

מס' דף: 1:

תאריך: 20/01/2021
ז' שבט תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה אפרת

פרוטוקול דיון ישיבת ועדת תכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200009 ביום שני תאריך 07/12/20 כ"א כסלו, תשפ"א בשעה 19:00

הופיע

חברים:

ראש המועצה יו"ר הוועדה	רביבי עודד
חברת מועצה	גנטק אפרת
חבר מועצה	דותן צורי
חברת מועצה	סמואלס אורית
חברת מועצה	עמר תמר
חבר מועצה	שפיץ מנחם
חבר מועצה	שפיר דובי

סגל:

גזבר ומנכ"ל המועצה	הורוביץ שרון
יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא
מהנדס המועצה	בן-אלישע משה

לא הופיע

חברים:

חבר מועצה	בן צבי אברהם
חבר מועצה	גרשינסקי זאב
חבר מועצה	חדידה אבי
חברת מועצה	כץ נאוה
	מוזמן
מנהלת לשכת תכנון	אברבודך נטליה
מבקר המועצה	פוגל תמיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת



מס' דף: 2:

תאריך: 20/01/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר: 20200009 בתאריך: 07/12/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	נטף אפרת	מועצה מקומית אפרת				20190002	1

מהות הבקשה:

דיון עקרוני לתוספת 20% לגבעות זית, תמר ודגן - גירסה נובמבר 2020

מס' דף: 3:

מספר בקשה: 20190002	תיק בניין: 999	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה ישיבה מספר: 20200009 בתאריך: 07/12/2020		

מבקש:

הגשה 01/01/2019

מועצה מקומית אפרת

מרכז מסחרי תאנ מיקוד: 9043500

אפרת

סוג בקשה: בקשה עקרונית

שכונה: כללי

כתובת הבניין: נטף אפרת

תכנית: 410/10, 410/5, 410/5/4

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים

מהות הבקשה:

דיון עקרוני לתוספת 20% לגבעות זית, תמר ודגן - גירסה נובמבר 2020

הערות בדיקה

- בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 מתאריך 11/02/2019 הוחלט:
- להגיש לוועדה השוואה של תב"ע 410/10 בתוקף מול המוצע לתמר, דגן וזית.
 - להביא לוועדה גורם מקצועי שיציג השלכות ומשמעויות של תוס' 20% על התשתיות והמרקם העירוני.

החלטה התקבלה פה אחד.

- תוספת בניה עד 20% בשטחי בניה ביחס לתכניות תב"ע 410/5, 410/5/1, 410/5/4 במסגרת קוי בנין:
 - מרתפים.
 - קומות המגורים.
 - עליית גג.
- הקלות עד 10% יהיו בסמכות הוועדה. שטח, גובה, קווי בניין או עפ"י החוק באיו"ש.
- האם תוס' 20% + הקלות ממצות כל זכויות בניה ולא תתאפשר שינוי תב"ע עתידי.
- מרתף - עפ"י הגדרה ומגבלה 2.5 מ' או הפיכת מרתף לקומת המגורים.
- בבנה ביתך - מחסנים מתחת לחניות במגרש עפ"י תב"ע בגובה 2.20 עד 20 מ"ר, ו/או 4 מ"ר בגב קירות תמך בין מפלסי פיתוח בקו בנין צידי.
- הגשת תכנית בינוי אחידה לבנין שתחייב את כל המבנה + חתימת מהנדס + שכנים.

מהלך הדיון:

ראה תמלול הישיבה.

נוכחים: ניר אולמן – חברת אורבניקס.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 4:

ניר אולמן הציג בפני הועדה את הניתוח למשמעויות של תוספת 20% בזכויות בניה בשכונת התמר, דגן וזית, אשר הראה כי אין מענה לגידול בדרכים בהקצאות קרקע לשטחי ציבור ושצ"פים כתוצאה מתוספת 20% וכן השלמת חניות וכלכליות במסמך מנובמבר 2020.

הצבעה:

מס'	שם	בעד	נגד	נמנע	לא נוכח בהצבעה
1.	בן צבי אברהם				
2.	גנטק אפרת				
3.	גרשינסקי זאב				
4.	דותן צורי				
5.	חדידה אבי				
6.	כץ נאוה				
7.	סמואלס אורית				
8.	עמר תמר				
9.	שפיץ מנחם				
10.	שפלר דובי				
11.	רביבי עודד				

החלטות:

מר ניר אולמן התבקש לבחון את נתוני הדוח בנושא החנייה הפנויה בכבישים וכן את נושא עליית הצפיפות כתוצאה מתוספת 20%. עם קבלת מסמך מתוקן, יובא הנושא לדיון והחלטה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תמלול

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה
המועצה המקומית אפרת - מס' 20200009

יום שני, כ"א כסלו ה'תשפ"א, 7 לדצמבר 2020

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 5:

נוכחים:

עודד רביבי - ראש המועצה
מנחם שפיץ - סגן ראש המועצה וחבר מועצה
משה בן אלישע - מהנדס מועצה
דובי שפלר - חבר מועצה
צורי דותן - חבר מועצה
אפרת גנטק - חברת מועצה
אורית סמואלס - חברת מועצה
תמר עמר - חברת מועצה
הורביץ שרון - גזבר המועצה
סילבצקי עקיבא - יועמ"ש של המועצה
ניר אולמן - חברת אורבניקס

מס' דף: 6

ישיבת המועצה

עודד רביבי: ערב טוב לכולם אנחנו מתחילים, משה בבקשה.

משה בן אלישע: כן ערב טוב, במסגרת הבקשה של המליאה להכין איזה שהיא עבודה על ההשלכות של תוספת 20 אחוז, בעיקר על השכונות הצפוניות תמר, דגן וחלק מהזית איפה שלא חל 20 אחוז. הזמנו את חברת "אורבניקס" שמתמחה בפרוגראמות ובתכנון ערים, לבחון ולהגיש לנו את ההשלכות שנובעות מהרחבה של תוספת 20 אחוז בזכויות הבנייה וההשלכות והמשמעות שלהם, כדי שלחברים יהיה את הכלים להגיע למסקנה הנכונה. ניר אולמן מחברת "אורבניקס".

ניר אולמן: ערב טוב לכולם, אני אוריד את המסכה קשה להבין עם המסכה. אז למעשה היום אני בא להציג לכם מה המשמעות כתוצאה מאכלוס ותוספת זכויות בנייה בשכונות תמר הדגן וחלק מהזית. אז התאריך שכולכם מכירים בשנת 2006 המועצה יזמה תב"ע תוכנית בניין עיר 10/410, היא הוסיפה 20 אחוז זכויות בנייה עבור אותם מבנים שמועד היתר הבנייה שלהם היה לפני הפקדה של התוכנית. היא שינתה עוד כמה תנאים תנאי בנייה במרחב קבעה הוראות תוספת שטחים וכו', קווי בניין וכו'. ואנחנו מעריכים שכתוצאה מהתוכנית הזאת התווספו הרבה תושבים, כתוצאה מבנייה של יחידות בנייה חדשות, שכירויות וכו', הגדלה של דירות. ולמעשה על בסיס אותו ניסיון עבר שאנחנו מכירים, אמרנו בוא נראה מה הולך לקרות בשכונות התמר הדגן וחלק מהזית, במידה ונשית את רוח תוכנית 410/10 גם עליהם.

צורי דותן: מה זה רוח תוכנית 410/10?

ניר אולמן: תוספת של 20 זכויות בנייה, 20 אחוז זכויות בנייה.

צורי דותן: לא הבנתי מה זה אומר הרוח, זה התוכנית, אוקי.

ניר אולמן: אז בסך הכל המדינה שיווקה 1283 יחידות במרחב הבדיקה שלנו, אותם שכונות שציינתי, זה שכונות שנמצאות בשלבי בנייה ואכלוס מתקדמים אפשר לומר. ועכשיו כאמור עומד לפתחה של המועצה בקשות של תושבים ואנשים פרטיים, הם קנו מגרשים בשכונות האלה והם מעוניינים בתוספות בנייה כאלה ואחרות, ואנחנו חוששים או יודעים מניסיון העבר שזה עלול להוביל לעוד תוספת של אוכלוסייה. אז בעצם מטרת העבודה, זה להכין מסך שיציג לכם כאן בנושאים שונים מה המשמעות כתוצאה מתוספת אותה אוכלוסייה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 7:

אז ככה, אני אציג לכם ניתוח של השכונות המצוינות, ננתח את הפוטנציאל מה זה אומר תוספת של 20 אחוז

זכויות בנייה, ואני אציג לכם פרוגרמה לשירותי ציבור שהיא תסביר מה המשמעויות על מבני הציבור

כתוצאה מהאכלוס. אז זה תחום הבדיקה שלנו, יש לנו את שכונת הדגן בצפון שבמזרח, שכונת התמר צפון

מערב וחלק משכונת הזית בדרום. אתם רואים מה שכתבתי כאן, זה בדיוק אותם מגרשים ששווקו אחרי

שאושרה התב"ע הזאת. הרחובות שנכללים אני לא אתחיל לציין אתם יכולים לקרוא, זה כתוב זה מצוין במפה

יפה מאוד. אז מה יש לנו בתחום הבדיקה? יש לנו 1348 יחידות דיור, נכון למרץ השנה אז מתגוררים במרחב

הבדיקה כ- 4000 תושבים, 3976.

דובי שפלר: לפני שתי שרופיות אמרת 1283?

ניר אולמן: אמרתי שזו המדינה שיווקה, המדינה שיווקה, כאן אנחנו מדברים על קיבולת יחידות דיור סטטוטורית

מאושרת.

עודד רביבי: לא הכל שווק.

ניר אולמן: לא הכל שווק.

עודד רביבי: הוא לקח את כל מה שכרגע כבר מתוכנן.

ניר אולמן: קיבולת הכוונה היא לקחת את כל הסל של יחידות דיור בכלל פוטנציאלית האפשרי, יש לנו 1300-

עודד רביבי: זה בעצם כולל את המגרשים בתמר שטרם שווקו.

משה בן אלישע: לא, זה כולל 200 יחידות דיור שלא שווקו.

דובי שפלר: הפער בתמר הוא 50 יחידות דיור?

משה בן אלישע: לא, לא, לא.

דובי שפלר: סליחה, מאה?

משה בן אלישע: כן, זה 50 יחידות דיור מהתב"ע, אבל מהשיווק זה 200.

עודד רביבי: לא הכל שווק.

משה בן אלישע: שווקו רק 380 יחידות דיור בתמר עד היום, יש עוד כ- 200 נוספים, 150 ומשהו שבתב"ע הקודמת ועוד כ-

50-60 על התב"ע הקודמת.

דובי שפלר: אוקי.

מס' דף: 8:

- ניר אולמן:** עכשיו חשוב לומר, מה אנחנו למדים מכאן? קודם כל 4000 תושבים על אותם יחידות דיור, מביא אותנו לגודל משק בית גבוה של 4.8 נפשות, היום הממוצע שלכם בישוב שזה הוותיק כולל חדשים הממוצע עומד על 4.3, כלומר הרבה יותר גבוה, ובעצם אנחנו מייצרים דרישה יותר גבוה למוסדות חינוך וציבור ותרבות וכו'.
- דובי שפיר:** לא, איך עשית את הפעולה החשבונאית הזאת?
- ניר אולמן:** יש לי נתונים.
- דובי שפיר:** 4000 תושבים, לקחת 4000 תושבים חילקת למה?
- עודד רביבי:** למספר יחידות הדיור המובטחות.
- ניר אולמן:** למספר יחידות הדיור.
- דובי שפיר:** 4000 לחלק ל- 1348 לא יוצא לי 4.3.
- עודד רביבי:** למה? ל- 918.
- תמר עמר:** לא לקיבולת המאושרת אלא מה שיש בפועל.
- ניר אולמן:** למה שיש בפועל.
- עודד רביבי:** הוא מדבר על תמר דגן וזית.
- דובי שפיר:** איפה המספר הזה?
- עודד רביבי:** למטה, יחידות בשלבי בנייה אכלוס 918, הטור האמצעי שורה תחתונה.
- ניר אולמן:** זה 518, יחידות מאוכלסות היום 830, תחלק 3786 ב- 830 תגיע ל- 8.4, כי זה מה שיש לנו היום.
- דובי שפיר:** בפועל?
- ניר אולמן:** זה מי שגר היום בפועל, בדיוק. ומהטבלה הזאת בעצם אנחנו למדים כמה בכל שכונה יש היום, אתם רואים שיש שכונות שמאוכלסות ברובן, ויש שכונות שעדיין לא אוכלסו או מחציתן, כמו התמר. עכשיו לפי חתך הגילאים זה גם מאוד מעניין, 60 אחוז מהאוכלוסייה צעירה מגיל 18, זה פי שתיים מהממוצע הארצי שעומד על 30 אחוז מהאוכלוסייה בגילאים האלה. כלומר אנחנו יודעים שמי שמתגורר בשכונות האלה זה משפחות צעירים עם ילדים, זה אנחנו יודעים מהמצב הקיים מהנתונים. אז מבחינת דיברנו על האוכלוסייה, אבל מה יש לנו היום בשכונות מאושר סטטוטורית? זה שכונת הזית, אתם רואים בקו השחור את התחום של הבדיקה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 9:

שלנו, לא לקחנו את כל השכונה שכוללת גם מבני ציבור גדולים וכו'. יש לנו חמישה מגרשים לבני ציבור, אתם יכולים לראות בטבלה את השטח של כל אחד מהם מה בנוי בכל אחד מהם. מה שמעניין אותנו כאן זה השורה התחתונה, שלמעשה אומרת שבכל השכונה אין לנו שטח פנוי לעוד מבנה ציבור, מלבד שלושה דונם שמשוריינים כבר עבור שימושים כלל עירוניים נקרא לזה, זאת אומרת בית ספר על יסודי או משהו בנגזרת הזו. כלומר זה לא ישמש לצרכים שכונתיים, לאותם מוסדות כמו בית כנסת כמו גן ילדים שאנחנו כן נצטרך כתוצאה מהגדלת האוכלוסייה.

צורי דותן: בזית?

ניר אולמן: בזית.

צורי דותן: בדקת מרחבי בזית מה קורה חוץ מהחיבור הזה?

עודד רביבי: תיכף, תיכף יראה לך הכל צורי.

ניר אולמן: מה המצב בתמר? עוד יותר גרוע, כי בכלל אין לנו בכלל שטח פנוי אפילו לא לכלל עירוני. יש לנו קצת יותר

מגרשים, אבל בכולם בנויים שימושיים מוסדות ציבור למיניהם, כמו שאתם יכולים לראות בטבלה יש לנו 15 דונם וכולם בשימוש. ומה עוד כתבתי כאן הערה? שיש לנו עוד תוכנית שתוסיף 200 יחידות והיא בטח תוסיף עוד שטחים ציבוריים, כרגע זה לא נכלל כאן. בשכונת הדגן יש לנו 14 דונם שוב אותו סיפור, כולם בשימוש מלא ומנוצלים ואין לנו אפשרות לעשות איתם משהו. אז מבחינת סיכום, אז כל המרחב בדיקה שלנו יש לנו כ- 65 וחצי דונם בערך 20 מגרשים, הניצול שלהם הוא גבוה, כלומר המועצה בנתה כמעט בכל המגרשים, 95 אחוז. ואתם יכולים לראות כאן בטבלה את מידת הניצול שכמו שציינתי היא גבוהה. השלושה דונם האלה זה לקריית חינוך כמו שאמרתי ולא כל כך כדאי להסתמך עליהם. אז מה עמד בבסיס של החישוב שלנו, כמה אוכלוסייה כמה פוטנציאל תוספת אנחנו מדברים? אז אנחנו אומרים שבבנייה רוויה, מגדלים, מגדלים אין לכם פה אבל בניינים עם דירות לא יתווספו יחידות דוור כתוצאה מתוספת של 20 אחוז בזכויות הבנייה. מה שכן אנחנו מניחים שבערך חצי מיחידות הדיור אולי ינצלו את התוספת הזאת לבניית עוד חדר בקומבינציה כזאת או אחרת, ואנחנו מניחים שכתוצאה מבניית החדר אולי המשפחה תרחיב את עצמה, לא כולם חלק מהמשפחות ירחיבו את עצמם.

אפרת גנטק: לפעמים זה גם הפוך, קודם מרחיבים ואז צריך חדר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 10:

ניר אולמן: לא משנה, כן נכון, נכון, אין לי דרך לדעת את זה. בבנייה שהיא טורית בקוטגים טוריים אנחנו מניחים שבערך

רבע מהם, שזה בעיקר הפינתיים, ינצלו את התוכנית הזאת להוסיף עוד יחידת דיור להשכרה, ובערך שלושת

רבעי מיחידות הדיור ינצלו את זה לתוספת של עוד חדר, ואז כמו שאמרתי זה גם חלק מהם יגדילו את

המשפחה, ובכל הבני ביתך צמודי קרקע אנחנו מניחים שלפחות שלושה רבעים מהם ינצלו את זה כדי להקים

עוד יחידת דיור נוספת להשכרה.

שרון הורביץ: זאת אומרת שאם לא יצויר - - - שאין פיצולי דירות, אז זה לא אמור להפריע?

ניר אולמן: לא הבנתי את השאלה.

צורי דותן: למה אתה מחליט שאנשים יפצלו את הדירות?

דובי שפיר: גם בלי פיצולי דירות אתה טוען שההגדלה תאפשר למשפחות גדולות יותר לגור באותה דירה, וזה יוסיף על

האוכלוסייה?

ניר אולמן: חשוב לי לציין שההנחות האלה שאתם רואים פה הם מחמירות, דהיינו הם בכוונה לוקחות את השורה-

דובי שפיר: זה כתבת בסיכום, כן, כתבת בסיכום שאתה הולך על ההנחה המחמירה המקסימאלית.

ניר אולמן: אני רוצה להציג לכם את המשמעות לחומרה ואז מקסימום-

צורי דותן: לא אל תציג לחומרה, תציג את העובדות.

ניר אולמן: כשאנחנו מתכננים בעולם התכנון-

דובי שפיר: צורי, צורי פה זה לא עובדות, פה זה הנחות על בסיס מה שנקרא הניסיון מצטבר בין אם באפרת בין אם

במקום אחר אני מניח.

ניר אולמן: אמת. ככה זה בתכנון עיר ככה עושים.

דובי שפיר: פה אתה רואה עובדות, פה זה הנחות.

עודד רביבי: כל דבר שהוא עתידי הוא לא על בסיס עובדות, אני לא יודע כמה ילדים אתה תביא לעולם.

צורי דותן: לא, אבל אתה יכול להגיד על בסיס עובדה להגיד שאנחנו הולכים לפצל פה ויהיה פה יחידות השכרה, זה לא,

מה זה ההנחה הזאתי? אבל יש איסור לזה.

עודד רביבי: אבל הוא אומר לך שני דברים, הוא אומר שגם אם לא יהיה יחידות מפוצלות, עצם הגדלת השטח של יחידות

הדיור מביא למצב שיכול להיות יותר נפשות.

מס' דף: 11

ניר אולמן: נכון.

מנחם שפיץ: צורי יש הבדל בין דירה של 140 מטר ו- 200 מטר.

צורי דתן: אבל זה לא 20 אחוז 200 מטר.

מנחם שפיץ: לא, אני אומר מבחינת גודל המשפחה.

צורי דותן: לא, אבל אם אני אומר אם זה דירה של 140 מטר, 140 מטר זה עוד 14 מטר אז זה דירה של 168 מטר, זה

הפער בין מהדירה של 140 ל- 168, לא ביקשנו.

תמר עמר: 20 אחוז זה 28 אבל סבבה.

צורי דותן: צודקת, נכון.

דובר: זה עוד חדר, אפילו חדר גדול.

צורי דותן: זה חדר, חדר וחצי.

משה בן אלישע: הוא אמר בבנייה רוויה.

צורי דותן: חדר וחצי אם יש לי משפחה של ארבעה ילדים היא לא תהפוך לשבעה ילדים, אוקי?

עודד רביבי: היא יכולה.

דובר: היא עלולה.

צורי דותן: בעזרת ה'.

משה בן אלישע: אבל צריכים להיערך לזה.

דובי שפלר: באותה מידה אפשר גם להגיד על הסעיף של בני ביתך - "כי 75 אחוז מיחידות הדיור ינצלו תוספת זו לצורך

הקמת יחידת דיור נוספת", אפשר לומר שזאת הנחה לא מחמירה אלא מקלה על סמך ניסיונם.

עודד רביבי: על סמך ניסיון, לא רשמי.

משה בן אלישע: על סמך ניסיון בשכונה אחרת כולם מכירים ברחוב הקטורת את הבני ביתך שמה, 200 אחוז.

עודד רביבי: אבל הרחוב של מנחם זה הרבה יותר.

ניר אולמן: חשוב לי להגיש כאן את השורה התחתונה, אני לא יודע אם אתם תהיו מופתעים ממנה או לא לאור כל מה

שאמרנו כאן. אבל בסך הכל אחרי כל ההנחות הכאילו מחמירות שלנו, אנחנו מגיעים לתוספת אוכלוסייה בכל

שלושת השכונות בכל סוגי הטיפוסים של הבנייה של 1182 תושבים בערך תוספת למאושר כתוצאה

מס' דף: 12:

מהתוספת שעשינו פה, זה המשמעות. ואתם יכולים לראות את זה כאן לפי הטיפוסי בנייה, אני טיפה ננתח את זה.

דובי שפלר: וחשוב להגיד עוד מילה אחת, כאשר אתה מנתח את שכונת התמר אתה מתעלם מהתב"ע הנוספת של ה-300

יחידות דיור בחישוב פה?

ניר אולמן: בינתיים כן.

דובי שפלר: זאת אומרת אתה לא מוסיף את ה-300 יחידות דיור האלה כתוספת האוכלוסייה?

צורי דותן: אז בואו לא נשנה את התב"ע.

ניר אולמן: לא, בטח שכן.

צורי דותן: בוא נשאיר את זה בני ביתך.

ניר אולמן: היא חלק מהקיבולת התכנונית, בוודאי, ודאי שהיא נכנסה.

דובי שפלר: כבניה רוויה?

ניר אולמן: לפי איך שהיא אמורה להיות, בהחלט. וכאן בעצם זה קצת קטן אז אני אקריא לכם, אבל זה כביכול מפה של

כל אחת מהשכונות, ובעצם אני מראה את הטיפוסי בנייה שהראיתי לכם בטבלה מקודם איך זה פרוס על המפה.

דובי שפלר: לא, כי את השטח הנוסף בתמר שעליו אמורות להיבנות כ-300 יחידות דיור אתה לא מראה בכלל?

תמר עמר: הוא לא צבוע, כן.

דובי שפלר: לא צבוע בכלל?

ניר אולמן: לא הוא לא צבוע. כאן רק מה שרצייתי להראות זה שבכל שכונה תראו כמה התוספת, בתמר אנחנו מדברים על

381 תושבים, בזית 204 ובדגן כמעט 600. אז בעצם זה ההנחות שליוו אותי כאשר הכנתי את הפרוגרמה

למוסדות ציבור, ואני אעבור עליהם ממש בקצרה. דיברנו על גודל משק בית של 4.3 כי זה מה שיש לכם היום

באפרת, דיברנו על גודל שנתון גבוה של 3 אחוז, הזרם חינוך שהוא ממלכתי דתי במאה אחוז ממנו. מעונות

יום אנחנו נותנים מענה לכל הילדים בגילאים האלה בפרוגרמה, ואני לא אעבור על שאר הדברים.

(דיבורים טכניים על השידור)

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 13

ניר אולמן: אז זה הפרוגראמה שעשינו, חשוב לומר שעשינו את ההפרדה בין שכונות התמר והדגן לשכונת הזית מבחינת מוסדות הציבור בפרוגראמה. מוסדות ציבור רשות כמו שכתוב באמת לקחנו את כולם. שמוסדות ציבור רשות הכוונה לאותם מוסדות החינוך הבלתי פורמאלי, מתנ"סים, ומועדונים ומעונות יום ודברים כאלה. ומוסדות ציבור חובה שזה בני ספר וגני ילדים חישבנו רק עבור התמר והדגן, וזאת מכיוון שבשכונת הזית יש לנו את המוסדות כבר את הפיתרון ויש לנו את השטחים. אז ככה, מה המשמעויות? אני ממש רץ כי אני אראה את הכל בטבלה מסכמת בסוף. מעונות יום אנחנו מגיעים לשש מעונות יום, גני ילדים אנחנו מגיעים ל- 14 גני ילדים. בית ספר יסודי יש לנו שני בתי ספר של 24 כיתות כל אחד. בית ספר על יסודי אנחנו מגיעים לשני בתי ספר גם. חינוך מיוחד עשר כיתות מפוזרות. אני ממש מדלג כי יש שורה תחתונה. אלה כל שאר המוסדות, יש לנו תחנה לבריאות המשפחה, מתנ"ס שצריך, מועדון וכו', וכו'. בסך הכל אנחנו מגיעים תסתכלו על השורה למטה, ל- 57 דונם צורך בשטח למוסדות ציבור. שימו לב גם אני אראה את זה בסוף, אבל יש מוסדות שאין לכם היום, כמו למשל מועדון נוער שמתוכנן וכו'.

צורי דותן: יש לנו.

עודד רביבי: אין לך בתמר.

צורי דותן: אני פשוט אני אשמור את הכל, כי הראיית צינור שקורית פה מטריפה אותי, אבל בסדר אני אשמור.

עודד רביבי: תשתה מים קרים.

צורי דותן: הבאתי סודה.

עודד רביבי: יופי. אם אין לך מגרש צבוע לזה אז אין לך אותו.

צורי דותן: קודם כל יש לי מגרש צבוע לזה, ושנינו יודעים על איזה מגרש אנחנו מדברים שיש בו מעל 7 דונם למבנה

לתנועות נוער שאמור להיות באמצע, נכון כרגע הוא לא צבוע על שום דבר הוא צבוע על מוסדות.

עודד רביבי: אבל לא, דבר ראשון הוא נלקח בחשבון.

צורי דותן: לא הוא לא נלקח.

עודד רביבי: הוא נלקח הכל נלקח בחשבון, אבל כרגע -

צורי דותן: אני לא רוצה, אני נותן לו לסיים את דבריו כי אני פשוט רושם לעצמי את ההערות אחר כך.

עודד רביבי: אין שום בעיה.

מס' דף: 14

צורי דותן: אני לא רוצה לקטוע אותו.

ניר אולמן: עכשיו אמרתי בוא נעשה פרוגרמה רק לאוכלוסייה שאמורה להתווסף, כדי שאני אוכל לדעת מה ההפרש.

עכשיו הצגתי לכם פרוגרמה לכל שלושת השכונות, בוא נראה מה הפרוגרמה אומרת רק לתוספת האוכלוסייה שאנחנו רוצים. אז רק התוספת כתוצאה מ- 20 אחוז אנחנו מעריכים שתביא לצורך של 2 מעונות יום, 2 גני ילדים, שש כיתות בנים ו- 6 כיתות בנות ביסודי, 3 כיתות בנים ו- 3 כיתות בנות בעל יסודי, עוד 3 כיתות חינוך מיוחד, מתנ"ס שכונתי שיידרש וארבעה בתי כנסת, בסך הכל 7 דונם, זה הצורך שלנו רק כתוצאה מתוספת האוכלוסייה שלא נלקחה בחשבון בהתחלה. ואז בעצם כשאני בא להשוות מה ההפרש, מה בעצם תוספת האוכלוסייה הזאת מה היא בעצם גורמת לי, אז אתם יכולים לראות כאן בטבלה הזאת בדיוק את הפער שאנחנו צריכים.

דובי שפיר: בקיצור 7 דונם?

ניר אולמן: כן, פער של 7 דונם נכון מאוד.

מנחם שפיץ: 7 דונם זה רק קרקע?

דובי שפיר: 7 דונם קרקע למבני ציבור.

מנחם שפיץ: ללא משאבים נוספים?

ניר אולמן: קרקע. עכשיו אני יכול להסביר ואני גם אסביר את זה בסוף, אפשר לתרגם את השבעה דונם האלה למטר בנוי, ואז לא צריך קרקע ואז אפשר להישאר רק בשטח בנוי, אבל זה בגדול מה המשמעות הכלכלית של תוספת האוכלוסייה. מה המשמעות בשטחים ירוקים ושצ"פים שטחים ציבוריים פתוחים? אז אתם יכולים לראות כתוצאה מתוספת האוכלוסייה, שאנחנו צריכים תוספת של עוד 55 דונם. עכשיו יש בשכונות האלה כבר עודפים של שצ"פים כביכול, אבל כתוצאה מתוספת האוכלוסייה אנחנו במינוס. כלומר אנחנו לא עומדים בתקנים כבר היום, וגם כתוצאה מתוספת האוכלוסייה יהיה בכלל מחסור מצטבר של 11 דונם.

דובי שפיר: התקן הוא לפי יחידות דיור או לפי אוכלוסייה?

ניר אולמן: זה נבדק לפי אוכלוסייה, שצ"פים הם לפי אוכלוסייה מכיוון שזה מטר לנפש, זה אופן החישוב, אנחנו חייבים לעמוד במינימום של 5 מטר לנפש. מה העלויות שלנו כתוצאה מהתוספת של האוכלוסייה הזאת? כלומר אנחנו יודעים איזה מוסדות ציבור אנחנו נדרשים, אנחנו יודעים כמה דונם של שטחים ירוקים המועצה צריכה לפתח,

מס' דף: 15

יש לנו עוד דברים שאנחנו יודעים. מה המשמעות הכספית? ניסינו לקחת מניסיונו בחברת "אורבניקס" ומהניסיון בכל הארץ עוד רשויות, ואנחנו יודעים גם לפי מאפייני הטופוגרפיה שלכם וגם לפי עוד מאפיינים, בערך פחות או יותר מה עלויות הבינוי כאן של המוסדות השונים. ואני כאן קופץ לשורה התחתונה, ואתם יכולים לראות שעלויות הבינוי עומדות על בסביבות 41 מיליון שקל. כאשר אנחנו צפויים לקבל חזרה ממשדד החינוך רק על בתי הספר וגני הילדים בערך 13, ואנחנו עדיין עומדים על מינוס של 28 מיליון רק כתוצאה מתוספת האוכלוסייה הזאת. זה מבחינת כסף. מה המשמעות על הצפיפות שלנו במרחב? כולנו יודעים שאנחנו מוסיפים עוד אוכלוסייה אנחנו מצופפים את המרחב. אז אתם יכולים לראות למשל את שכונת הדגן, הצפיפות המאושרת היום בתב"ע עומדת על 4.3 יחידות לדונם, אם אנחנו נאשר את התוכנית נגיע לצפיפות של 5.8 עלייה של 35 אחוז בצפיפות, וזאת השכונה שאמורה להיות הכי צפופה. שכונת הדגן יהיה עלייה של 25 אחוז בצפיפות מ-6.6 ל-8.

- דובי שפיר:** כשאתה אומר צפיפות מאושרת, אתה מתכוון לפי התב"ע המקורית של השכונה?
- ניר אולמן:** כן, כן.
- עודד רביבי:** מאושרת זה לפי התכנון הקיים.
- ניר אולמן:** כן. עכשיו אני מבין אולי חלקכם לא מבינים בשפת התכנון מה זה אומר יחידות דיור לדונם, אבל אני יכול רק להגיד לכם ששמונה יחידות דיור לדונם ומעלה כבר אנחנו מדברים על צפיפות של דירות, כלומר לפחות שלוש, ארבע - -
- דובי שפיר:** הנה היא בצפיפות יותר גבוה למשל.
- צורי דותן:** לא הבנתי, אתה מדבר כרגע צפיפות מבחינת הדירות?
- ניר אולמן:** לא, אני מדבר על צפיפות לדונם, צפיפות יחידות דיור לדונם, רק צפיפות, על איכות המחיה.
- צורי דותן:** אבל רגע, הדירות קיימות?
- ניר אולמן:** נכון.
- צורי דותן:** אתה רוצה להגיד לי ש... איך אתה אומר שהצפיפות תעלה ב-25 אחוז או ב-35 אחוז כאשר אני מאשר להם עוד 20 אחוז? איך זה מסתדר לך?
- ניר אולמן:** כי חלקם מוסיפות יחידת דיור.

מס' דף: 16

- צורי דותן:** אסור להוסיף יחידות דיור באפרת נקודה סוף, אין משחק, אסור להוסיף יחידות דיור באפרת.
- ניר אולמן:** אבל עשיתי את העבודה, אני מניח שכן עושים את זה.
- צורי דותן:** לא, לא, לא, אם עשית את העבודה מתוך נקודת הנחה שכולם פה יחידות דיור.
- עודד רביבי:** הוא לא, צורי.
- צורי דותן:** אסור באפרת יחידות דיור.
- עודד רביבי:** צורי, צורי, אחד הוא אמר מראש שלא הכל זה תוספת יחידות דיור. שתיים, אנחנו מכירים את המציאות ואת העובדה שאנחנו לא קוראים מחשבות, אבל בסוף אחרי שאנחנו מאשרים לפתוח בייסמנטים או להגדיל שטחים אז אנשים מפצלים.
- צורי דותן:** אתה מוזמן לעשות סיור בדגן.
- עודד רביבי:** מה זה?
- צורי דותן:** אתה מוזמן לעשות סיור בדגן, והאכיפה שם טובה בדגן.
- עודד רביבי:** זה התלונות שאני מקבל מהתושבים.
- צורי דותן:** אני לא רואה שם, סליחה, אני מסתובב שם הרבה.
- עודד רביבי:** בוא אני מקבל תלונות מהתושבים, יש לנו שם עכשיו בן אדם שמפצל את הבית שלו לשלוש יחידות.
- צורי דותן:** אוקי, וקיבלת תלונות נכון? זאת אומרת יש אכיפה ועושים אוכפים אנחנו ברוך ה' אוכפים, וזה חשוב לאכוף, זה חשוב מאוד לאכוף את זה.
- שרון הורביץ:** סליחה שאני מתערב, אבל זה לא יכול - - - בסוף אתה לא יכול לאטום את הכל.
- צורי דותן:** רגע, כמה בני ביתך קיימים בכל הדבר הזה?
- ניר אולמן:** הראיתי את זה מקודם, אני אחזור על זה.
- צורי דותן:** אתה אומר שרק הבני ביתך? רגע, אני לא קוטע אותך, תמשיך סליחה, אנחנו נדון על זה עוד מעט.
- עודד רביבי:** צורי, ברימון יש פיצולי דירות גם לא בבני ביתך, יש לך פיצולי דירות היום גם בקוטג'ים טוריים.
- תמר עמר:** לא מהיום, כבר ממזמן יש.
- צורי דותן:** אתם לא, צריך להכיר את אופי הדירות בתמר דגן כדי להגיד שיהיו שם פיצולים, לקחת דירה של 110 מטר?
- משה בן אלישע:** הוא אמר, הוא אמר, בבנייה הרוויה פחות, בבני ביתך הרבה יותר.

מס' דף: 17

- עודד רביבי:** גם בזית בבניין של 7 קומות.
- צורי דותן:** אני מכיר את הפיצול בדיוק, הוא נעשה על קומה גדולה.
- עודד רביבי:** מה לעשות אז יש לך פיצולי דירות בכל מקרה.
- צורי דותן:** והקבלן מכר להם את זה ככה.
- עודד רביבי:** אבל זה לא משנה צורי, אתה רוצה להתווכח עם המציאות - -
- צורי דותן:** אני לא מתווכח, אני לא מתווכח, אני עוד שנייה אגיד את הטענות שלי.
- דובי שפיר:** אני רק רוצה, תישאר על השקופית הזאת, אני רוצה להבין את המתמטיקה. נתחיל מהזית, בזית במפה שהראית בשקופית קודמת, לא זוכר איזה שקופית היא.
- דוברת:** אתה יכול להעביר.
- דובי שפיר:** הראית שהרוב שמה זה בנייה רוויה, ששמה אתה לא צופה גידול של יחידות דיור אלא רק הרחבה, והמיעוט זה מה שנקרא קוטג' טורי ששמה אתה צופה 25 אחוז תוספת יחידות דיור, נכון?
- ניר אולמן:** הערכה, כן.
- דובי שפיר:** הנה, זית.
- צורי דותן:** בזית באזור הזה?
- משה בן אלישע:** זה קוטג' טור.
- צורי דותן:** יש שם 16 קוטג'ים טוריים.
- ניר אולמן:** בזית יש את העלייה הכי קטנה.
- דובי שפיר:** שנייה אני רוצה להגיד לך משהו, בזית אתה סיכמת לפי השקפים שלך שיש 24 יחידות דיור של קוטג' טורי, וההנחה שלך ש- 25 אחוז יתווסף כיחידת דיור נוספת, מהר חשבון 24 ועוד 25 זה 12, לא, זה 6, עוד 6 יחידות דיור נוספות יתווספו.
- ניר אולמן:** כן.
- דובי שפיר:** כל שאר הבנייה היא בנייה רוויה ואין לך הנחה שיתווספו שם יחידות דיור. 6 יחידות דיור מתוך סך הכל 100...200...300... כ- 350 יחידות דיור, אצלי בחשבון זה 2 אחוז לא יודע איך הגעת ל- 14 אחוז.
- ניר אולמן:** כי זה מגדיל לך את הצפיפות לדונם, זה לא משנה כמה יחידות יש בסך הכל, אתה בודק לדונם.

מס' דף: 18:

- דובי שפּלר:** למה? לא, אנחנו מדברים על יחידת דיור, לא ב- 25, יחידות דיור.
- ניר אולמן:** אני אבדוק את זה.
- דובי שפּלר:** אם בזית יש 350 יחידות דיור ואתה אומר, אני מתמטיקה מדבר איתך לא פרשנויות ולא כלום, אם יש 350 יחידות דיור ואתה צופה תוספת של 6 יחידות דיור אצלי זה 6 אחוז.
- ניר אולמן:** אני אבדוק את זה.
- דובי שפּלר:** לכן לא ברור לי. ואותו דבר, זה דוגמה קיצונית אבל זה אותו דבר המתמטיקה הזאת גם על הדגן וגם על התמר.
- ניר אולמן:** כן אבל זה צפיפות אוכלוסייה.
- דובי שפּלר:** הדגן אני מסכים, תראה בדגן יש היום סך הכל 88 מגרשים לבני ביתך, בסדר? 88 יחידות דיור לבני ביתך שזה מתוך, אבל יש גם הרבה קוטג'ים טוריים אני מסכים. אבל אני אומר בכוונה אני לוקח את הזית, כי זה הדוגמה הקיצונית שאני לא מסתדר לי המתמטיקה. אגב בדקתי גם בתמר והמתמטיקה לא מסתדרת, מתוך הנחה לפי התחזית שלך אני מוסיף את כל היחידות דיור.
- ניר אולמן:** אין בעיה אני אבדוק את זה מקבל את ההערה, ככול הנראה בגלל שבזית השטח הקו הכחול הוא הכי קטן, ולכן כל יחידת דיור שאתה מוסיף התוספת על הצפיפות לשטח היא יותר גדולה, אבל אני אבדוק את זה.
- דובי שפּלר:** בסדר, אבל בסוף לכן אני מדבר איתך מתמטיקה נטו לא פרשנות לא כלום, לפי הנתונים שאתה הצגת.
- ניר אולמן:** הכל בסדר. עוד שאלות על השקף הזה?
- עודד רביבי:** תמשיך הלאה, צורי אחר כך.
- ניר אולמן:** לפני שנוחתים על הנושא הרגיש הבא אז אני אדבר על החניה.
- צורי דותן:** גם בישיבות איתך יש לי מחברת.
- ניר אולמן:** אז שוב בחניה נאלצנו להשתמש בכל מיני השערות והנחות מוצא, כמו למשל למדוד ולראות את הרחובות ולהעריך כמה חניות יש לאורכן. בדגן יש לנו בערך אורך רחובות כולל של בערך שלושה קילומטר, בערך בערך אנחנו מדברים על בערך 840 מקומות חניה. בתמר יש לנו גם בערך 840 מקומות חניה, ובזית בערך 560 מקומות חניה. רק ברחוב, אני לא מדבר שיוך חניות כרגע, חניות פרטיות וכו'. ואז כאשר אנחנו מסכמים.

מס' דף: 19

דובי שפּלר: תעשה לי טובה, כשאתה כותב בשקופית הקודמת 840 חניות בתמר ו- 840 חניות בדגן, ברחוב לא במגרשים

נכון?

ניר אולמן: כן.

דובי שפּלר: איך הגעת לנתון הזה רק?

ניר אולמן: אז זה מה שאמרתי לפני שאמרתי את זה לא שמעת, אמרתי שנעזרנו פה בהרבה הנחות מוצא והשערות.

צורי דותן: אין 840 חניות.

דובי שפּלר: צורי אתה גר בתמר יש לכם 840 חניות?

ניר אולמן: תיכף אני אראה, רגע, רגע, רגע.

(מדברים ביחד)

משה בן אלישע: תקשיבו לחישוב, הוא לא ספר את החניות.

ניר אולמן: אני עוד שנייה מראה לכם תוכנית חניה שמראה מספרים יותר גבוהים ממה שאני נתתי, תוכנית חניה שלא

הכנתי, ששל מהנדס חניה, תנועה, אז אני מבין שזה נושא רגיש, אני הלכתי מדדתי אורך של רחוב בתצ"א.

דוברת: השאלה כמה מהרחוב הזה הוא באמת מאפשר חניה?

ניר אולמן: אני יודע שאורך של חניה של מכונית ממוצעת 5 מטר, 6 מטר אפילו, אוקי? תחלקו את זה, תורידו פינות,

תורידו מעברי חצייה, תורידו מקומות שאי אפשר להחנות, הורדתי את זה, כמה נשאר משני הצדדים של

הרחוב כן?

צורי דותן: אין דבר כזה.

דובי שפּלר: בוא אני אעשה איתך את החשבון.

צורי דותן: 375 משפחות, אתה מדבר על הרחוב לא פרטיות לא משויכות נכון?

ניר אולמן: אני מדבר על חניות.

צורי דותן: לא משויכות לא בתוך מגרש נכון?

ניר אולמן: אני לא יודע מה משויך, אני מדבר על רחוב.

צורי דותן: לא, על הרחוב עצמו?

ניר אולמן: כן.

מס' דף: 20:

- עודד רביבי:** דקה, דקה, בוא נעשה את זה רק צורי, בסדר? תקשיבו, ההצגה היום היא ברמה של טיטה כדי לשמוע את ההערות שלכם, זה לא תורה מסיני. משה עבר על זה אני עברתי על זה, היו למשה הערות היו לי הערות. בואו, אנחנו מציגים לכם את זה כדי שגם אתם תעירו את ההערות, יכול להיות שעשו פה טעויות חשבוניות, יכול להיות שלא שמו לב לאיזה מגרש, יכול להיות שהתבלבלו בספירה בין 300 ל-800. בואו תעירו את כל הדברים, הוא ירשום את כל הדברים יעשה בדיקה ויציג את זה עוד פעם זה הכל.
- צורי דותן:** מצוין.
- דובי שפיר:** אני אומר וזה לעניין המתמטיקה, אם אתה אומר שיש שלושה קילומטר רחובות ואתה מוריד 30 אחוז?
- ניר אולמן:** משני הצדדים של הרחוב זה שישה קילומטר, כן?
- דובי שפיר:** מה?
- ניר אולמן:** זה שישה קילומטר, יש לך משני הצדדים של הרחוב.
- דובי שפיר:** כן, כן, שלושה קילומטר רחובות מוריד 30 אחוז נשאר עם שני קילומטר.
- ניר אולמן:** נשאר עם ארבע.
- דובי שפיר:** כן, אני מכפיל בשתיים ארבע קילומטר, מחלק 4000 לחלק ל-6 מטר לא יוצא 840.
- ניר אולמן:** אז חילקתי בחמש אולי. מה זה משנה?
- דובי שפיר:** אני אומר 840 זה מוגזם.
- ניר אולמן:** הרי אתה מסכים איתי שזה לא מדויק, אז אני ארשום 800-840 מה זה משנה?
- דובי שפיר:** לא, לא, לא זה לא ברמה של עשרה אחוז, על עשרה אחוז לא הייתי מדבר.
- ניר אולמן:** הכל טוב.
- דובי שפיר:** ברמה של 30 אחוז אני חושב.
- ניר אולמן:** אין בעיה נרים טלפון למנו גבע.
- דובי שפיר:** אני מבקש שתבדוק את העניין הזה שוב.
- דוברת:** איך הוא אומר זה לא משנה?
- ניר אולמן:** בקיצור קיים לנו עודף חנייה קטן לפי התקנים, אני יודע שאתם לא מסכימים אתם אומרים שיש מצוקת חניה? יכול להיות. אנחנו יודעים לפי הנתונים שלנו שיש עודף קטן אבל הוא נובע מכמה דברים. קודם כל יש לנו

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 21:

חניות שהם בניצב למדרכה ולא לאורך המדרכה, ויש לנו גם חניה על שטחים ציבוריים שגם לא נספרו כאן,

אבל לצערנו רוב המקומות האלה הם לא ליד הבניינים, אבל אין מה לעשות זה המצב. כמובן שכל יחידת דיור

שתתוסף לא יהיה לה פיתרון חניה והיא תחנה ברחוב, זה ברור. וזה תוכנית חניה, אני אראה לכם תוכניות

חניה של השכונות, אני לא סתם כתבתי את המספרים האלה, יש תוכנית חניה לכל שכונה.

צורי דותן: יש תוכנית מדויקת של משה, נו אנחנו עברנו עליה כמה פעמים, ישבנו איתה עם אפריאט גם, אנחנו מכירים

אותה טוב.

ניר אולמן: אתם מכירים שהמספרים שכתובים פה הם אפילו עוד יותר גדולים ממה שאני כתבתי, יש יותר מקומות חניה.

צורי דותן: אנחנו מדברים על הרחוב אבל, בסדר, יש תוכניות מדויקות.

ניר אולמן: אז ככה, אם אני מסכם בעצם מה המשמעויות? אז מבחינת מבני ציבור יש לנו תוספת של מעונות תוספת של

גנים. 12 כיתות ביסודי, המשמעות של זה לא התעכבתי על זה, אבל המשמעות של זה זה להגדיל את בתי

הספר הקיימים את קיבולת הכיתות שלהם מ- 16 ל- 24, משתי כיתות בשכבה לשלוש כיתות בשכבה. עוד

שש כיתות של על יסודי שפחות ישנו את התמונה, עוד מתנ"ס או איזה שהוא שלוחה של מתנ"ס באחד מבתי

הספר, ארבעה בתי כנסת. יש לנו חוסר של 11 דונם בשטחים ירוקים שהם חייבים להיות מפותחים, זה

שסתם יש בתב"ע צבוע ירוק זה לאורך המדרון זה לא נחשב אנחנו צריכים גן ציבורי מפותח. כמובן הגדלה

של הצפיפות שאני אבדוק אם זה המספרים נכונים. העלויות זה לפחות 28 מיליון שקלים, ניקיתי כבר את

התקבולים שלכם ממשרד החינוך, זה יוצא בערך דרך אגב בערך 23 אלף שקל לכל תושב חדש, בערך

בממוצע שהמועצה צריכה להוציא. תוספות חניה, כל אוכלוסייה שתיכנס לא יהיה לה פיתרונות חניה

במגרשים, אנחנו מדברים על סדר גודל של 260 כלי רכב, אוקי? ולפי התקנים יש עודף חניה קטן אבל הוא

לא ממש משמעותי קצת רחוק מהמגורים.

משה בן אלישע: אני רק רוצה לציין שהפערים הפרוגרמאטיים של המבני ציבור ושל השטחים הירוקים אין להם פיתרון

בתוכנית.

ניר אולמן: תיכף נגיע לזה.

משה בן אלישע: בסדר, אני רק אומר שכמו שאמרו - -

צורי דותן: יש לך תב"ע חדשה של תמר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 22:

- מנחם שפיץ:** סליחה, אמרת שכרגע מצאנו שיש עודף חניה קטן, כן? וזה על בסיס המספר של 800 ומשהו מקומות חניה?
- ניר אולמן:** זה על בסיס תוכנית החניה.
- מנחם שפיץ:** שאנחנו טוענים שהוא לא נכון.
- ניר אולמן:** יכול להיות.
- מנחם שפיץ:** אם הוא לא נכון, אז זאת אומרת שהעודף חניה הוא לא עודף הוא חוסר?
- ניר אולמן:** יכול להיות. אני כמו שראש המועצה ציין אשמח לקבל נתונים עדכניים ואם יש לכם תנו לי.
- מנחם שפיץ:** לא, לא, מה שאני מנסה להבהיר שזה רק יחמיר את המצב, אתה הלכת לקולה במקומות חניה.
- ניר אולמן:** עכשיו זה שקף חשוב מאוד, כי זה שקף -
- עודד רביבי:** צורי אחר כך יהיה לך שאלות על מה שהוא מראה.
- ניר אולמן:** בעצם מסביר את התמונה המלאה של בעצם מה אנחנו חווים, מה התהליכים הדמוגרפיים שאנחנו חווים כתוצאה מאישור של תוספת 20 אחוז זכויות בנייה. אז ככה, אנחנו אומרים מה יקרה אם נממש? מה יקרה אם לא נממש? קודם כל אם לא מממשים את התוכנית וזה יכולים לבחור לעשות את זה, אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא, אנחנו שומרים על הרכב האוכלוסייה.
- דובי שפיר:** רגע, רגע, אתה אומר שאם לא נממש צד ימין ואם לא נממש זה צד שמאל?
- צורי דותן:** תסתכל את התרשים.
- דובי שפיר:** אני מדבר על השתי רובריקות למטה.
- ניר אולמן:** לא, לא.
- דוברת:** זה אם נממש.
- צורי דותן:** תסתכל קווים מצד שמאל.
- ניר אולמן:** התחלתי מהסגול, מה קורה אם לא מממשים אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא.
- דובי שפיר:** אוקי.
- ניר אולמן:** אוקי? הרכב האוכלוסייה היום הוא צעיר הוא חזק הוא טוב, אבל עוד 10 עוד 15 שנה היא מתבגרת כמובן, אין להם פיתרונות להרחיב את חלל המגורים שלהם או להוסיף עוד יחידה וכו'. אנחנו חוזים כתוצאה מזה תחלופת אוכלוסייה, הם ירצו לשנות את הבית או לשנות מיקום, וכתוצאה מזה תיכנס אוכלוסייה עם חתך

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 23:

ככול הנראה טיפה נמוך יותר, אבל בכל זאת זה דירות שהם לא גדולות שהם היו יכולות להיות גדולות והם לא גדולות, ייתכן גם ירידה אולי של מחירי הנדל"ן אל תתפסו אותי במילה. אם אנחנו כן מממשים את התוכנית, יש לנו כמובן השלכת על תחומים כמו שציינתי. בבנייה רוויה אנחנו צופים תוספת של עוד חדר, בקוטג'ים טוריים אנחנו צופים תוספת של עוד חדר ברובם, ובחלק קטן בעיקר בפינות בפינתיים תוספת של יחידת דיור, ובבני ביתך תוספת של יחידת דיור ברובם. מצד שני אנחנו אומרים רגע אם אנחנו רק מגדילים את חלל המגורים יחידת דיור, אנחנו יודעים להעריך כמה אוכלוסייה תיכנס ליחידת דיור חדשה, אבל אם רק אנחנו מוסיפים חדר על מה אנחנו בעצם מדברים? אני מביא שתי מגמות הפוכות. אני חקרתי בנושא בגלל העבודה הזאת, בכל מיני מקורות אקדמיים ולא אקדמיים שאני מכיר לא נעשה על זה מחקר אף פעם, כלומר מה קורה אם מוסיפים חדר בדירות קיימות מה קורה לאוכלוסייה אף פעם לא בדקו את זה, ולכן אנחנו יכולים לשער שייקרו שתי מגמות הפוכות. קודם כל אנחנו אומרים יכול להיות שתישאר האוכלוסייה, הבתים עונים להם על הצרכים, אוקי? אנחנו מגדילים את התא המשפחתי, מוסיפים חדר מוסיפים עוד נפשות, כתוצאה מזה האוכלוסייה מתבגרת ומזדקנת לאורך זמן. ובטווח הארוך מה שהם יעשו אחרי שהם יגדילו בחדר, הם יפצלו את הדירה בחזרה להיות קטנה יותר שתתאים לצרכים שלהם וישכירו אותה. בטווח הרחוק מאוד כבר זה תחלופת אוכלוסייה כניסה של משפחות צעירות וחדשות, וזה בטווח היותר רחוק. מה קורה כאשר אנחנו מפצלים והפיצול לתוספת יחידת דיור, יש לנו עזיבה של אוכלוסייה שהיא כבר לא צריכה את הבית הגדול יותר, לטובת רווח כלכלי היא עכשיו השביחה את הנכס שלה היא יכולה למכור אותו ברווח, ואז נכנסות משפחות חדשות וצעירות כי זה פחות או יותר מה שקורה כאן ביישוב, שוב יש לנו תחלופה גבוהה של אוכלוסיות. זה פחות או יותר המגמות שאנחנו צופים. אז ככה לסיכום ממש שורות תחתונות. קודם כל אני חישבתי מעט יחס גבוה יותר, טיפה יותר, אנחנו אמרתי הלכנו על הנחות מעט מחמירות יותר ולכן הצגנו את המשמעויות המקסימאליות. יכול להיות שהם לא ריאליות על השכונות האלה, יכול להיות שאם בפועל המימוש יהיה נמוך יותר ההשפעות יהיו קטנות יותר. אנחנו מדברים על בערך 1200 תושבים חדשים.

דובי שפיר: אתה יכול להחזיר רגע לשקופית הקודמת?

ניר אולמן: כן.

דובי שפיר: צורי תראה את הסעיף האחרון - "ההשפעות המקסימאליות", בסדר? זה שאלת מקודם.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 24

ניר אולמן:

כן, כן, זה בדיוק מה שהוא שאל. אמרתי התוספת היא 1200 תושבים. ההיצע הקרקעי כמו שמשא אמר ואמרתי זה כתוב בסוף, זה חשוב להבין את זה. היצע הקרקעות הציבוריות שלכם היום ברוויה בניצול מלא, ולכן כל תוספת אוכלוסייה נצטרך להיות מאוד יצירתיים איך להוסיף לה עוד מוסדות, עוד קומה, לא יודע אולי המגורים אני לא יודע צריך לחשוב. אין לנו קרקע פנויה להוסיף עוד מוסדות ציבור. היצע השטחים גם הירוקים עומד בחוסר 11 דונם של עוד שטחים ירוקים. תהיה הגדלה של הצפיפות של האוכלוסייה כמובן. מדברים על עלויות כספיות לא מבוטלות, כמה עשרות מיליונים למועצה. וכמובן כל יחידת דיור כל נפש לא יהיה לה פיתרון חניה. כאן תמצתי את זה ממש במספרים, וזה הכל זה חשוב להדגיש את זה שבעצם המועצה חייבת שבאה לפתחה בקשה כזאת לחשוב כפליים בגלל שיש לנו השפעות גדולות.

עודד רביבי: לפני שאתה ממליץ למועצה מה אנחנו צריכים לחשוב, מנחם יש לך שאלות, הערות?

מנחם שפיץ: עוד מעט.

עודד רביבי: עוד מעט.

ניר אולמן: זהו זה הסתיים אין עוד מעט זה השקף האחרון.

עודד רביבי: דובי?

דובי שפלר: תודה רבה.

עודד רביבי: תביא את העט לשימוש האמיתי שלו ולא לזרוק אותה עלי, תרשום את כל הנקודות כי אנחנו נצטרך לעשות

הגהה לכל הדברים. כן דובי?

דובי שפלר: תודה רבה על העבודה היסודית, אני משוכנע שהיא יכולה לשרת אותנו לא רק בקבלת ההחלטה של התוספת

20 אחוז והבנת המשמעויות שלה, אלא גם בדרישות שאנחנו כרשות צריכים להיערך ולהציג למשרדי ממשלה

לגבי העתיד, ולא רק לחכות שהאוכלוסייה תגדל ואז לעשות את זה בדיעבד. אשמח לבדיקה של נושא

המתמטיקה גם בתוספת יחידות דיור וגם בנושא של מקומות חניה, זה הדברים שראיתי עוד כשעברתי על

המצגת קודם לכן. נקודה נוספת.

עודד רביבי: רוצים את התמונה הזאת? אז זה כל הקרוונים שחונים בתמר לוקחים בדיוק את השטח הזה, וגם בפיטום

הקטורת יש לך טריילרים כאלה.

דוברת: לא רק קרוואנים זה מאחורי ה-

מס' דף: 25

- עודד רביבי:** כן דובי עוד משהו?
- דובי שפּלר:** זהו.
- עודד רביבי:** אפרת.
- אפרת גנטק:** אני תוהה אם כשאתם לוקחים את כל הנתונים אתם לוקחים בחשבון את האוכלוסייה שקיימת באפרת? כי יש הרבה דברים שהם נכונים לערים אבל הם לא נכונים ליישובים.
- עודד רביבי:** אז הוא אמר לך למשל העובדה שבתמר 60 אחוז מהאוכלוסייה מתחת לגיל 18, זה פי שתיים מהמוצע הארצי.
- אפרת גנטק:** נכון ועדיין-
- עודד רביבי:** אז אם את רוצה שיחשבו את זה לפי הממוצע הארצי אז כנראה שאנחנו נהיה בתת חיישוב, אם אנחנו נחשב את זה על פי מה שאנחנו רואים בשטח אז כנראה שנהיה יותר קרובים לגבי הערכות.
- אפרת גנטק:** כי הוא ציין את זה ואז אני תוהה אם זה כלל הנתונים, כי יש נתונים שהם לא רלוונטיים אלינו.
- עודד רביבי:** כמו מה?
- אפרת גנטק:** גידול הבית ואז גידול המשפחה.
- עודד רביבי:** את אומרת קודם גדלה המשפחה ואז גדל הבית?
- אפרת גנטק:** ברור, אצל רוב האוכלוסייה שלנו ככה זה, זאת אומרת באמת זה ניואנסים שלא יעזור.
- עודד רביבי:** אבל זה לא משנה את התוצאה שבסוף הבית גדל המשפחה גדלה, מה הסדר הוא פחות רלוונטי.
- אפרת גנטק:** אבל גם לא בהכרח, זאת אומרת לא בהכרח הבית יגדל והמשפחה תגדל, המשפחה תגדל ותגדל ואם היא תוכל היא תגדיל את הבית ואם לא אז לא זאת אומרת.
- דובי שפּלר:** ואם לא אז היא תעבור דירה.
- אפרת גנטק:** למשל.
- תמר עמר:** זה בדיוק השאלה, אם היא תעבור לדירה אחרת זה בדיוק אומר לנו - - -
- דובי שפּלר:** היסטורית בשקופית הראשונה שאתה כותב שב- 2006 המועצה הלכה לשינוי תב"ע, זה קרה כי 8 משפחות ברחוב נצה ירושלים ביקשו לסגור את המרפסת עם 20 אחוז שינוי. המועצה באותם שנים סירבה, ונבחרה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 26

מועצה חדשה וזה אחד הדברים הראשונים שהיא עשתה שינוי תב"ע, אבל השמונה משפחות האלה עזבו לאלעזר.

עודד רביבי: לא, אבל השמונה משפחות האלה עזבו, זה מה שמעניין כל היתר לא רלוונטי.

דובי שפיר: עזבו לאלעזר, וכתוצאה מזה המועצה אחרי זה עשתה את השינוי תב"ע של ה-20 אחוזי משפחות לא יעזבו כאשר גדלה המשפחה.

אפרת גנטק: ודבר אחרון, לרוב כשמגדילים חדר בבנייה רוויה לא בהכרח מגדילים את המשפחות, שזה גם משהו שצריך להתייחס אליו.

עודד רביבי: כן תמר? אורית?

אורית סמואלס: אין.

עודד רביבי: צורי?

צורי דותן: תודה רבה עודד.

עודד רביבי: חשבתי שתגיד שכבר אמרו את כל ההערות שלך.

צורי דותן: לא.

דוברת: יש לו רשימה.

צורי דותן: קודם כל אני רוצה להגיד שזה לגופה של תוכנית ולא לגופך, תודה רבה, שלא חס וחלילה תיעלב אם אני אומר משהו.

ניר אולמן: לא, הכל בסדר.

צורי דותן: בסדר?

אפרת גנטק: ווי ווי מה אתה הולך עכשיו לקבל.

צורי דותן: נתחיל מזה שאפרת צריך להסתכל עליה כמכלול אחד גדול, בסדר? וזה חשוב לשים לב בתוכנית. באפרת

קורה כרגע תהליך אני לא יודע בטח עודד ישב ודיבר איתך על זה, אבל באפרת קורה תהליך משמעותי שבו

כרגע השכונות הוותיקות שלנו יש בהם הרבה הרבה פחות משפחות צעירות ויש שם לצורך העניין בני ציבור,

בסדר? לצורך העניין כדוגמה אחת, מתנ"ס הגפן כיום הוא המתנ"ס המרכזי הוא נמצא בשכונות הצפוניות

והוא משרת את השכונות הצפוניות. כנ"ל לגבי בית הספר "עשה חיל" שהוא הבית ספר הגדול במחוז, הוא

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 27:

מכיל היום 740 תלמידים שרובם באים מהשכונות הצפוניות. ולכן אפרת מסתכלת עצמה כמכלול. מבחינת מטה נוער, אנחנו לא רואים את עצמנו מקימים לצורך העניין באפרת עוד מטה נוער מלבד האזור הזה, כי בסוף צריך לדעת איפה משקיעים את המשאבים שלך, אם אין משאבים כנראה שנמשיך להביא את הנוער לאזור הזה. עכשיו זה מבחינת העיר אני מסתכל עליה ברמה הגדולה. עכשיו אני אגיד עוד משהו שהוא קשור לפני שאני יורד לרמת התוכנית. היום אנחנו מדברים על מחירים מאוד מאוד גבוהים לקניית דירה באפרת, בסדר? דירת חמישה חדרים באפרת היום עולה 1.8, כלומר משפחה ממוצעת היום משפחה על שלושה ארבעה ילדים, כדי לקנות פה דירת חמישה חדרים הם צריכים להביא סכום ראשוני של 400 אלף שקל, בסדר? אם אנחנו מחשבים ומבינים מתי בן אדם, ואם תשים את החישובים האלו, מתי בן אדם מגיע למצב שהוא מביא את ה- 400 אלף שקל? זה אומר שמי שקונה את הדירות בדרך כלל נמצאים בגילאי ה- 30. אנחנו נמצאים במקום שדומה לצורך העניין לשכונה שאני באתי בה שכונת ירושלים, עיריית ירושלים שכונת הר נוף שבסוף אנשים גרים הרבה שנים בדירת 5 חדרים, כי אין להם כסף ואין באפשרותם לקנות. המשכנתאות שאנשים פה לוקחים וזה אני יכול להגיד לך מחברים שלי הם גבוהות מאוד מאוד מאוד, אנשים לוקחים משכנתאות מעל מיליון שקל. אז סביר להניח שמראש שכן אדם שקונה חמישה חדרים היום או קונה ארבעה חדרים באפרת, הוא בא כבר כמשפחה גדולה כי העלות היתה לו מאוד מאוד גבוהה. ורואים את זה אצלנו לצורך העניין בשכונת התמר איפה שאני גר, שכמעט כל המשפחות שקנו את הדירות חמישה חדרים, לא תגיד זה לא משפחות של אנשים סוף שנות ה- 20 זה 30 פלוס, מי שקונה ב- 1.8 זה 30 פלוס, וזה כבר מראש הדירות האלה מגיעות עם משפחות של ארבעה וחמישה ילדים.

עודד רביבי: הדירה מגיעה עם הילדים?

צורי דותן: הדירה כן מגיעה ביחד, המשפחה מגיעה בדרך כלל כמעט תמיד יש למשפחות האלו שתי מכוניות, אני קשה לי

להצביע על אנשים לפחות בחברים הקרובים שלי וזה לא היי סוסייטי שאין להם שתי רכבים בשכונה. ואנחנו יש לנו על זה דיון ארוך, והלוואי שהמספרים שלך היו ככה נכונים. עכשיו מבחינת זה ההשתנות שקורית היום באפרת בסיפור הזה. עכשיו מבחינת אם נרד טיפה לתוכנית, הזית צריך להסתכל על הזית היום נהנית משירותים של שאר שכונת הזית. לצורך העניין בזית בשכונה עצמה סגרנו השנה שתי גנים, כי יש אזור-

עודד רביבי: שנה הבאה נפתח אותם, אבל מה אתה מנסה להגיד?

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 28:

צורי דותן: רגע שנייה, צריך לקחת בחשבון את כל מבני הציבור. יש לנו לצורך העניין כמו שלקחת את כל הדגן צריך לעשות חישוב של כל הזית, כי בסוף הם נמצאים הם נהנים מפסיליטיז של השאר. ובזית יש הרבה משפחות מבוגרות, והרבה הרבה דירות שכמו שכחתי להגיד את זה, אבל בשכונות הצפוניות היום ברור לך שמי שיגיע היום לגור בשכונת רימון הוא אדם שיכול להיפרד משלוש, שלוש וחצי מיליון שקל, שזה כנראה שזה לא תהיה משפחה צעירה עם ילדי גן, בסדר? זה מתכתב לדבר הזה. אז אני אומר מבחינת הזית צריך לחשב את כל המעטפת של השכונה עצמה ולראות ממה נהנים ממנה. לגבי מכוניות כתבתי יש שניים למשפחה, זה בסיס פה בשכונה הזאתי, בסוף משפחה שיש לה כסף לקנות, כן יש לה כסף. בתי ספר צריך לחשוב על אפרת כאזור רישום פתוח, בסדר?

אפרת גנטק: כאזור מה?

צורי דותן: אזור רישום פתוח, אתה יכול להירשם היום לאיזה בית ספר שאתה רוצה באיזה שכונה אתה רוצה. נכון שעדיין אנחנו רואים רישום יחסית על פי אזורי השכונות אבל צריך לקחת משתנה אחד גדול, יש פה בית סר שנקרא "אורות עציון" שהוא זרם נפרד שבו אנשים שולחים מכל השכונות, וזה לא משנה אם נשנה את השכונה או נשים בה בית ספר עדיין יכול להיות בן אדם שגר צמוד לבית ספר והילד שלו רק עובר את הכביש אבל הוא ישלח ל- "אורות עציון". צריך להבין מה המספרים שהולכים ל- "אורות עציון", אני חושב שבאזור ה-

ניר אולמן: זה לא רלוונטי לתוכנית.

צורי דותן: לא, זה רלוונטי, כי אם אתה מבין ש- 30 אחוז מהתלמידים של תמר לצורך העניין בכלל לומדים מחוץ לתמר, ולא בגלל שאין שם בית ספר אלא בגלל שהזרם הזה זרם של "אורות עציון" הוא ילך ל- "אורות עציון" וזה מה שקורה בפועל, אז אתה צריך להוריד את זה מהחישוב של מה שקורה בבתי הספר בתמר, כנ"ל בדגן.

ניר אולמן: למה? למה יש לכם הסכם רב שנים עם "אורות עציון"?

צורי דותן: לא, אדם יכול להירשם לבית ספר איפה שהוא רוצה, הבן שלי לצורך העניין יכול ללמוד כאן בגפן למרות שאני גר בתמר.

דובר: ולהיפך.

צורי דותן: ולהיפך, נכון.

מס' דף: 29

- עודד רביבי:** אבל מה זה רלוונטי?
- צורי דותן:** לא, שנייה.
- עודד רביבי:** עוד לא אמרת משהו אחד שאיתו הוא ילך לשיעורי בית לבחון את מה שהוא רוצה.
- צורי דותן:** יש לו, תסתכל את הרישום בוא הוא רושם הרבה בינתיים.
- עודד רביבי:** הוא רושם אבל אני אומר לך עוד לא -
- צורי דותן:** רגע, אז "אורות עציון" זה לא דבר שצריך לקחת בחשבון? אם אני יודע שמסורתית -
- עודד רביבי:** צורי תקשיב רגע, בסדר? הציגו לך את סך מוסדות החינוך, הוא לא חילק בתי ספר לפי שכונות.
- צורי דותן:** לא, הוא חילק סך מוסדות החינוך.
- עודד רביבי:** לא, לא, צורי.
- צורי דותן:** סך מוסדות החינוך שנמצא בתמר ודגן.
- עודד רביבי:** צורי, צורי תקשיב, תקשיב, או שלא הקשבת למצגת.
- צורי דותן:** הקשבת, הקשבת, רוב קשב הקשבת.
- עודד רביבי:** אז תקשיב, הוא בא ואמר דבר מאוד פשוט, ספרתי סך הכל כיתות בתי ספר, סך הכל כיתות גן מה שקיים בישוב, תוספת אוכלוסייה אני צריך כך וכך עוד כיתות.
- צורי דותן:** ביחס לכל הישוב כולל רימון וגפן וזה?
- עודד רביבי:** בוודאי, בוודאי, כי הוא יודע, הרי מה הבעיה?
- צורי דותן:** יש לנו בתי ספר ריקים.
- עודד רביבי:** אין לך בתי ספר ריקים.
- צורי דותן:** בוא עכשיו תמר ודגן הם חצאי בית ספר.
- עודד רביבי:** הם לא בתי ספר ריקים, כי ברגע שאתה מגיע למאה אחוז אכלוס בשכונות האלה אז אתה מגיע להשלמת הפער. עכשיו בגדול הפער בבתי הספר הוא יחסית יותר קטן, דגן אנחנו יודעים שכבר היום עם האוכלוסייה הקיימת אין לי מספיק כיתות גן לאוכלוסייה שקיימת שם.
- צורי דותן:** נכון.
- עודד רביבי:** אז אם אני מגדיל את האוכלוסייה אני עוד יותר בחוסר.

מס' דף: 30

- צורי דותן:** אבל אתה נמצא בעוד מצב שאנחנו נמצאים בפיקים.
- עודד רביבי:** אני לא בפיקים.
- צורי דותן:** אנחנו בפיקים.
- עודד רביבי:** בסדר.
- צורי דותן:** אנחנו כרגע נמצאים בדגן מבחינת הרכב אוכלוסייה והכמות פיק אנשים ובזמן שיש-
- עודד רביבי:** כמה זמן זה פיק?
- צורי דותן:** אם אתה עושה את זה לרוב בחישוב ואנחנו עושים את זה בחישוב של בתי כנסת, בית הכנסת לצורך העניין היום מתחיל בפיק של משפחות של גיל ה- 30.
- עודד רביבי:** צורי, כמה זמן?
- צורי דותן:** עשר שנים.
- עודד רביבי:** עשר שנים?
- צורי דותן:** כן, כי אז הילדים יוצאים מהבית.
- עודד רביבי:** בזית הפיק הזה נמשך 20 שנה, במהלך ה- 20 שנה -
- צורי דותן:** לא אבל זית אל תשווה את זית, זית יש בה עירוב של סוגי מבנים שלא קיים באף שכונה, יש בה בניינים ובני ביתך, אתה לא יכול להשוות את זה.
- עודד רביבי:** צורי, צורי, אני משווה את זה בסוף לכמות האוכלוסייה שמשמשת במבני הציבור, ובסוף אני בא ואני רואה שבזית במשך 20 שנה ואי אפשר להתעלם מזה, יש שם תלונות של תושבים על צפיפות ועל מחסור במבני ציבור. אם אני הולך מגדיל את האוכלוסייה בדגן, אני מראש אומר לך יהיה חסר לך כיתות.
- צורי דותן:** אתה לא יכול להשוות, אתה לא יכול להשוות את הזית.
- עודד רביבי:** למה? 20 שנה אתה רוצה להגיד לי - -
- צורי דותן:** לא, את זית אתה לא יכול להשוות מסיבה אחת ברורה.
- עודד רביבי:** למה?
- צורי דותן:** בזית יש מעל מאה ותקן אותי אם אני טועה יחידות דיור.
- עודד רביבי:** צורי, צורי, עזוב, צורי.

מס' דף: 31

- צורי דותן:** לא, יחידת דיור - - -
- עודד רביבי:** צורי?
- צורי דותן:** מה לא? יש שם משפחות צעירות ויש שם תחלופה מאוד גדולה.
- עודד רביבי:** אין שם תחלופה מאוד גדולה בזית.
- צורי דותן:** של משפחות צעירות?
- עודד רביבי:** כן.
- צורי דותן:** של הבייסמנטים?
- עודד רביבי:** לא, אבל בייסמנטים אני בכלל לא סופר.
- צורי דותן:** המספרים, מי שתופס לך את הגנים מי שתופס לך את בתי הספר זה בדיוק זה.
- עודד רביבי:** צורי אני מסתכל על הדגן, בסדר? במצב שהוא הציג את המצגת אומר לך בדגן יש אוכלוסייה בגודל מסוים, אתה רוצה להגדיל אותה? בשביל האוכלוסייה הזאת יהיה חסר לך כיתות גן וכיתות בתי ספר. עכשיו אני בוחן האם אני יכול לתת מענה בתוך שכונת הדגן או שאני צריך לנייד אותם החוצה.
- צורי דותן:** בתי ספר אתה מנייד גם ככה, זה מה שאני זה הנקודה, זה הנקודה שאני אומר לו, אתה מסכים איתי?
- עודד רביבי:** אף אחד לא מתווכח איתך, אבל הוא מסתכל בסוף בסיפור הזה בראייה יישובית. עכשיו בדגן, הוא אומר לך בדגן אם אתה צריך עוד כיתות גן אין לך בדגן, אתה רוצה שאני אבדוק האם יש לך בגפן וברימון כיתות גן? בסדר, אבל אנשים יצטרכו להבין שזה המחיר של לגור בדגן.
- צורי דותן:** כיתות גן נכון זה נקודה שאני יכול להסכים איתך בה, כי כיתות גן זה באמת ודרך אגב היום אנחנו מסיעים, היום אנחנו מסיעים את ילדי המכינה של הדגן והתמר אנחנו מסיעים אותם לזית.
- עודד רביבי:** זה אירוע כלכלי.
- צורי דותן:** נכון, נכון.
- עודד רביבי:** זה אירוע כלכלי, אתה לוקח את זה כמובן מאליו שבתי הספר יישארו ברישום פתוח.
- צורי דותן:** ההחלטה שלנו כאפרת, ההחלטה שלנו כאפרת להשאיר רישום פתוח, היא נקודה כלכלית מאוד חזקה לנו.
- עודד רביבי:** צורי, צורי זאת החלטה שהתקבלה במציאות כלכלית מסוימת, ומחר יציגו לך נתונים שיכול להיות שתצטרך לקבל החלטה שאתה מגביל אזורי רישום.

מס' דף: 32:

- צורי דותן:** נכון, אני מסכים. יש כיוון כללי ואני מסכים איתך שאנחנו מדברים על סוגי הבתי ספר, יכול להיות, לגמרי, אני מסכים איתך יכול להיות פה שינויים תזוזות של בתי ספר.
- עודד רביבי:** אבל בוא דבר איתו מה הוא צריך לבחון מחדש בתוכנית שלו כדי שיוכל להציג לך טיוטה מתוקנת זה הכל.
- צורי דותן:** אז לגבי מתנ"סים, בסדר? מתנ"סים צריך לחשב את כל השלוחות שלנו, יש שלוחה שנמצאת בתוך הבית ספר בממ"ד, ויש שלוחה שנמצאת בתוך הדגן, ויש שלוחה שנמצאת מתחת למעון. צריך לקחת את כל השלוחות הקיימות ואת שיינפלד ואת כל השלוחות האלה ואותם על בסיס לחשב, יש כרגע שמונה שלוחות, בסדר? אם אתה כולל את השלוחה מכניס את מטה נוער אתה מדבר על תשע שלוחות רק בזה. והייתי רוצה לשאול אם אתם מתייחסים גם לדמוגרפיה? לצורך העניין אם אנחנו עושים דבר כזה שנובע לסטטיסטיקות ודברים כאלה, אז יש גם סטטיסטיקה כמה ילדים יש בציבור הדתי לאומי וכמה דברים כאלו, האם עובדים על פי הלמ"ס? עובדים לפי נתוני המועצה יותר טוב מהלמ"ס.
- צורי דותן:** אוקי, אז זה חשוב מאוד, כי בסוף להכניס את הנתונים הדמוגרפיים זה לא שאם עכשיו יש לי דירה לצורך העניין אני גר בדירה של 170 מטר, זה לא יגרום לי מחר- זה מהות העבודה צורי, זה בדיוק מהות העבודה.
- צורי דותן:** זה לא יגרום לי מחר - למדתי את מה קיים היום.
- צורי דותן:** מבחינתי כן זה תלוי באשתי אבל כנראה שאני אביא עשרה ילדים.
- אפרת גנטק:** never say never.
- צורי דותן:** אני אומר את זה ככה את צריכה לדבר עם אשתי זה אצלה נמצא. זהו. בסך הכל אני אשמח לשמוע את כל הדגשים האלו אחר כך ולקבל את הניואנס של הדברים האלה.
- צורי דותן:** זהו? תודה.
- עודד רביבי:** טוב אני רוצה להבהיר שני דברים, אחד כמו שאמרתי מדובר בטיסה. דבר שני, משה תתקן אותי, כשעשו את 410/10 לא עשו עבודה כזאת במועצה, אלא קיבלו החלטה יותר על בסיס לחצים פוליטיים ופחות על נתונים גם תכנוניים וגם כלכליים. וגם 410/10 היתה באיזה שהיא כוונת מכוון לבוא וליישר קו עם עבירות בנייה שנעשו בפועל, ורצו לבנות מנגנון כדי להכשיר אותו. ולכן אנחנו ביקשנו לעשות את העבודה הזאת, כדי שאם



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מס' דף: 33

אנחנו הולכים על בקשה שהתחילה לעלות מהשטח להרחיב, נדע מה המשמעויות של ההרחבה. אז תודה על

העבודה.

ניר אולמן: תודה לכם.

עודד רביבי: אנחנו נשמח לקבל את הטיוטה המתוקנת, ואז נוכל להמשיך להעלות את זה פה לדיון, בסדר? תודה רבה.

ניר אולמן: תודה רבה לכם.

עודד רביבי: אנחנו יוצאים עכשיו לחמש דקות הפסקה מי שרוצה ליטול ידיים יכול, ואז אנחנו ממשיכים ישיבת מועצה.

תודה רבה.

ט ותומלל ע"י חבר תרגומים בע"מ

עודד רביבי

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