיביות לצד שטחים פתוחים, ופחות או יותר השכונה הזאתי מצביעה על הכיוון, אנחנו ככה בונים בכל מקום, רכס לבן זה דוגמה נוספת, וכל השכונות החדשות בארץ יהיו בצפיפויות האלו וזהו. אני מקווה שנצלית, ואם אפשר משהו לשפר נשפר ואנחנו מאוד שמחים על הפרויקט הזה.

דובי שפיר : אתה יודע לענות מה עם הטענה שהעלה פה האדון לגבי שרבי קומות במהלך השנים הופכים לסלאמס כי צריך לתחזק אותם?

אילון ברנהרד : תראה שאנחנו עושים פינוי בינוי ואנחנו לוקחים אוכלוסייה מאוד חלשה, ואנחנו אומרים להם אתם עוברים עכשיו ממצב של לגור בבניין ללא ועד בית ואתם עכשיו נאלצים לשלם 500 שקל ועדת בית, ברור משדובר באופציה לסלאמס. אבל כאן למעשה אנחנו מוכרים דירות חדשות מראש עם חניון תת קרקעי כמה מפלסים, כל מי שקונה פה דירה הוא יודע מראש שהוא יהיה חייב לשלם ועד בית לא יודע 400 שקל לחודש לפחות ו- 500 שקל לחודש, הוא יודע את זה מראש. כלומר זה לא שאתה לקחת אוכלוסייה חלשה דחפת אותה לבניין גבוה, מראש אתה יודע שאתה נכנס לבית כזה, וכמו כל בן אדם שמחליט לקנות דירה והוא מחליט לקחת על עצמו בית עם ועד בית, זה חלק מהעניין זאת לא הפתעה.

עודד רביבי : דובי אני אענה לך בצורה פחות דיפלומטית.

אילון ברנהרד : רגע רציתי להגיד משהו.

עודד רביבי : דקה, דקה אילון פחות דיפלומטית. במדינת ישראל להבדיל מחוץ לארץ עוד לא נוסדה תרבות של חברות ניהול מסודרות שמנהלות בניינים, תלך לארה"ב אתה תראה חברות ניהול שמנהלות מאות קומות באפס תקלות, זה יבוא עם הזמן. ברגע שאתה תבין שזה מה שקורה בכל מקום אנחנו נתחיל להתמקצע בזה, כרגע מנהלים את זה כמו בארץ בצורה חובבנית, ולכן שירות כבאות זועק את מה שהוא זועק, בגלל זה יש תקנות יש בחוזה שאנשים רוכשים התחייבות לחברת

ניהול, נושא שצריך שיפור. אבל בגלל זה מדינת ישראל לא הולכת לשנות עכשיו את צורת הבינוי שלה בגלל שעדיין לא למדו איך לעשות את זה.

שרון הורביץ : חברת ניהול יכולה להיכנס לתקנון?

עודד רביבי : כן.

אילון ברנהרד : ברגע שמדובר בבניינים עם כמה מפלסי חנייה ועם חניות משותפות גברת כהן לא יודעת לנהל את זה בהתנדבות, במקרה כזה הפרויקט מתנהל כמעט בלי התייעצות חברה מנהלת, ברגע שיש משאבות ויש מערכות אנרגיה מורכבות אי אפשר לנהל את זה בהתנדבות ולכן הבית יתנהל באמצעות חברה מנהלת, זה דבר שהקבלן מארגן את זה בשלב המכירה כבר. ואתם תראו כל קומפלקס מורכב של בנייה רוויה למעשה מי שמנהל אותו זה חברה, לפחות הבית שלי אני גר בקטמון יש לנו חברה שמנהלת אותנו, אף אחד לא מוכן היום לעשות דברים כאלה בהתנדבות. רציתי משהו לגבי האנרגיה מישהו שאל פה. למעשה אנחנו עברנו לחימום באמצעות גז טבעי, יש את חברת עומר שהיא מגיעה לירושלים, בשכונות חדשות בירושלים החימום הוא באמצעות גז טבעי. זה עדיין לא אנרגיה פאסיבית, כלומר אנרגיה פאסיבית לשם אני מתכוון להגיע שזה באמצעות קולטי שמש יש הרבה שמש בארץ, אבל היום מדינת ישראל הולכת לכיוון של חימום באמצעות גז טבעי. ברכס לבן התוכנית כוללת בתוכה הוראות של גז טבעי גם בצור הדסה גם בשכונות בירושלים, אני לא יבנה אם הקו מגיע ל- -

עודד רביבי : יש לנו כרגע בעיה עם הגז הטבעי הוא עוד לא מגיע ליהודה ושומרון, ולכן להערכתך לא יכניסו את זה פה כתנאי בהסכם.

אילון ברנהרד : לא אבל אין שום בעיה שניתן את האופציה הזאת.

עודד רביבי : הלוואי. יש אזורי תעשייה מישור אדומים זועק לשמיים שהוא מחפש גז טבעי עוד לא הגיע אליו, אז בסופו של דבר אנחנו כולנו באותו אירוע. זה לא כזה פשוט כי אתה בסוף צריך רצף קרקעי, בסדר? ואתה שוכח שבדרך מה שנראה לך ציר 60 מירושלים לפה זה טבעי אני אביא מרכס לבן גז טבעי, בסוף אתה צריך רצף קרקעי ואנחנו יודעים מה המגבלות בעיטם אז גם פה לדעתי בגלל זה לא הכניסו את זה לתוכנית, אבל אם אפשר להבטיח פה גז טבעי אני אשמח.

דובי שפיר : את חברת הוט הבאנו לפה לפני הסכמי אוסלו אז חפרו - -

אברהם בן צבי : למה לא ניתן להבטיח גז טבעי על בסיס צוברים זאת אומרת?

אילון ברנהרד : אני רוצה רגע להגיד, במדינת ישראל יש חלוקה בין משרדי הממשלה שונים, יש את משרד האנרגיה שהוא אחראי להביא גז לרחבי מדינת ישראל, זה תהליך. בירושלים התחילו עם ירושלים, בית שמש כבר בדרך, אז יש תהליך רק עניין ש- -
אברהם בן צבי : לא, אני שואל לפי התוכנית שלכם היום לפי התוכנית שאתם מגישים, יום שבונה הוא יכול להתקין מערכת על בסיס סולר במקום גז אם הוא רוצה?

אילון ברנהרד : הכל היום זה באמצעות גז.

אברהם בן צבי : אני יודע מה הכל, אבל לפעמים יש שינויים.

אילון ברנהרד : אנחנו לא נכנסים לרזולוציה.

עקיבא סילבצקי : זה ברמת ההיתר.

אילון ברנהרד : רק שנייה אני רוצה רגע לענות. טכנולוגיה של חימום וקירור זה טכנולוגיות שמתחלפות, ותוכנית היא לא אמורה לקבוע איך בן אדם יחמם את הבית. יש כאלה שרוצים מתחת לבלטות, יש כאלה רוצים מזגנים, כל אחד. אז התוכנית לא קובעת את זה, התוכנית מאפשרת את כל הפיתרונות האפשריים, כמו שהיא לא קובעת אם אתה תבוא עם אוטובוס או עם רכב פרטי הביתה. אוקי?

אברהם בן צבי : אני שוב אני חושב שכן ניתן לקבוע את זה.

עקיבא סילבצקי : למה להגביל?

אברהם בן צבי : אם יש בעיות זיהום של שריפת עץ או פחם.

אילון ברנהרד : אז אני מנסה להגיד שבמדינת ישראל שהיא מדינה שמתיימרת להיות מדינה דמוקרטית היא לא נכנסת ולא כופה על אנשים כל דבר, היא קובעת את זכויות הבנייה והיא מאפשרת פיתרונות ומאפשרת לאנשים לבחור את הפיתרונות שהם יחליטו להשתמש בהם, ובן אדם יקנה את דירתו בהתאם למה שמתאים לו, ככה המדינה פועלת.

אברהם בן צבי : הלוואי שהיו מקבלים את זכות הקניין בכל הנוגע לזכות דיור ומרתפים.

צורי דותן : כמה התייחסויות גם אליך לגבי התוכנית, התייחסות ראשונה זה קודם כל אלינו או טוב שזה יישמע לפרוטוקול אני לא יודע אם אנחנו נהיה פה או אנשים אחרים, ואנחנו רואים שיש פה תכנון מאוד מאוד מדויק מבחינת גבהים ואיך זה משתלב. אנחנו או הבאים אחרינו כל מי שיבוא צריך לשים לב לזה, וכמו שאמר

פ ה - - -

עוזד רביבי : אתה מתכוון להתפטר הערב?

צורי דותן : מה?

עודד רביבי : אתה מתכוון להתפטר הערב?

צורי דותן : לא מתפטר אבל אני יודע כמה שנים יכול לקחת פה העסק הזה, זה יכול לקחת

הרבה שנים כל המגרשים פה, במיוחד המגרש של 18 קומות, זה מגרשים יקרים

מאוד לפיתוח והקבלנים ידרשו תוספת קומות, הרחבות, ויתורים. אנחנו צריכים

מראש אמר את זה אחד התושבים אמר את זה מקודם, לחשוב על איך אנחנו

חוסמים את הדבר הזה מראש.

אילון ברנהרד : אין הקלות.

צורי דותן : יש פה הקלות.

אילון ברנהרד : אין פה.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

עודד רביבי : חמישה, ואפשר להגיש בקשה לשינוי תב"ע.

אילון ברנהרד : אה שינוי תב"ע?

צורי דותן : אנחנו צריכים להיות - - -

(מדברים ביחד, לא שומעים)

אברהם בן צבי : אדון אני לא יכול להחזיק את המשכנתא על הבית שלי אבל לא יהיו לי עוד שתי

קומות, יגידו לי למכור את הבית ולקנות - - - היזם אני מסכים איתו היזם יגיע

וייתנו לו עוד חמש קומות.

מנחם שפיץ : יש הקלות ללא שינוי תב"ע, בוא נדבר על הקלות ללא שינוי תב"ע.

עודד רביבי : לא, רבותיי בואו בואו רגע דקה אחת. דבר ראשון הקלות ללא שינוי תב"ע זה

דברים שקבועים בחוק ועל זה עכשיו לא הדיון, בסדר? עלתה פה הצעה למנוע

אפשרות לעשות שינוי של תב"ע. עקיבא יבדוק את זה, אני לא בטוח שיש לנו

סמכות למנוע ממישהו משהו שהחוק מאפשר לו, בסדר? זה כמו שאני אגיד אסור

לך לערער על פסק הדין של השופט למרות שמותר לערער על פסק דין, אז לכן אני

אומר.

עקיבא סילבצקי : אני גם לא חושב שיש סיבה להגביל את שיקול הדעת שלנו מראש.

צורי דותן : לא אבל אני אומר זה לא להגביל, זה לא להגביל כמו שזה אתה מבין שנעשה פה

חשיבה מאוד מאוד - - -

עקיבא סילבצקי : בסדר אבל תמיד יש צרכים משתנים.

צורי דותן : נכון.

עקיבא סילבצקי : נו צורי מחר יהיה שינוי משתנה צריך עוד כיתת בית ספר אז מה תעשה?

- צורי דותן :** נכון, אבל למנוע לחצים של קבלנים חזקים.
- עקיבא סילבצקי :** אתה לא יכול, אבל צורי זה בלתי אפשרי, אתה לא יכול למנוע.
- צורי דותן :** צריך לחשוב על זה.
- עקיבא סילבצקי :** בסדר, בוא נחשוב אבל אני כבר אומר לך זה בלתי אפשרי.
- צורי דותן :** וגם אמרתי את זה לפרוטוקול שיהיה ברור שאנחנו נצטרך לזכור את הדבר הזה, כי היא יושבה פה והסבירה לנו שנעשתה מחשבה מאוד מאוד עמוקה.
- עודד רביבי :** גם בתמר ובדגן נעשתה חשיבה מדויקת.
- צורי דותן :** נכון.
- עודד רביבי :** ושם אתה רוצה להוביל שינוי תב"ע. הלאה.
- עקיבא סילבצקי :** צורי אי אפשר להגביל, אי אפשר להגביל, אני כבר אומר אי אפשר להגביל את היכולת לשנות דברים, זה בלתי אפשרי.
- מנחם שפיץ :** צורי כל הבנייה הרוויה בדגן ובתמר כל קבלן שהגיע לפה וביקש הקלות קיבל אותם, וחלק מהם גם קיבלו הקלות לשינוי תב"ע אבל כולם קיבלו את הבקשות ללא שינוי תב"ע וקיבלו אותם פה.
- צורי דותן :** אוקי, בוא אתם יודעים בסוף יש - -
- עודד רביבי :** בואו חבריה, צורי השעה כבר מאוחרת בואו נמשיך.
- אילון ברנהרד :** זה גם צריך להגיד, התמר שכונה מדהימה.
- דוברת :** לגמרי.
- אילון ברנהרד :** למרות שהיו בא כמה שינויים, אי אפשר להגיד, אי אפשר לקחת אדמה - -
- צורי דותן :** עכשיו מבחינתי עוד כמה נקודות, כל נושא החניה, בסדר? בנושא החניה אני ראיתי בתב"ע 1.7, ראיתי שיש בקשה עכשיו לתוספת שתי חניות בתוך מגרש.
- עודד רביבי :** לא.
- צורי דותן :** כן, זה מה שראיתי היום.
- עודד רביבי :** 1.7 בתוך תחום מגרש 0.3 בחוץ לאורחים, סך הכל שתי מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- צורי דותן :** אז אני מבקש וגם אמרתי את זה שברחוב האמצעי כמעט אין חניות על הכביש, נכון זה יצאה בקשה - -
- אדריאנה דביר :** נו זה מצוין.
- דוברת :** כי זה הכביש הראשי.
- עודד רביבי :** כי היא רוצה להבטיח רצף תחבורה.

צורי דותן : יפה בדיוק, בגלל זה בשם שני הדברים האלו שאמרנו שגם 1.7, אני חושב שאנחנו פה צריכים ללכת קדימה ולהכניס את כל החניות לתוך המגרש לרבות החניות של האורחים, כלומר 2.3 בתוך מגרש.

דובר : שתיים.

צורי דותן : לא, זה שיש 1.7 ליחידת דיור זה צריך להשתנות זה בייסיק, כשעשינו פרוגרמה של העיטם בפרוגרמה ברור לנו שיש שתי חניות בתוך מגרש לכל דירה יש שתי חניות ו- 0.3 בחוץ, זה עכשיו פרוגרמה שעשינו לעיטם. עכשיו אם אנחנו נגיד שבדירות האלו שלא הולכות להיות זולות יהיה אנשים שיש להם רכב אחד, אז אנחנו קצת חוטאים למצב האמיתי. כי אנחנו יודעים מה המצב אנחנו יודעים שצריך פה שתי חניות לכל דירה, אי אפשר להגיד שאם אנחנו נעשה את הדבר הזה לא יהיה חניות אורחים ויהיה עומס מאוד מאוד גדול על הכבישים שם, שגם ככה אמרת שאין בחוץ כמעט אין חניות על הכביש, ולכן אני חושב שכדאי שאנחנו נעלה את התקן חניות בפרוגרמה הזאתי בתב"ע הזאתי ל- 3.2 בתוך מגרש.

אדריאנה דביר : מה שאומר 1.7 לא אומר שלמשפחה יהיה 1 ו- 7.0 מכונית, זה אומר שיהיו משפחות שיהיה להם מכונית אחת והשנייה יהיו לה שתי מכוניות.

צורי דותן : אז אני חולק עלייך, אני חושב שבשנת 2020 צריך להיות שתי חניות לדירה.

עודד רביבי : אבל צורי במקומות כמו תל אביב, בסדר? הולכים למגמה הפוכה אתה יודע?

צורי דותן : שיהיו בריאים, פה אני יודע מה קורה פה לא בתל אביב, אני יודע מה קורה באפרת ובאפרת צריך שתיים.

עודד רביבי : לא. למה? סליחה צורי, אתה יכול להמשיך לקחת תקלה שמתמשכת במדינת ישראל שנים, וזה נכון באחזקת רכב ונכון בחברות ליסינג, בתרבות שבסוף כל אחד כל משפחה עם שני מכוניות ושלוש מכוניות וארבע מכוניות.

צורי דותן : זה כמו לגור בפריפריה, בואו אנחנו לא.

עודד רביבי : אבל לא, ברגע שאתה מגיע -

צורי דותן : אם הייתי גר בעיר והיה לי מוניות שירות ורכבת קלה ורכבת תחתית זה משהו אחר.

עודד רביבי : צורי, צורי, אבל זה בדיוק לשם מכוון משרד השיכון, בסדר? במאסות של הבנייה פה במאסות של הבנייה בעיטם במאסות של הבנייה בגוש עציון, הוא רוצה להביא למצב שלא יהיה פקקים בכביש המנהרות שיהיה רק תחבורה ציבורית.

צורי דותן : כן אבל עדיין, עדיין אנחנו יודעים שאנחנו את התביע שלנו עשינו תביע, עכשיו ישבנו פרוגרמה על התביע הזאתי ודיברנו על התביע שתהיה שני רכבים ועכשיו אנחנו הלכים אחורה?

עודד רביבי : צורי, אחד אתה אומר מה שאתה רוצה, בסוף יש לזה גם השלכות כלכליות. כשהיינו בתמר ובדגן יכולנו יחסית בפשטות בשינוי פרוטוקול, להעמיס עוד מקומות חנייה לתוך המגרשים כי זה לא חייב אותנו לעשות שינוי תביע. פה עכשיו הדרישה שלך אומרת לקחת קומת מגורים בכל אחד מהמבנים ולהפוך את זה לחניון, כי אין לך.

צורי דותן : לא, לא, לא.

אדריאנה דביר : הכל במרתפים במילא

צורי דותן : הכל מרתף.

עודד רביבי : אז מה שיחפרו עוד יותר עמוק?

צורי דותן : כן.

אדריאנה דביר : זה בדיוק זה מה שזה - -

צורי דותן : כן כי אני יודע שהעלויות יעלו, אנחנו דיברנו שאנחנו לא רוצים סלאמס, לא רוצים סלאמס, זה בדיוק הדבר שימנע סלאמס, אם יהיה לנו בעיה של חניות צוקה של חניות בתחת לבניינים האלה אנחנו נהיה בבעיה מאוד קשה.

אילון ברנהרד : תראו אפשר לתת פיתרון.

אדריאנה דביר : יש פיתרונות.

אילון ברנהרד : יש פיתרונות אפשר לתת גמישות, ובסוף מי שמוציא את ההיתר זה הרשות. היום התקן מאפשר בין 1 ל- 2 זה התקן הארצי ולמעשה מי שמחליט זה הרשות, מה להטיל על היזם ככה החוק עובד.

אדריאנה דביר : יותר מזה זה כבר שם אתה לא משנה את החוק.

אילון ברנהרד : אנחנו מחייבים מה שסוכם, אבל הרשות יכולה להגדיל תקן מותר לה להגדיל את התקן עד 2.

צורי דותן : זה בסמכות שלכם להגדיל ל- 2.3?

אילון ברנהרד : לא, בסמכות הרשות.

צורי דותן : לא, בסמכות שלכם לקבוע מ- 2 ל- 2.3?

אילון ברנהרד : אנחנו מחייבים לתקן הארצי, התקן הארצי משאיר שיקול דעת לרשות.

צורי דותן : אז אני לעניות דעתי אנחנו צריכים ללכת על התקן הגבוה ביותר.

- עודד רביבי :** אנתנו בתקן הגבוה ביותר.
- צורי דותן :** לא, 1.7 זה לא הגבוה ביותר.
- עודד רביבי :** אתה ב- 2.
- שרון הורביץ :** לא, יש לך 0.3.
- צורי דותן :** לא, שתיים בפנים.
- עודד רביבי :** לא.
- צורי דותן :** מה לא?
- עודד רביבי :** צורי, צורי.
- צורי דותן :** אתה מדבר איתי, לא אבל רגע, אתה אומר ש- 2 בתוך מגרש?
- עודד רביבי :** לא, הוא אומר 2 ליחידת דיור.
- מורי דותן :** לא, מה מותר לנו לקבוע?
- אילון ברנהרד :** אמרתי בין 1 ל- 2 בתוך המגרש.
- צורי דותן :** מותר לנו לקבוע 2 בתחום מגרש זה מה שהוא אומר, ואנחנו צריכים לעמוד על זה.
- אדריאנה דביר :** כתוב בתקנון שאם קבלן ירצה מטוב ליבו וירצה למשוך אנשים, מותר לו להוסיף מעבר לזכויות הבנייה עוד קומת חניה ועוד שטחים לחניה והדבר לא יהווה שינוי בתוכנית זאת.
- צורי דותן :** אוקי זה נהדר.
- עודד רביבי :** הנה קיבלת תשובה?
- צורי דותן :** אני חושב שאנחנו צריכים - -
- עודד רביבי :** די קיבלת תשובה צורי מה שאתה רוצה.
- צורי דותן :** זה משהו אחר "טוב ליבו", אני לא רוצה את טוב ליבם, טוב ליבם זה כסף אנחנו מכירים קבלנים.
- מנחם שפיץ :** צורי ואז הם יבואו וירצו עוד קומה.
- צורי דותן :** מה? לא, אפשר לרדת למטה. אנחנו צריכים להיות קשים עם הקבלים האלה.
- מנחם שפיץ :** אם זה לא בתבי"ע אז זה לא- 0
- צורי דותן :** אז לכן אני אומר, בואו נכניס את זה לתבי"ע שיהיו שתי חניות בתבי"ע, והוא אומר אנחנו יכולים לדרוש נותנים את זה בסמכות שלנו לדרוש שתיים.
- אילון ברנהרד :** הוועדה המחוזית דורשת מאיתנו להתחייב לאחד וחצי, נכון?
- אדריאנה דביר :** 1.7.

אילון ברנהרד : 1.7.

צורי דותן : אתה אומר שבסמכותנו לקבוע?

אילון ברנהרד : זה מה שאני אומר - - -

צורי דותן : אני לא שמעתי את זה אבל אתה אומר כל החניונים הם תת קרקעיים?

אילון ברנהרד : כן.

צורי דותן : זאת אומרת כאילו כולם יהיה בקומה אפס?

אדריאנה דביר : כן.

צורי דותן : לגבי חברות ניהול היה לי שיחה על זה גם עם מנהל שפייע שלנו, היום בהרבה

ערים מחייבים את הקבלן להקים חברת ניהול, ובסוף הבדק משהו כזה אחרי

שנה לפי דעתי הוא מחויב להציע את החברה הזאתי לדיירים. זה תקן עירוני, אני

חושב שאנחנו צריכים לדון בזה להיכנס לעובי של הקורה יותר בכל הבניינים פה

בכלל גם לכיוון העיטם. אנחנו היום לא יודעים מה זה בניין של עשר קומות,

אנחנו צריכים להיכנס לזה יותר לעומק אולי להקים איזה תת ועדה שתתעסק

בדבר הזה ביחד עם אורי, ולראות איך אנחנו עושים את הדבר הזה כי יש פה

באמת סיפור רציני. אני מסכים לגמרי שזה עוד פעם זה יהפוך להיות סלאמס אם

לא יהיה לנו פיתרון לזה. לגבי תקן בנייה ירוקה, יש התייחסות לזה בפרויקט

בתביע או משהו כזה?

אילון ברנהרד : לא חייבנו.

צורי דותן : לא חייבתם? ודבר אחרון לגבי הכביש אני לא כל כך הצלחתי להבין, איפה הכביש

מתחבר לזית?

אילון ברנהרד : אבל יש עכשיו חוק אני לא יודע אם זה חל ביו"ש לחייב תקן בנייה ירוקה. יש

חוק, עכשיו חוקקו חוק שתקן הבנייה הישראלי הוא מחייב משנת 2021, נראה לי

שאנחנו שם.

אברהם בן צבי : אנחנו מחכים להזיות הסיפוח, זה ספר של חגי ארליך הזיות הסיפוח, עד שמגיע

החוק לפה אנחנו עוברים ויה דולרוזה. אנחנו כוועדה מקומית תמיד אנחנו

יכולים להגיד שאנחנו נאמץ את החקיקה הישראלית והלוואי שהיו עושים את

זה, כל אבן דרך שהגיענו לוועדה הזו שהיו יכולים בהתנדבות בכספים או בתכנון

לרוב הכספים שיכולנו לאמץ את התקן הישראלי ואת החוק הישראלי לא עשינו,

תמיד אמרנו, איך הוא אמר? עורכי דין לא מנהיגים, אנחנו לא מחויבים.

צורי דותן : אוקי.

אברהם בן צבי : לא, צורי.

צורי דותן : אני באמצע לדבר, אתה פסיק אותי באמצע שאני מדבר.

אברהם בן צבי : רגע אתה מדבר יותר מכולם בגלל שאתה יושב ראש האופוזיציה?

צורי דותן : לא, אני מדבר כי אני רוצה לשאול.

אברהם בן צבי : אתה יושב ראש האופוזיציה, נכון לפי החוק החדש, לפי החוק החדש.

צורי דותן : נעים מאוד יו"ר, פעם הבאה בבקשה תכתבו לי פה יו"ר.

אברהם בן צבי : לפי החוק החדש אתה יושב ראש האופוזיציה, לפי התצהיר שלך.

צורי דותן : שתי שאלות אחרונות, איפה מתחבר הכביש לזית? לא בדיוק הצלחתי להבין, זה

השפיץ פיטום הקטורת ומתתיהו?

משה בן אלישע : רחוב מתתיהו.

צורי דותן : פיטום הקטורת מתתיהו?

משה בן אלישע : לא, לא.

צורי דותן : איפה?

משה בן אלישע : רחוב מתתיהו איפה ש - -

יהודה שוויגר : משה תראה.

משה בן אלישע : זה רחוב הקטורת זה רחוב מתתיהו, זה רחוב מתתיהו.

דובי שפיר : איפה שהיה שידור העצמאות.

צורי דותן : בסדר גמור. דבר אחרון, דיברת לגבי כניסות לחניות שלא תאשרו, אני לא

הצלחתי להבין מה זה אומר שלא תאשרו יותר מידי כניסות לחניות? מה זה

אומר?

אדריאנה דביר : שזה דבר חיובי, על כביש ראשי שהתנועה צריכה להיות רציפה שזה הכביש הרחב

יותר שאתה רואה אותו יותר רחב בצדדים יש פחות כניסות לחניות, והכניסות

לחניות הם דווקא מלמעלה. כי הסברתי שבין הכביש הזה לכביש הזה זה דרך

שיש לו כניסה מפה וכניסה פה, מפה זה רגלי ומפה פה כלולה חנייה ופה יש

מינימום כניסות, יש כניסות פה קצת למוסדות הקטנים אבל למגורים אין.

אברהם בן צבי : צורי זה כמו - - - בירושלים, מלמטה יש רק כניסה אחת ומלמעלה יש כמה.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

צורי דותן : דרך אגב אז בכלל אנחנו לא דורשים ממנו יותר מידי, כי אנחנו לא דורשים ממנו

לרדת, הוא לא יורד עוד קומות בעצם הוא פשוט מגדיל את ה - -

עודד רביבי : זה חניה בחינם.

אדריאנה דביר : הוא ישמח כדי שתבוא ותקנה לעשות לך חניה.

עודד רביבי : כן מנחם?

מנחם שפיץ : אפשר לראות את השקף של ציר 300 על 60, אפשר לראות את השקף הזה

בבקשה?

אדריאנה דביר : איזה?

עודד רביבי : של התחבורה.

אדריאנה דביר : זה?

מנחם שפיץ : איפה החיבור פה ל- 60?

דוברת : זה שמה למעלה כביש 60 כניסה הצפונית.

מנחם שפיץ : אוקי בסדר, אז עכשיו היום אתם יודעים איך שזה נראה יש שני רמזורים שמה,

נכון?

אדריאנה דביר : זה הוא יכול להגיד לך.

מנחם שפיץ : אוקי, יש שני הרמזורים ויש את היציאה מבית לחם וכל הדבר הזה, עכשיו עם

תוספת הנפח אתם עשיתם שמה דוח ומה זה A A?

שמילוביץ : יש פה צומת אחת ויש פה - -

מנחם שפיץ : זה 60?

שמילוביץ : זה 60.

מנחם שפיץ : נכון, אחר כך יש את הפנימי.

שמילוביץ : יש פה ככה - -

מנחם שפיץ : נכון, ויש את הרמזור היותר פנימי, נכון?

שמילוביץ : ממש במרחק קצר פה.

מנחם שפיץ : כן.

שמילוביץ : ממש סמוך לו.

מנחם שפיץ : כן. עכשיו עם התוספת רכבים שיהיו שמה, הדבר הזה עובר איזה שינוי או שזה לא

עובר שינוי?

שמילוביץ : יש פה רמת שירות C, זה רמת שירות די טובה.

דובי שפיר : אתה לא באמת חושב שהבינו מה שענית?

(מדברים ביחד)

דובי שפיר : אתה יודע שהכביש הזה בעוד שלוש ארבע שנים 60 הופך להיות ארבעה נתיבים?

- שמילוביץ :** בסדר אבל מה זה משפיע על זה?
- מנחם שפיץ :** אני לא רק מדבר על 60 אני גם מדבר על הקטע הזה, על הקטע הזה אני לא מדבר על הדרך כרגע אני מדבר על הקטע הזה עם התוספת מכוניות שמגיעות לפה, בסדר? ויש פה את בית לחם שיוצא גם פה, בסדר? אני מדבר עכשיו על הקטע הזה האם זה עובר שינוי או לא עובר שינוי?
- שמילוביץ :** הקטע הזה לא עובר שינוי.
- מנחם שפיץ :** לא עובר שינוי? ואתם לא חושבים שהתוספת מכוניות ייפול עם בית לחם ביחד? **עקיבא סילבצקי :** לא זה עוד לא בית לחם.
- מנחם שפיץ :** זה AA שזה יותר טוב מ-CC נכון זה מה שאתם אומרים? אבל נראה לי שבפועל זה אמור להיות הפוך, זה ה-CC וזה ה-AA.
- (מדברים ביחד, לא שומעים)**
- מנחם שפיץ :** דבר השני התחנת סליקה, אתם עכשיו הולכים לפרוץ ולהיכנס לבנות בשכונה החדשה, אתם מתחילים פה או מתחילים פה?
- אדריאנה דביר :** זה עוד לא הגענו לשלבים.
- מנחם שפיץ :** אנחנו לא רוצים שכל המשאיות וכל הטרקטורים וכל הבלגן יעבור דרך הכניסה האחורית אלא להתחיל פה.
- אדריאנה דביר :** בוודאי, זה - - -
- מנחם שפיץ :** אז אפשר להתנות את זה?
- עודד רביבי :** זה בהחלטה שלנו מנחם זה לא בתוכנית, הם מגישים לך את התביעה, אתה בהחלטה שלך יכול להגיד שאני מבקש להתחיל את העבודות בזה שקודם כל עושים את הכניסה.
- עקיבא סילבצקי :** זה גם בשיווק.
- מנחם שפיץ :** הקטע ההוא של 60, אני עדיין חושב שצריך להיות חשיבה על זה מפני בכל זאת יש שני רמזורים בטווח מאוד קצר ביחד עם בית לחם, והשאלה האם זה נכון?
- עודד רביבי :** אז אני אגיד לך שני דברים, אחד, מה שיועץ התחבורה כרגע מציג זה את הנתון על סמך מה שקיים בפועל. אנחנו יודעים שמשדד התחבורה מתכנן במסגרת ההרחבות של ציר 60 שהוא רוצה לעשות גם מחלפים, אנחנו רואים מחלף אחד שכבר נבנה ליד המחסום כדי שהתנועה שמגיעה מבית ג'אלה תוכל לעבור מתחת ולא תפריע לתנועה, וגם פה קמ"ט תחבורה כבר עובד היום על לשפר את הצומת

הזאת. יועץ תחבורה כרגע לא מציג לך את התוכניות העתידיות, כי כל עוד זה לא תוקצב וכל עוד זה לא תוכנן אז הוא לא יודע לבנות את זה, הוא בוחן את זה על סמך מה שקיים כיום.

מנחם שפיץ : סך הכל אבל אני חושב שעשיתם עבודה ממש לתפארת.

עודד רביבי : טוב, עוד שאלות?

דובי שפלר : אילון דיברת על התמר דגן זית לא דיברת על העיטם, האם ואיך תשפיע השכונה הזאת על למשל נושא התחבורה, צירי גישה לשכונת העיטם?

עודד רביבי : דובי, דובי דקה בוא, השעה עשרה לעשר עוד לא התחלנו ישיבת מועצה. לא מדברים היום על העיטם, הוא אמר לך הם עוד לא בשלב תכנון שהם יכולים להציג את זה, יש טיוטות ראשונות, נושא התחבורה ייבחן, אתם רואים משרד השיכון לשמחתנו -

אדריאנה דביר : הוא כבר נבחן, ואנחנו לא נתחיל משהו בעיטם בלי שניקח את זה בחשבון.

עודד רביבי : משרד השיכון אתם רואים כשהוא רוצה הוא יודע לעשות עבודה רצינית, הביאו היום להערכתי באמת אילון שאפו לכל הצוות, תצוגת תכלית מבחינת ההתייחסות להתנגדויות, וכשנגיע לדון בעיטם אז אנחנו בעזרת ה' לפני שצורי יתפטר אנחנו נדון גם שם על התביעה של העיטם ונראה איך אנחנו נותנים פיתרונות לכל השאלות.

דובי שפלר : דבר נוסף טכני.

עודד רביבי : כן דובי?

דובי שפלר : הישיבה בפברואר 17 כמו שמשה הביא לנו המלצנו על הפקדה בכפוף לעשרה סעיפים שרובם, לא רובם, חמישה מהם זה אישורי תב"רים, אנחנו כבר אחרי זה?

עודד רביבי : כן בוודאי. כן אברהם?

אברהם בן צבי : כן קודם כל תודה רבה לצוות של משרד השיכון זה באמת עזר לנו מאוד, אני חייב להגיד שהייתי גר בשכונת הזית, וזה תוכנית שאומרים שיש 28 פרקים שלא יודעים איפה הם אבל כאילו ביקשתי לקבל את התוכניות הקודמות.

משה בן אלישע : 28 חלופות.

עודד רביבי : לא חלופות, הוא רצה לראות את כל הטיוטות, זה מה שהוא רצה.

אברהם בן צבי : כן.

עודד רביבי : הוא אוגר, יש שאוגרים הוא אוגר, יום אחד נגלה למה הוא אוגר את כל הדברים האלה, יש לנו חשד למה אבל הוא אוגר.

אברהם בן צבי : כותב הרבה מיילים ואוגר את המסמכים.

אדריאנה דביר : גם אני.

אברהם בן צבי : כן?

אדריאנה דביר : כן.

אברהם בן צבי : משרד השיכון צריך עובדים?

עודד רביבי : אני לא ממליץ לכם.

אדריאנה דביר : זה עניין של אופי.

אברהם בן צבי : לא, באמת זה באמת עזר לנו, באמת זה משהו, הייתי אומר אפילו לצוות של משרד השיכון בדברים האלו אני יכול לפחות הייתי רוצה, מבקש, ממליץ לא משנה, לעשות את זה עוד להגיע עוד בפני הקהל בפני הוועדה. הוועדה בסך הכל הם נבחרו הציבור הם הנציגים של הציבור וזה טוב להגיע להסביר, לדעתני זה ממעט את ההתנגדויות ואת השמועות וכו'. בעניין פה לגבי השאלה ששאלתי קודם על הצורך לעבור את כל השכונה, הייתי רוצה לבדוק משה אולי למי שמכין את התוכנית יש אפשרות בכל זאת להכניס לתוכנית כבר היום שייתכן או יש אפשרות לבדוק את ההיתכנות של הציבור של--

אדריאנה דביר : אבל אי אפשר בגלל זה הגיע לחלופה 28.

אברהם בן צבי : היום זה אי אפשר מי יודע מה יהיה טכנולוגיה בעוד עשר שנים?

אדריאנה דביר : למשל בחיפה יש רכבלים.

משה בן אלישע : מעלית למכוניות?

אברהם בן צבי : אני לא יודע אם זה מעלית או איזה משהו אני לא יודע, הטכנולוגיה משתנה. ושוב זה כמו בהר נוף בהתחלה כשבנו את הר נוף לפני 30 שנה למי שזוכר, כל יום היה עושה סיבוב בכל השכונה עד שהוא מגיע ליציאה השנייה, זה יוצא הרבה לדעתני הרבה נסיעה בתוך השכונה שלא לצורך.

דובר : לא כולם זוכרים.

אברהם בן צבי : וצריך למצוא את הפיתרון לנקודה הזאת.

עודד רביבי : טוב, עוד משהו אברהם?

אברהם בן צבי : אני הייתי רוצה לבקש להוסיף את זה לתוכנית.

עודד רביבי : מה, מסוע חשמלי למכוניות בשיפוע של 50 אחוז?

אברהם בן צבי : לא, לא, לא, שתהיה היתכנות של החיבור.

עודד רביבי : טוב רבותיי.

אברהם בן צבי : אתה לא רוצה אז - -

עודד רביבי : כן נאווה? דקה איילון, דקה. כן נאווה?

נאווה כץ : אני מבקשת לפנים משורת הדין לא יודעת אם זה מכס או מאיתנו, אם יש דברים

שעדיין מפריעים לתושבים אחרי שהם שמעו את כל הדברים פה, אם יש איזה

שהם לא יודעת בדיקות רעש בדיקות זיהום אויר בדיקות זה, אם יש אפשרויות

שאנחנו כן יכולים לאפשר שהבדיקות האלה יעשו בכל זאת?

עודד רביבי : טוב, אילון תתקן אותי, למיטב הבנתי גם אקוסטיקה וגם זיהום אוויר זה לא

שלא נעשו בדיקות, אלא זה על סמך התחשיבים שלכם אתם הגעתם למסקנות

שמה שקיים פה הוא תקין, נכון? יש בדיקה נוספת שאפשר לבצע שמישהו חסך

שקל ולא ביצע את הבדיקה הזאת?

נאווה כץ : לא, ואם יש בדיקה אז כאילו שיביאו אולי?

עודד רביבי : דקה.

אילון ברנהרד : תראי ברור כשברגע שבונים לידך במרחק 150 מטר זה מפריע זה מעצבן, אבל

במדינת ישראל יש תקנים מתי עובדים ומתי לא עובדים, ויועץ הסביבה שלנו

שלקחנו פה טען שלכאורה אין שום קונפליקט שהוא לא תקני אין כאן איזה

משהו. למשל אם היה כביש ליד בית, למשל החבר'ה של הכדורסל הוא אמר לנו

אתם תפסידו אתם חייבים לתקן את הבינוי, אז תיקנו את הבינוי כי היתה עליה

רצינית ולכן שינינו את הבינוי. הוא אמר תשימו שני בתי ספר שהם בתוך בניין

אחד, בנים ובנות זה קצת בעייתי אולי למישהו, אבל הצלחנו פתרנו את הבעיה

עם יועץ, היועץ הזה או הבוס שלו יותר נכון אמר לנו שיש לנו בעיה פה מבחינה

אקוסטית ופתרנו. עכשיו לכאורה השכונה הזאת ברור שזה מטרד, אבל תמיד

שבונים לידך זה מטרד זה מעצבן, זה לוקח שנתיים שנה משהו כזה, והזמנו

כלונסאות ברור שה מעצבן הלוואי וזה לא היה קורה, אבל אין מה לעשות אם

רוצים לבנות יש רעש.

זאב גרשינסקי : יש לכם איזה שהוא צפי לעלויות של הדירות פה בממוצעים? כי אתם דיברתם על

שיפועים אני מתאר לעצמי שהפיתוח פה הוא קצת יותר מאתגר ממקומות

אחרים.

אילון ברנהרד : אני אענה לך. מרכיב הקרקע - -

זאב גרשינסקי : שנייה, אני שואל בקטע של הפוטנציאל השיווקי של הפרויקט.

אדריאנה דביר : יש פוטנציאל ענק.

אילון ברנהרד : תראה המרכיב של עלויות הפיתוח זה נגיד בזית שווה נגיד 300 אלף שקל ליחידה, אוקיי? אבל מי שקובע את ערך הקרקע זה שמאי בסוף שלמעשה המכרז הוא ערך הקרקע פלוס עלויות פיתוח. ואני לא יודע מה יהיה ערך הקרקע פה בעוד 5 שנים או 3 שנים שיהיה כאן את השיווק, אני מניח שעלויות הפיתוח פה יהיו בין 300 ל-400 אלף שקל ליחידה.

עודד רביבי : טוב שאלות נוספות לצוות משרד השיכון? אז דבר ראשון אילון כמו שאמרתי מקודם אני מבקש באמת למסור תודה רבה לכל הצוות.

(מחיאות כפיים)

עודד רביבי : אנחנו מלווים אותכם, אתם מלווים אותנו כבר למעלה משנתיים וחצי בפרויקט הזה, צריך להגיד שגם משה בן אלישע היה חלק מהצוות של משרד השיכון והיה שותף לכל הטיוטות, אז תודה גם למשה.

(מחיאות כפיים)

עודד רביבי : אבי אתה רוצה משפט?

אבי חדידה : כן. נאווה אני רוצה לומר לך שהחבר'ה הגיעו אלינו - - - רואה אותם כבר פעם שלישית וככול שאנחנו - - - בפעם השלישית וכל פעם זה מתקדם בצורה מאוד מאוד יפה, אז תודה רבה על זה שכן המשכתם ושיניתם את הבינוי כמה שאפשר כי אין מאה אחוז. אני מקווה באמת שבעיות התחבורה על ציר 60 וביציאה מהישוב כן יפתרו, למרות שזה כרגע לא המנדט שלכם - - - רוצים שזה יתפתח הם לא רוצים לראות שאיכות החיים שלהם נפגעת מזה. שאפו גדול על התוכנית תודה רבה לכם - - - יצא לפועל.

עודד רביבי : כן דובי?

דובי שפיר : עוד שתי תודות גם, אי למתנגדים, אני לא בטוח שהעבודה היסודית שהם עשו אני לא בטוח שאנחנו כולנו חברי המועצה היינו מצליחים להגיע לכל הנקודות שהעליתם, זה טוב וזה חשוב - - - לעומק, השאלות שלכם נתנו את התשובות - - - צוות משרד השיכון, ואנחנו יודעים היום הרבה יותר על מה אנחנו מצביעים. ו-בי בזמנו עודד הזכרת את היזם הראשוני אולי גם כן - - -

עודד רביבי : אדמונד, במסגרת ההצדקה של החברה הכלכלית. ככה אז מה שאני מבקש לפני שאתם הולכים, אני אמליץ תיכף לחברי הוועדה לאשר את התוכנית, אני מבקש

כמה דברים. אחד, להכניס את ההערה של מנחם שסדר הפעולות יהיה שקודם מכשירים את הציר מתחנת הסליקה לאתר הבנייה, כדי שכל נפח התנועה של העבודה לא יעבור דרך השכונה הקיימת. דבר שני את הבקשה של משפחת ברוק, לראות את הגישה מפיטום הקטורת הקיים לשטחים הציבוריים, לראות אם אנחנו יכולים לשפר אותם. יש לנו שם לפחות שני שצ"פים שלא פותחו בעבר, נזקים של עמותת הזית אבל זה שטח שמבחינת סטטוס קרקע אפשר לפתח אותו ואפשר לייצר מעברים מפיטום הקטורת לשטחים הירוקים, ואני חושב שזה יטיב עם הרחוב ההוא שהוא בני ביתך ובעצם היסטורית לא תכננו שם שצ"פים, ככה שזה בעצם הגישה לשטח הירוק ולמגרשי המשחקים.

אדריאנה דביר : אבל צריך לציין שזה לא אומר הגדלת הקו הכחול.

עודד רביבי : לא, לא, לא, זה לא, לא.

אדריאנה דביר : סטטוטורית יש את זה צריך רק להוציא את הכסף--

עודד רביבי : אז לכן אני אומר שאני מבקש לראות איך שמכניסים את זה במסגרת התוכנית

לביצוע. ודבר שלישי ואחרון, מאחר ובעצם בעיות האקוסטיקה מצאו את

פתרונם בהצגה שעשיתם פה אבל בעצם לא במה שעבר לתושבים לפני כן, אז

לראות שבאמת זה מה שתופס וקובע. בסדר?

דובי שפיר : והנושא של הבית ספר ההצעה היא הקובעת?

עודד רביבי : היא הקובעת, כן.

אדריאנה דביר : כן, אנחנו נחליף את זה במסמכים שיהיה לזה מתן תוקף.

עודד רביבי : זה נכנס בחוזים של משרד השיכון, יש היום שהוא משווק את הקרקע הוא מכניס

את זה כחוויה וגם הקבלנים מכניסים את זה, כי אחר כך לא צריך לקבל הסכמה

של דיירים, בעצם הוא הסכים כבר בשלב--

משה בן אלישע : אפשר לשלב את זה בתוך הוראות התוכנית זה השאלה?

עודד רביבי : שיהיו חברות ניהול?

צורי דותן : חברות ניהול.

עודד רביבי : לחייב חברות ניהול?

דובר : אפשר.

(מדברים ביחד, לא שומעים)

עודד רביבי : בסדר בואו רבותיי, מי בעד לאשר את התוכנית כפי שהוצגה היום? צורי? בעד.

אברהם בעד כולם בעד פה אחד.

הצבעה**בעד – רוב****נגד – אין**

תודה רבה ערב טוב, הרווחתם את זה ביושר. תודה רבה למתנגדים, ואנחנו נמשיך לדאוג ולשמור על כל מה שאתם דואגים לו. מי שצריך שתי דקות הפסקה מוזמן לשתי דקות הפסקה, כל היתר אנחנו ממשיכים.

הוקלט ותומלל ע"י חבר תרגומים בע"מ

מאשר: _____


עודד רביבי

