

פרוטוקול ישיבת המועצה המקומית אפרת - מס'

יום שני, י"ב תמוז ה'תשע"ו, 18 ביולי 2016

נוכחים:

- ראש המועצה	עודד רביבי
- חברת מועצה	דבורה גיני מלכי
- חבר מועצה	מנחם שפיץ
- חבר מועצה	מיכאל דהן
- חבר מועצה	דובי שפּלר
- חברת מועצה	אורית סמואלס
- חבר מועצה	אבי חדידה
- חבר מועצה	דורון כהן

משתתפים:

- מנכ"ל המועצה	יהודה שוויגר
- מהנדס המועצה	משה בן אלישע
- גזבר המועצה	שרון הורוביץ

מוזמנים:

אדמונד חסון
אילון ברנהרד
אריק לוין
אורי צדוק
אבנר
זוהרה
בוב לנג
אדריאנה דביר
רמי ינובסקי
שמואל דקר
שושי בוגוש
אושרת

נמצא בעמוד	אושר	החלטה	נושא
3-26			הצגת פרויקט מורדות הזית מזרח
26	אושר בפה אחד, אין מתנגדים ואין נמנעים	אושר לאשר את נעמה טל ודבורה מלכי כחברות בהנהלת המתנ"ס	בחירת חבר מועצה כחבר בהנהלת המתנ"ס (עמותה מעין עירונית)
26-27	אושר בפה אחד, אין מתנגדים ואין נמנעים	אושר לאשר את יצחק בדנר ואת יהודית אפללו כחברים בהנהלת המתנ"ס	בחירת 2 עובדי מועצה כחברים בהנהלת המתנ"ס (עמותה מעין עירונית)
27-28	אושר בפה אחד, אין מתנגדים ואין נמנעים	אושרו כל התב"רים	תב"רים
28	אושר בפה אחד, אין מתנגדים ואין נמנעים	אושרו כל הקריטריונים לתמיכה בבתי הספר.	תמיכות בתי ספר אורות עציון ועשה חיל
29-33	אושר בפה אחד, אין מתנגדים ואין נמנעים	אושרה הורדת ההלוואה מ-22.2 מיליון ש"ח ל-15 מיליון ש"ח ל-15 שנה עם עדיפות לגרייס לשנה, תמורת שעבוד הכנסות עצמיות לטובת הבנק. בשלב הראשון, הלוואה של 7.5 מיליון ש"ח מבנק המזרחי. במידה ויהיה צורך בהמשך, תילקח הלוואה מבנק הפועלים. תנאי ההלוואה לפני ההצעה/ות הכדאית ביותר לשיקול דעת גזברות המועצה.	אישור ההלוואה לבריכת שחיה ועדכונים בנושא

ישיבת המועצה

עודד רביבי: ערב טוב לכולם, אנחנו בהתרגשות מארחים פה את כל האנשים המכובדים שהגיעו מירושלים. אנחנו מתנצלים על האיחור. חלק מהאתגרים בבניה מואצת זה גם להתמודד עם תושבים שלא רוצים שזה יקרה בדיוק ליד הבית שלהם. חשבנו שאנחנו תכננו את הזמנים נכון אבל גלשנו קצת מעבר, אז אנחנו מתנצלים על העיכוב. המטרה של הפגישה הערב, וזה חלק מישיבת מועצה, אצלנו ישיבות המועצה מוקלטות ומתומללות, אז כל האורחים שפותחים את הפה, רק אם אתם יכולים להציג את עצמכם כדי שאחר כך זה יופיע בפרוטוקול, זה בעצם להציג את פרוייקט המורדות המזרחיים של שכונת הזית. חברי המועצה כבר שמעו על הפוטנציאל אבל בעצם זה מפגש ראשוני מבחינה מקצועית שאנחנו מציגים את זה ובכוונה פגישה שלא הזמנו את התושבים להתחיל לשמוע התנגדויות כי אנחנו מבינים שאנחנו עדיין לא בשלב הזה. אני אומר את זה גם לפרוטוקול כדי שלא יתקפו אותנו, איך הצגנו תוכניות ולא הבאנו אותן לתושבים כדי שיוכלו להתנגד. אנחנו להבנתי בשלבים מקדמיים של תכניות רעיוניות כדי להציג גם לחברי המועצה איך משרד השיכון רואה את זה, גם אנחנו כדי לגזור משמעויות ולהבין מה קורה עם זה. אם יהיו שאלות ספציפיות אז כמובן שישאלו וינתנו תשובות. אדמונד, בבקשה.

אדמונד חסון: האמת היא שאני רוצה שאילון, מהנדס המחוז במשרד השיכון יציג את החברים שהגיעו ואז נתחיל. בבקשה.

אילון ברנהרד: קודם כל אני אעשה סבב היכרות.

(הצגת נוכחים)

קודם כל אנחנו שמחים להיות פה. משרד הבינוי והשיכון בימים האלה כידוע בביצוע מאוד מתקדם של לסיים את הזית, עובד על התמר ועל הדגן. רק בכללי אני אגיד שהבעיה שלנו הגדולה באפרת היא שאין לנו עתודות, אין לנו קרקע. למעשה התוכניות שבקנה זה קודם כל שינוי תב"ע בתמר, התאמה לעוטף. את כל הבינוי שהוא צמוד קרקע אנחנו הופכים לבניה רוויה כדי לנסות להרוויח קצת יותר יחידות דיור בתמר. בדגן אנחנו לא עושים שינוי תב"ע. בעיטם אנחנו עדיין מחכים לקבל את הקרקע שהיא עדיין לא בידנו, למען החווה החקלאית שזה

משהו נקודתי יחסית. אין לנו רצף בעלות בעיטם, ככה שלמעשה העתודה היחידה שיש לנו באפרת היא רק המורדות המזרחיים של גבעת הזית שהם מסומנים בתב"ע של הזית כשטח לתכנון בעתיד, שטח בשיפועים לא נורמאליים, ממש שיפועים חריגים. לפני בערך שמונה שנים התכנית הזאת הוזנה, עשינו סיבוב בשטח, קיפלו את הזנב וביטלו את כל החוזים. למעשה אם נגיד נשווה הר חומה שזה גם שיפועים קשים, שיפועים של 40%, 30%, פה אנחנו מדברים על שיפועים הרבה יותר חריגים, שיפועים של 50%. כשתראו את החתכים אתם תבינו שזה סוג של התמודדות שאנחנו עד היום לא התמודדנו איתה, בטח לא באפרת. אולי בכרמל מתמודדים עם שיפועים כאלה, אבל בטח לא באזור ירושלים. למעשה כשהזמנו את העבודה הזאת לפני חמש-שש שנים, עשינו סיור בשטח עם המתכננים והחלטנו שזה שיפועים קשים מדי וביטלו את כל החוזים ואת כל ההתקשרות, אבל אז היו לנו עתודות. היה לנו גם את התמר, היה לנו גם את הדגן והזית היה בתחילת הדרך. עכשיו כשלמעשה שיווקנו את כל התמר ואת כל הדגן אין לנו ברירה ואנחנו הולכים גם לשיפועים הקשים. התנענו את התכנון מחדש באמצעות הרשות. משה בן אלישע שותף בכיר בצוות. תודה לך על זה, וגם החברה הכלכלית. אדריאנה, בבקשה.

אדריאנה דביר: אתם בני המקום, אז אני לא צריכה לספר לכם על פני השטח התלולים ואיך אפרת במערכת הכללית. הקו הכחול זה בעצם אדמות המדינה של עיטם. הן נמצאות בכל מיני היררכיות. חלקן יותר מאושרות, חלקן בכלל לא מאושרות, אבל מבחינת תיחומים, אלה התיחומים. המנדט שלנו כרגע הוא המנדט הזה. פה זה אתר המילוי שגם כן נכנס לתחום התכנון יחד עם אמות המים שמהוות חלק מאוד חשוב בתכנון השכונה ובדרישות מאוד חמורות של האחראי על הארכיאולוגיה באזור שאנחנו אמונים עליו. השיפועים, כאמור, אתם רואים, הכהים. ככל שזה יותר ככה זה יותר ויותר משופע. זה האזור ואנחנו רואים פה שיפועים קשים דווקא עיטם שזה האזור שאנחנו נציג לכם בעוד מספר חודשים, אני חושבת. הוא בשיפועים הרבה יותר מתונים.

המצב הסטטוטורי הוא כזה: למעשה נשאר שטח על פי התכנית שבתוקף. אלה כבר השכונות המפורטות ופה על פי התכנית שבתוקף השטח מסומן כשטח לתכנון בעתיד. זה למעשה המנדט שלתוכו אנחנו נכנסים יחד עם האתר הזה

שהוא חלק מפארק גדול שנפרט בהמשך. גבול התכנון בכלל, האמות מסומנים ברור, לוקחות חלק מאוד משמעותי. יצאנו לשטח לבדוק מה באמת, כי מאוד הכבירו עלינו עם הנושא הזה. רצינו להבין באמת - - -

עודד רביבי : מה האמה הזאת, מה הסיפור שלה?

אדריאנה דביר : כן, מה המהות של זה ועד כמה זה חשוב לשמור, וחלק חפור, חלק גלוי. התגלו דברים מאוד יפים, מאוד מעניינים, כאשר פה אנחנו רואים כבר איזושהי סקיצה של השכונה העתידית עם הטיילת והפיתוח הנופי שאנחנו מתכוונים לעשות, לעשות הכול משולב טופוגרפיה. הנה אתם רואים פה איך אנחנו תופסים את המורדות, את השיפועים הגדולים.

עודד רביבי : רק כדי להסביר להם. הקטע הבהיר שאתם רואים זה בעצם הזית הבנוי היום. זה אורות יהודה למעלה. מצד ימין זה הבתים הגבוהים יותר של ברקן וחפציבה, אבל זה החלק של פיטום הקטורת, כל מה שיורד ללמטה.

רמי ינובסקי : כל השכונה הזאת בעצם מתבססת על העיקרון של רצף נופי מתמשך שקשור באמת אל ערוב. יש שתי אמות בשטח, אחת זו אמת אל ערוב שהולכת על קו גובה ורואים אותה כאן. זו האמה הזאת, שזה הפארק הירוק שרץ מתחת לזית עד מתחת לדגן ולכיוון ירושלים. האמה השנייה - - -

אדריאנה דביר : כן, כן, נראה את זה מאוד ברור בתוכניות. האמה לוקחת שם חלק מאוד חשוב ואי אפשר לא לראות אותה. זאת בעצם כבר התכנית שאנחנו נציג ונסביר. היו לנו מספר מגבלות, כאמור, שהשטח הוא לא פשוט בכלל. היו לנו מספר מגבלות כשנכנסנו לתכנון. אחד, זה שבעצם שמנת התכנון היא מנה גם צרה וגם משופעת מאוד, שזה קשה מאוד. קשה מאוד לעשות גם את הכבישים בשיפועים טובים וגם עבודות עפר בצורה ריאלית ולא לחפור יותר מדי ולא במילוי יותר מדי. עשינו לא מעט אלטרנטיבות כדי להגיע לזה. דבר נוסף שהיווה לנו אתגר זה הנושא של האמה. הנה, זאת האמה שמלווה אותנו. נסביר מה קורה איתה באלטרנטיבה הזו שהיא בעצם אלטרנטיבה שכבר עברנו את קמ"ט ארכיאולוגיה, כי אנחנו ניסינו להוסיף עוד יחידות פה, ניסינו להוסיף יחידות פה, אבל הוא מאוד דואג שהאמה הזו תישמר ולא תיפגע בשום אופן.

עודד רביבי : אני רק אוסיף מילה אחת למה שאדריאנה אומרת. כששרד השיכון אומר, אנחנו רוצים להוסיף עוד יחידות, בעצם הוא אומר, אם אני מוסיף עוד יחידות,

עלויות הפיתוח יתחלקו על פי יותר יחידות דיור וכך הם יוזילו את מחיר הקרקע. ככל שאנחנו מצליחים להגיע לפחות יחידות דיור על אותן עלויות פיתוח, מחיר הקרקע עולה, דבר שמייקר את הדירות ולכן בעצם האתגר פה הוא להגיע למצב שאנחנו מצליחים לדחוס מצד אחד כמה שיותר כדי להפוך את העלויות לכמה שיותר ריאליות, מצד שני לשמור על כל המגבלות שאדריאנה מפרטת.

אדריאנה דביר : על מנת לנסות ולהשיג כמה שיותר יחידות, הראינו פה יחידות דיור. בשום אופן

הקמ"ט לא מתי לנו לעשות לא חציות של כביש. למשל פה רצינו להגיע בצורה מסוימת ולחתוך את האמה באיזשהו אופן. לא, אז אנחנו מתאימים את עצמנו ומסתדרים יפה עם מערכת הכבישים שהיא לא נוגעת באמה. המקום היחיד שמותר לנו זו ההתחברות לעיטס. פה אתם רואים רמז להתחברות לעיטס. כרגע זה מוגדר כתכנון בעתיד מכל מיני סיבות, אבל זה המקום היחיד שיותר לנו בעתיד לעשות את ההתחברות הזאת. אם ככה, פתרנו את נושא האמה. אנחנו נראה היכן הפיתוח הנופי שאנחנו מאוד התקדמנו איתו ואנחנו נראה לכם פתרונות מאוד יפים של חיבור האמה לטיילת להולכי רגל שמשותפת יחד עם הפארק. אתר המילוי הוא בעצם חלק מהפארק. זה אתר המילוי. ההתחברויות – אז אמרנו שיפועים, אמרנו את האמה, אמרנו רצועה דקה שהצלחנו לקבל. היינו כבר אצל האחראי על גדר ההפרדה, עופר רייד, אם אתם מכירים את שמו, וביקשנו שבגלל שהרצועה היא כל כך קטנה ושהפרויקט צריך להיות ריאלי וכל מיני סיבות למיניהן, שיתיר לנו, כי הרי אנחנו כבר יודעים פה את תוואי גדר ההפרדה. זה לא משהו תיאורטי. שיתיר לנו להיכנס עם דרך הפטרולים לתוך הרצועה של ה-100 מטר, והוא הסכים. הסיכום הוא שאיפה שגדר ההפרדה וה-100 מטר נכנס בתוך אדמות מדינה, אנחנו יכולים להיכנס עם דרך הפטרולים פנימה. זה יתרון גדול, אז עוד מכשלה אחת שאחרת הייתי צריכה להצטמצם עוד יותר עם הכבישים, קיבלנו פה כבונוס וכמתן יחידות נוספות.

דבר נוסף, ההתחברויות אל המערכת הקיימת גם כן לא היו פשוטות בכלל. התכנית מציגה התחברות אחת אל כביש 300 והתחברות שנייה דרך גבעת הזית אל הכביש מפה. התווינו מערכת הדרכים ראשית שמתחשבת גם ביחידות הדיור שיהיו בעיטס, ולכן רוחב הדרך הוא רוחב מכובד, אבל בהתחשב בזה שזה

בטופוגרפיה ובהתחשב בזה שכל מטר יוצר קירות תמך משני הצדדים ורוחב נוסף יוצר קירות תמך משני הצדדים. הגענו גם פה לרוחב האופטימלי.

מיכאל דהן : האם יש אפשרות לקחת בחשבון עוד יציאה מהזית?

עודד רביבי : היא אמרה. מהתוספת הזאת יש יציאה נוספת לזית.

מיכאל דהן : היא תהיה מחוברת לשכונת הזית?

עודד רביבי : יש שתי יציאות לפרוייקט החדש. יציאה אחת מתחברת לזית הקיים. יציאה

שנייה מתחברת ישירות לציר 300 כשבעצם מי שגר בזית הקיים, תהיה לו אפשרות או לצאת דרך התוספת או לצאת דרך היציאה הקיימת.

יהודה שוויגר : איפה זה מתחבר, אחרי העיקול של הסניקה?

אדריאנה דביר : זה בדיוק בדרך של הסניקה.

יהודה שוויגר : איפה שהגשר.

עודד רביבי : כן.

דבורה גיני מלכי : העניין הוא אם נלקח בחשבון ש-900 משפחות עם 1,800 רכבים יצאו בין 7:00

ל-7:15 דרך הזית?

אדריאנה דביר : אני מציעה שנעבור על החומר ואחר כך יש פה את מהנדס הכבישים שלקח בחשבון. יתנו לכם את התשובות.

עודד רביבי : אני מציע, רבותיי, שני דברים. אחד, תקשיבו. בהצגה שלה היא אמרה את זה.

היא אמרה שיש פה שתי יציאות שכבר רואות את העיטם, כלומר לא רק שהן לוקחות בחשבון את התוספת של הזית הזאת, אלא כבר גם את יחידות העיטם גם מבחינת עלויות, גם מבחינת רוחבים.

אדריאנה דביר : רוחב הדרך – מספר היציאות נובעות ממספר כלי הרכב שיעברו. כך החישובים, מה גודל משפחה ממוצעת, כמה משפחות יהיו, כמה משפחות קיימות וכך הלאה. על ידי המספרים האלה בעצם נוצרה מערכת הדרכים.

כאן אנחנו רואים את הבינוי למעשה. אתחיל לטייל אתכם בשכונה. אנחנו נכנסים איפה שמתקן הסניקה, זזים עם הכביש מפני שמה שיש שם כדרך, היא דרך צרה. נכנסים לתוך השכונה.

אתגר נוסף שהיה לנו זה למעשה העמדת מוסדות הציבור. כפי שאתם רואים, קיבלנו פרוגרמה ממשרד השיכון שעברה את ההערות של משה ושל מנכ"ל החברה הכלכלית, אדמונד. אתם רואים לא מעט מוסדות שאנחנו נדרשים לשים

פה מפני שאנחנו מדברים על סדר גודל של כ-800 יחידות דיור פלוס דברים נוספים שחסרים ביישוב שהתבקשנו למקום אותם פה. אני אעבור אתכם כאילו אנחנו מטיילים בשכונה ועל הדרך אני אסביר איך מיקמנו את מוסדות הציבור. כעיקרון, מוסדות ציבור, ניסינו כמה שיותר לשים אותם בפיזור מסוים ובשטחים נוחים עד כמה שאפשר בשטח הזה. כל מה ששמנו פה גם היה אחרי בחינה עמוקה של אלטרנטיבות ושל אופציות. הדרישה הראשונה למוסד ציבורי, אזורי, זה לא מקומי כמובן, זה דיור מוגן ומסחר. המסחר שהתבקשנו למקם פה בעצם מתחלק לשני אזורים וישרת את כל השכונה, מסחר קטן פה ומסחר קצת יותר גדול פה, במחשבה שכשבאים או נוסעים לעבודה, בעיקר חוזרים מהעבודה, עוצרים בסופר או במה שיהיה פה בקומפלקס החנויות, הדיור המוגן, כמובן זה משהו למי שיצטרך ויראה להשתמש בו, דבר מאוד יצוגי ומוסיף לשכונה. אחר כך רצועה של מגורים. אנחנו נסביר את העקרונות שהנחו אותנו. תיכף נעשה זום על כל אזור ואזור ותוכלו להבין את זה. כרגע זה בגדול.

מערכת הדרכים הראשית נכנסת בתוך השכונה. מגרשים שעולים מעל הכביש מספר קומות ויורדים בטופוגרפיה. אתם תראו חתכים. כנ"ל פה קומפלקס של מגרשים שעולים מעל הכביש ומתחשבים בטופוגרפיה. הבניינים הם כאלה שמקבלים כניסות גם מכביש עליון וגם מכביש תחתון. גם אלה וגם אלה. כאן עוד לא רואים אבל פה כבר נוצרה דרך ביוב שלמעשה הוגדלה ומשמשת גם את היחידות הנמוכות מהכביש.

דבורה גיני מלכי : כמה קומות?

אדריאנה דביר : אתם תראו. כל דבר זה מקרה בפני עצמו. קומפלקס של גני ילדים, מעונות, חניה משותפת ליד המרכזון המסחרי, שטח כלל עירוני למוסדות ציבור עתידיים, שני בתי ספר יסודיים, מקיף ובית ספר לחינוך מיוחד, אלה בעצם המוסדות שנדרשנו. בנוסף התבקשנו למספר לא מבוטל של בתי כנסת שחלקם הם פרטיים וחלקם הם ציבוריים.

דבורה גיני מלכי : מה זה אומר?

משה בן אלישע : מדברים על שילובים של מגורים עם מוסדות ציבור קטנים, מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת. חלק מהפתרונות הם משולבים, חלק הם נפרדים. דיברנו על

מספר קומות, אם אתם זוכרים, 15,16 ו-17 קומות. זה מה שאנחנו מדברים פה וזה מה שהביא אותנו ל-800 יחידות דיור.

דבורה גיני מלכי : מה זה בתי כנסת פרטיים?

עודד רביבי : משולב, זה שזה נמצא בתוך מבנה של בית דירות. עצמאי, פרטי, זה שזה עומד כבניין עצמאי כמו שאנחנו מכירים היום.

אדריאנה דביר : יש פה פיתוח נופי יפה. כאן זאת האמה. כביש שיורד מתחת. כאן יש לנו גשר, כי החיבור בין שתי האונות האלה הוא חיבור לא פשוט ואז מתחת יש גישה לאוטובוסים ולרכב, למגרשי הספורט, למתני"ס, לקפיטריה, פעילות ספורט, אמפיתיאטרון קטן ופעילויות ספורט ונופש למיניהן. כמו שאתם רואים, המגורים יושבים כולם והמבט הוא אל הפארק. ביניהם יש פיזור של שטחים ציבוריים פתוחים, גינות שכונתיות לפי התקן הנדרש. פה יש לנו מעבר לתקן הנדרש, פיתוח מאוד יפה שיורד עם הטופוגרפיה. פה, בגלל שהכביש קצת נכנס לתוך ההר, יש לנו גם טיפול של אדריכל הנוף, מאוד מתחשב, מאוד משתזר בפני הנוף. אם דיברנו על אופי הבינוי, אופי הבינוי יהיה של בניה גבוהה עם מעברים ביניהם, כאשר ההגבלה שלנו היא בעצם שאף בניין לא יעלה בגובהו על תוואי גדר ההפרדה.

דבורה גיני מלכי : מה פירוש מעברים ביניהם?

אדריאנה דביר : שצ"פים. שלא יהיו גוש אחד גדול אלא הפרדה של גינה. האמהות באות ויושבות או שמחברים בין כביש עליון לכביש תחתון. אנחנו רואים פה את החתכים. הם חתכים שמשלבים בטופוגרפיה במקומות שונים. פה אנחנו עושים זום על הקומפלקס הזה של גני הילדים והמעונות והמקווה, אז אתם רואים למשל בחתך בתי כנסת מעל גני ילדים. ככה בונים בטופוגרפיה. אנחנו מתכננים גם בערים אחרות שהן בטופוגרפיה והדברים לא זרים לנו, שמנצלים למעשה מגרש יחסית לא גדול אבל הפרשי הגובה יוצרים אפשרות להכניס הרבה פונקציות וכל אחד מקבלת את הפרטיות שלה. אם הכניסה למשל מכביש תחתון, יכול להיות מקווה, יכול להיות תחנה לאם ולילד. מעל זה גני הילדים שבעצם ממש לא מעניין אותם מה שיש במפלס מתחתם מפני שאליהם נכנסים מהכביש העליון עם הגינות שלהם לפי התקנים של משרד החינוך, ומעל זה בכניסה נפרדת שלא מופרעת על

ידי הגנים נכנסים לבתי הכנסת, שזה אלה. ככה הם נראים למשל מהמקומות הנמוכים. המגורים מסביבם וההר בגבם.

זה כבר פירוט של הדיור המוגן, כאשר כאן אנחנו נכנסים ליישוב. אנחנו פוגשים בדרכנו מרכז מסחרי בשטח לא קטן, שהוא עצמאי. בהמשך הדיור המוגן.

עודד רביבי : שימו לב, זה כביש דו סטרי עם הפרדה באמצע, מדרכות בשני הצדדים.

אדריאנה דביר : מכובדות.

קריאה : עם מסלול לאופניים?

עודד רביבי : מסלול לאופניים יהיה במקביל לאמה. בעצם התכנון אומר שאנחנו מתגברים על השיפועים המטורפים ומנסים לעשות את הדברים כמה שיותר במפלס אחד. הכביש בסוף נועד שהוא לא יהיה תלול מעבר למה שמותר. זה שהצלע של ההר היא בשיפוע של 50 מעלות, זה אומר שאנחנו מנצלים את זה לבניה.

אדריאנה דביר : לא, השיפועים של הכבישים לא היסטריים בכלל.

עודד רביבי : בסוף המדד היפה הוא אמת אל ערוב, שאני מזכיר לכם, בכל קילומטר היא יורדת במטר. בסוף גם הבניה וגם הכבישים, אלה השיפועים כי לקחו את האמה כאיזשהו פלס שעל פיו בנו את כל התכנית. גם מסלולי האופניים לא אמורים להיות יותר מדי מאתגרים.

אושרית : עוד שאלה. אחד, מה לוחות הזמנים? שניים, זה הולך להיות משווק כמו שהיה בזית?

עודד רביבי : משרד השיכון יציג את הכול.

אדריאנה דביר : פה אנחנו רואים את הדיור המוגן כאשר זה אגפים של חדרים. פה זה חדרים מסוגים שונים כי המגרש פה הולך וצר.

אדמונד חסון : על כמה יחידות זה הדיור המוגן?

אדריאנה דביר : עשינו מספר אלטרנטיבות. כרגע הגדלנו את המגרש וזה סדר גודל של כ-250-300 יחידות דיור. ההנחיה שקיבלנו על עצמנו וקיבלנו גם מהמובילים את הפרוייקט זה שהגג של המבנה הזה לא עולה על האפס אפס, על גובה החצרות שמאחור, כך שלא תהיה למי שגר פה שום הפרעה. אנחנו רואים שזה אגפים פתוחים לנוף עם חצרות פרטיות שלהם. החצרות ירוקות. הם פונים לנוף כי כאן הפארק וכאן אמת המים אם אתם רואים אותה. זה יהיה דבר מאוד יפה עם שירותים ציבוריים שלהם ועם חניה מהכביש. זה הבתים הקיימים וזה גג המבנה. מבנה לא

צנוע אבל הפרשי הגובה מאפשרים לעשות בניינים עתירי יחידות דיור ויחד עם זה לא להפריע בשום אופן. פה בכלל אף אחד לא רואה אותם. בכל מקרה זה ממש מקרה פרטי של הפרשי גובה. ההנחיה היא לא לעלות על גובה החצר. פה אתם רואים חזית של איך זה יראה. זה המרכזון המסחרי והאגפים שמסתכלים מהסביבה, התרסות שמתחשבות בטופוגרפיה, מעברים והבניה הקיימת מעל. כאן אנחנו מפרטים אזור אחר, שכל אזור הוא פרויקט בפני עצמו, אזור בתי הספר. גם כאן הקרקע היא מדורגת אבל אנחנו יוצרים דבר שמסתדר יפה עם הטופוגרפיה, חניה, מגרשי ספורט, אולם ספורט, אמפיתיאטרון שפונה אל הכיכר ואל הפארק שמתחיל ויורד פה לכיוון הפארק הגדול. פה זה קומפלקס נוסף של בתי הספר ואתם רואים איך בטופוגרפיה יושבים בתי הספר. לכל אחד יש את אזור המשחק שלו. גושי כיתות יכולות לצאת למפלסים שונים ומנצלים את הטופוגרפיה בצורה יפה.

אדמונד חסון : כמו שאתם רואים, מספר 15 באלטרנטיביות זה לא רק מספר סתמי, אלא באמת אלטרנטיביות שונות, כלומר כל מיני שאלות שמן הסתם יעלו פה, אז צוות היועצים עבד והפך בתכנית כדי להגיע לתכנית האופטימלית, ותודה על כך.

אדריאנה דביר : פה אתם רואים את השתלבות עבודות הפיתוח ויועץ הנוף. כמו שאמרתי, למרות הרצון העז ליצירת עוד ועוד יחידות דיור, אנחנו חושבים גם על טיב המגורים פה ועל הטיב החיים של התושבים שיהיו פה, כמו למשל מרחקי הליכה לגינות ציבוריות, הליכה לגני הילדים, שלא כולם ילכו לפה למשל. יש מחשבה שדווקא לא הסברתי לכם אותה, שקבוצות, קבוצות יכולים ללכת מרחקי הליכה יחסית לא גדולים ולהגיע לגן או למעון שלהם, אז כאן אתם רואים את השצ"פים היותר גדולים והיותר קטנים, השטחים הציבוריים הפתוחים שנראה לכם כמה יפה הם משתזרים. פה כביש עליון יורד ויורד עד האמה ומתחבר אל האמה. זה שביל האמה. אתם רואים פה תמיד את התכנית הכללית, איפה זה נמצא. הנה זום על האזור שאמרתי לפיתוח. זה אזור המילוי. פה הדרך יורדת, פה יש לנו קפיטריה, חניה בתחום הפארק, מתקנים, מגרשים, אמפיתיאטרון.

עודד רביבי : שתבינו, זו בדיוק הוכחה לשיח שהתקיים כשהגענו לטיוטה מספר 15, כי תכננו שם בהתחלה מגרש כדורגל, וכשאתה משדר שיש שם תושבים שמבקשים היום

מגרש בייסבול, אז משרד השיכון יודע להקשיב, לעשות שינויים והתאמות בתכנית ושינה את זה לבייסבול.

אדריאנה דביר : השצ"פ הזה שאמרתי שהכביש נכנס, רק שאלתם איפה זה, אז פה תחנת השאיבה. אנחנו עוקפים אותה כי אחרת אם ניצמד אליה, היינו יוצאים מגבול הבעלות, אז אנחנו נאלצים ועושים את הכניסה במינימום רצון לחפור בתוכה, אבל יש פה איזושהי חפירה שתקבל טיפול נופי יפה. הטיפול הנופי היפה הזה משתזר עם מה שקורה. יש פה פס ירק שקיים סטטוטורית. אנחנו לא עושים לו אפילו שינוי תב"ע.

קריאה : מתחת לפיטום הקטורת.

אדריאנה דביר : כן, שהוא בעצם בגב הדיור המוגן, ומשתלב, מפה אתם יורדים פה, זה למעשה שצ"פ עדיין ויכולים להסתובב פה במעבר ולרדת במעבר הציבורי.

שמואל דקר : בתוך השכונה הזאת יש שטח כינוס גדול?

אדריאנה דביר : גם בפארק יש וגם באמפיתיאטרון ובתי ספר, שהוא גם משהו קהילתי. אחרי הצהריים הוא יכול להפוך למשהו קהילתי וזה מה שקורה בבתי ספר, שהמגרשים בערב הופכים לציבוריים לשכונה, אפילו מתנ"ס והכיתות נפתחות.

יהודה שויגר : שמואל, ומה שמתוכנן למטה זה הפארק העירוני, זה אגם היין.

עודד רביבי : האמפי שהיא הראתה הוא הפתיחה לפארק היין. הוא מעל פארק היין.

דורון כהן : אפשר לשאול לגבי החיבור של הכביש הזה לפני הגשר הרומי? זה יצור צוואר בקבוק. מיכאל שאל לגבי יציאה נוספת מהזית, אבל בסוף כל הזית, כל הדקל משתי היציאות מתחברים לצוואר בקבוק של הגשר הרומי שם. אי אפשר להתחבר אחרי הגשר? איך תעשה שני נתיבים על הגשר?

עודד רביבי : זה לא קשור. זה קשור לעובדות בתמר, דגן וזית, ההרחבה של כביש 300.

אדריאנה דביר : בואו נסיים את המצגת ואחר כך נשאל. פה למשל זה זום על מגרש קטן, גינה שכונתית מה שנקרא. יש מקום למשחקי ילדים, לשהות, לצל. יש מפלס עליון כפי שגם בכביש תחתון. יש הפרש של 9 מטר, אז כאשר באים מהכביש התחתון יש לך פה את המפלסים השטוחים שלך. כשאתה בא מכביש עליון יש לך את המפלסים השטוחים שלך ואז יפה אתה יורד בצורה מונגשת ומחבר ביניהם. כנ"ל מגרש אחר. זה כבר המגרש שצמוד לשטח העליון ליד השטח הכלל עירוני, שהגישה

אליו היא רק מלמטה ואז למעלה אתה סופג הפרשי גובה ועושה פיתוח יפה, מגוון, עוד מגרש קטן לגינה ציבורית.

מה שאנחנו רואים פה זה מה שאמרתי לכם שזה המקום היחיד שקמ"ט הארכיאולוגיה מאפשר לנו להיות מעל האמה. זאת אמת המים והכביש הזה בעצם מתחבר לעיטם וחוצה אותו, אבל אין כרגע שום יחידות דיור. השטח מוגדר כתכנון בעתיד. לכשתהיה התחברות לעיטם, זה יהיה ככה. כרגע אנחנו עוצרים פה וכל השאר הוא לתכנון בעתיד. פה אנחנו רואים את הגינות, את ההתייחסות לאמת המים. הנה ההליכה לאורך אמת המים, תמיכה פה ותמיכה פה כדי שזה יהיה נגיש ונעים לכל אורך הדרך ויהיה מסלול מאוד יפה להסתובב בו.

אדמונד חסון : זה פארק שהוא באורך של 2.5 קילומטרים. תחשבו על אמה שהיא באותו גובה.
אדריאנה דביר : הרוחב הוא 20 מטר. נדרשנו מציר האמה 10 ו-10 מטר, לא לגעת, לא להתקרב ולא לבנות. זהו.

עודד רביבי : אם אפשר רק לחזור לחיבור כבישים, כי זאת הנקודה שהכי מטרידה את החברים. דבר ראשון, תודה רבה וישר כוח ענק לכל השותפים. מבחינת חברי המועצה, שתכירו ותבינו, בעצם כל מה שמכינים כרגע זה לקראת שינוי תב"ע. שינוי תב"ע, אנחנו יודעים שיהיו תושבים שיתנגדו. הסיבה שאנחנו מציגים את זה, זה כדי שגם אתם תכירו את התוכניות, גם תוכלו להיות שגרירים ולהסביר כמה מחשבה והשקעה הושקע בסיפור הזה, וכמה מצד אחד, כשמדברים על 800 יחידות דיור, אנשים יכולים להתעלף. מצד שני אני חושב שכל מי שראה פה כרגע את המצגת לא יכול שלא להתעלף מרמת התכנון והניסיון והחשיבה לכל הדברים. מאחר וכמה פעמים פה אנשים שאלו איפה החיבור בכביש ואיך זה קורה ומהם הכבישים, אז תבינו שני דברים: אחד, משרד השיכון עובד על פי תקנים מחמירים והוא לא משווק דירות לפני שהוא יודע מה פתרון הכבישים. דבר שני, בשביל זה גם הבאנו לפה את יועץ התחבורה כדי שיציג את זה בצורה הכי מפורטת והכי בהירה, ככה שכל מי שיש לו עוד שאלות על הסיפור של הכבישים, אז זה 'הכה את המומחה'.

קריאה : החניה של המבנים היא מתחת לבניין או מעל הכביש או שניהם?

עודד רביבי : כל מבנה לגופו. תנו ליועץ הכבישים להציג את הדברים שלו.

רבותיי, אני מזכיר לכם, לפני שבע וחצי שנים נבחרתי לרשות המועצה. שאלו אותי אם אפשר לבנות באפרת. אמרתי, ללא אישור נשיא ארה"ב לא תהיה בניה אנחנו היום בונים 1,100 יחידות דיור. אתם רואים שמדינת ישראל לא חוסכת משאבים מתוך אמונה שאפשר לקדם את זה. כל האנשים הנכבדים לא היו מטריחים את עצמם לבוא לפה ב-21:40 בערב כדי להסביר לכם על מה מדינת ישראל משקיעה בתכנון, אם היא היתה חושבת שזה סתם לצייר על הקרח. אילון אמר, היינו פה פעם, ראינו שיפועים, הבנו שיש לנו אלטרנטיבות. ברחנו. אנחנו אתכם בסיפור הזה. נכון, צריך גם סיעתא דשמיא וצריך הזדמנות פוליטית וצריך ליקוי מאורות בין לאומי, אבל זה אפשרי. כמו ש-1,100 יחידות דיור שווקו, גם זה יכול להיות וזה יכול להיות הרבה יותר מהר ממה שכולנו חושבים. אנחנו צריכים לגמור את מה שצריך לגמור ואז צריכים להיות מוכנים.

שמואל דקר : ערב טוב, מי שלא מכיר, שמואל דקר, בעלים של חברה שנקראת דקר בניין והנדסה. אני יכול להגיד לכם שמבחינת אתגרים זה האתגר מספר 2 אחרי מה שעשיתי בהר חריף בגבול מצרים. כבר דיברו על השיפועים הבעייתיים ועל זה שהיינו צריכים להסתדר בעצם בתור מתכנן כבישים אנחנו צריכים בעצם למצוא את הדרך ללכת כמה שיותר על קווי הגובה. זה בעצם ה-א'-ב'. אחד מהדברים הראשונים שבעצם שמנו לב מתוך ראייה עתידית ולא רק לשכונה הזאת, זה שבעצם היציאה היחידה שכרגע יש לעיטם בעתיד לבוא זה דרך אותו כביש שבעצם אנחנו רואים אותו פה והוא ממשיך בצורה כזאת. זה סוף הפרוייקט שלנו הנוכחי כרגע ומה שאדריאנה דיברה, אנחנו בעצם ממשיכים כאן, חוצים פעמיים את אמת המים על ידי גישור ומתחברים לכאן, כאשר הנקודה הזאת שהיא נבחנה על ידנו, אנחנו נוכל אחרי זה להרחיב אם יש לכם זמן, למה הנקודה הזאת. הנקודה הזאת זה בעצם הנקודה הכי קצרה מבחינת זה שהיא בשטח שהוא לא של המדינה, כלומר שטח של אחרים, אז הנקודה הזאת נבחרה ומה שנבחן על ידנו זה בעצם מנהרה מתחת לשטח שלהם. זה יבדק בסוגיות משפטיות, אם אנחנו יכולים לעשות את זה או לא. יש כבר תקדימים. אנחנו ננסה ללכת לפי התקדימים.

משה בן אלישע : אני רק רוצה לעדכן בנושא הזה. היועץ המשפטי של המנהל בדק את הנושא הזה לאחרונה והוא אמר שמבחינתו הוא נותן חוות דעת שניתן לעשות מנהרה מתחת

לקרקע הפרטית שנמצאת למעלה. הוא רק צריך להוציא את זה בכתב. מבחינתו זה יאושר כולל החיבור עד לחווה דרך אדמות המדינה ככביש גישה למרות כל הבג"צים. אין שום בעיה לעשות כביש עד לחווה החקלאית, אז זה עדכון של השבועיים האחרונים.

שמואל דקר : הרעיון היה בהתחלה ללכת בקאטן קאבר. קיבלנו תשובה שלילית. מנהרה מספיק עמוקה. אין בעיה. אז גם בזה מבחינת הגבהים, מבחינת כל התכנון, לקחנו את זה בחשבון. יש לנו כרגע תוכניות שאפשר גם להציג אותן. זה הציר המרכזי שבעצם עליו אנחנו אמורים, סדר גודל של כ-800 בתי אב להעביר ובנוסף אם לא תהיה דרך אחרת לעיטם, להעביר שם סדר גודל של עוד 2,400 כלי רכב, אז הציר הזה בעצם, כל התוואי הזה הוא נקי ומשולל מחניות, לא ניצבות ולא חניות מקבילות. הוא ציר שבאזורים שהם יותר מאוכלסים בבתים, הוא ברוב של 22 מטר. להשיג 22 מטר בשטח הררי עם שיפועים כאלה זה מאוד בעייתי. זה עלויות פיתוח עצומות, קירות תומכים, חפירות או חציבות כאשר באזורים שהם לא מוטים בדירות וכיוצא בזה, צמצמנו את החתכים למשהו הכי מינימאלי. עדיין החתך המינימאלי מאפשר דו מסלולי, ארבעה נתיבים עם הפרדה באמצע ומדרכות רחבות. רצינו בהתחלה לעשות שם גם שבילי אופניים, אז שבילי האופניים והמדרכות הרחבות האלה ישתלבו וחזון למועד עד שהכביש הזה יהיה ברוב של 19 מטר ל-22 מטר ויוכל לשרת גם את כל האוכלוסיה שזקוקה לחניות, אבל בעתיד לבוא הציר הזה משוריין לכאן.

אחת מהבעיות שיש לנו בתור מתכננים, האזור הזה שבעצם יש לנו צוק שלא היתה ברירה אלא להתחפר אליו כיוון שבאזור הזה אם אנחנו רוצים את החיבור המתאים לכביש 300, בעצם כבר אדריאנה דיברה על זה, יש שם גם את המתקן של הביוב ויש שם גם עוד בעיה אחרת, שנקודתית אנחנו כבר מגיעים לשטח שהוא לא בחזקת המדינה, אז כתוצאה מזה היינו צריכים לזוז לכיוון מה שנקרא דרום וליצור את החיבור כאן.

נשאלה פה שאלה לגבי הנושא הזה שבעצם האם השכונה הזאת יכולה לשאת ב-800 יחידות אב. אין לנו בעיה בכל התוואי הזה ואנחנו לא נטאטא את הבעיות מתחת לשולחן. הציר הזה, כביש 300 הוא אמור לקבל בעתיד לבוא הרחבה. ללא ההרחבה הזאת כל הניסיונות שלנו לעשות כבישים רחבים פה כאשר הכביש

הרחב הזה שמזין את הכביש הוא יותר צר, אם אנחנו מביאים רוחב כביש דו מסלולי, ארבעה נתיבים ואנחנו נכנסים פה לדו נתיבי, זה צוואר בקבוק, אז חלק מהפיתוח של כל האזור זה ואחרי זה בהמשך זה לדאוג לכל הציר הזה שבעצם נעשו עליו כבר בדיקות כאלה או אחרות, בדיקות היתכנות תחבורתית שבעצם חלקו כבר נעשה וחלקו, אנחנו נצטרך להשתדל ולעשות את זה.

נחזור לשיפועים שיש בכביש. נשאלו פה שאלות כאלה או אחרות. משרד השיכון מאפשר שיפוע מקסימלי בתוך שכונות, בתוך הכבישים האלה עד 8%. אנחנו לא עוברים את ה-8%. 8%, אם אנחנו מתקרבים אליו זה באותם המקומות שהם לא מוטי דירות או מוטי מגורים או מוטי מוסדות ציבור ובתי ספר.

מעבר לדבר הזה נשאלנו פה על ידי מיכאל, החיבור לנושא שלמה שנקרא לזית, אז החיבור הזה מדבר פה לחיבור לזית. כיוון שמשא מדווח לנו מדי פעם על משא ומתן וכיוצא בזה, כבר יש לנו התוויה על שטח שאם יצטרף לשטחי המדינה, חיבור נוסף ליציאה מהשכונה שלנו לצומת הזאת של הזית.

עוזד רביבי : מי שלא מבין, זה שער עיטם ובעצם הקרקעות שנמצאות שם, יש לנו מידע על תושב אפרת שנמצא במשא ומתן לרכישה של הקרקעות האלה. חלקן אפילו יכול להיות שכבר נרכשו. אם הן נרכשות אז אנחנו שם בסרט אחר לגמרי מבחינת אפשרויות גישה נוספות.

שמואל דקר : לסיום של מה שנקרא כבישי המשנה וכיוצא בזה, כל כבישי המשנה שהראנו כאן ברוחב של 16 מטר שמאפשרים מדרכות, חניות מקבילות לאורך כל התוואי וכמובן זה דו נתיבי, זה חד מסלולי. פשוט אנשים מתבלבלים בין מה זה דו מסלולי לדו נתיבי. דו נתיבי זה הלוך וחזור, זה יכול להיות מסלול אחד. זו מסלולי זה יכול להיות גם עשרה נתיבים.

אורי צדוק : לגבי החניות, יש 800 מקומות חניה?

שמואל דקר : לא. קודם כל, לפי חוק התכנון והבניה החניות חייבות להיות בתוך המגרשים עצמם.

אורי צדוק : לכל הדיירים?

שמואל דקר : לכל הדיירים ולכל הייעודים. אם יש לך יעוד למסחרי באזור הזה או יש לך יעוד מסחרי לאזור הזה, אתה חייב לתת את החניות בתוך המגרש.

אורי צדוק : החניות בתוך הבניין ידאגו לדיירי הבניין. בחוץ יהיו חניות - - -

עודד רביבי : לפי המפתחות שקובעים, כלומר אם אנחנו לוקחים 2.1, 2.2 לכל יחידת דיור, זה לוקח בחשבון גם אורחים וגם את הדיירים. מוסדות ציבור, מרכזי מסחר זה מפתחות חניה אחרות. שטחי משרדים זה מפתח חניה אחר. דיור מוגן זה מפתח חניה אחר. אומר לך יועץ התחבורה, מפתחות החניה מכוסים לכל היעודים בתוך תחומי המגרשים או שאנחנו משייכים על הנתבים מקומות נוספים, אבל אני חושב שאמרנו שאנחנו לא עושים את זה.

שמואל דקר : אני רק אסביר. חוק התכנון והבניה, הדרישות שלו כשאתה עושה תב"ע דרישות לחניות הן הרבה יותר נמוכות. יש פה איזשהו יהודי יקר שיושב פה על הרכה שלנו עם אקדח, להגדיל את התקנים בתב"ע, שפשוט יהיו יותר חניות ממה שיש בחוק התכנון והבניה.

אורי צדוק : החניות לבניין יהיו בתחתית הבניין, בקומות היסוד?

שמואל דקר : הסבירה אדריאנה שקודם כל יש פה בניינים שחלק מהבניינים יהיו להם כניסות עיליות וחלק מהם כניסות תחתיות, אז השילוב, כל אחד ואחד מהם זה לפי הבניינים או המבנים. לכל אחד מהם פתרונות אחרים. לדוגמא, הפתרונות שאנחנו נותנים לגבי עודף החניות שאנחנו עושים ומעוניינים, זה מתוך האזור של הפארק. האזור הזה מקבל ביטוי של מה שנקרא איזושהי דרך שהיא היתה רק לדרך של ביוב. הרחבנו אותו ואנחנו נותנים שם יותר חניות. באזורים האלה, לגבי השאלה שלך, אז חלקים מהבניינים פה יכולים לקבל כניסות מלמטה, חלקים מלמעלה. מה שאנחנו עושים זה תב"ע שאותו אחד שיקנה את המגרש ויגיש תוכניות להיתר, יכול להיות שבשניו כזה או אחר הוא ימצא דרך אולי עוד יותר טובה או פחות טובה ממה שאנחנו כרגע מציעים, אבל אז זה הולך להיתר ובהתאם למה שכתוב בתב"ע הוא יכול להגיש תוכניות. אנחנו מביאים רעיונות.

בוב לנג : באזור של הפארק - - - יש מגרש חניה גדול?

קריאה : כן, כן.

שמואל דקר : באזור יש חניה - - -

עודד רביבי : בואו לא נתבלבל. טקס יום העצמאות, יכול להיות שהוא יהיה שם. לא יהיה מענה חניה לכל תושבי אפרת, כי אתה לא נותן מענה לאירוע חד פעמי בשנה. זה לא אמפיתיאטרון שהולך לעשות מופעים, כמו גני התערוכה, כל שני וחמישי. זה אירועים של פיק שאז נצטרך להיערך בהתאם. בסוף התוכניות הן לשכונות

מגורים למתן מענה לצרכים של מי שנמצא שם או מי שבא לבקר ברמות שהן סבירות לפארק, לא מעבר לזה. לא יהיה שם מגרש חניה של גני התערוכה.

שמואל דקר : אנחנו דואגים לתח"צים בכבישים. אי אפשר לעצור בכל מקום באוטובוס כיוון שזה יותר אנדרלמוסיה. רוחב הכביש מאפשר נסיעה של אוטובוסים. באזורים של מה שנקרא האזורים של המתחמים הציבוריים פה אנחנו יוצרים את המצב שיהיה פה פשוט - - - כזה או אחר או אוטובוס שבא ומוריד תלמידים לבית ספר או באזורים של גני הילדים יהיה - - - כזה או אחר, שבאים האמהות או האבות ומורידים את הילדים.

קריאה : על הכביש או יוצא מהכביש?

שמואל דקר : מפּרָץ. יש מפרצים להורדה מיוחדת של אותם אלה שצריך להוריד אותם בבטחה. **דבורה גיני מלכי :** אני רוצה לשאול שאלה. אני גרה בזית. כדי להגיע לבית הכנסת אני צריכה לעלות 250 מדרגות. אני הולכת לבית כנסת בשבת, אז אני לא יכולה לקחת את האוטו. למכולת 150 מדרגות. במטרים זה אולי 50 מטר מהבית שלי אבל כל ה-50 מטר זה בעליה. מי שגר ביהודה המכבי 12, מאוד קשה לו להגיע ליהודה המכבי 24 איפה שנמצאת גינת המשחקים. אני לא יודעת מה אפשר לעשות. אפשר להגיד, אוקי, בואו לא נבנה שם. אבא שלי לא יכול להגיע לתחנת האוטובוס. אנחנו גרים במנורה. צריך לעלות עד זית שמן. בודאי שלא עד תיבות הדואר.

קריאה : צריך קלנועית.

דבורה גיני מלכי : בדיוק, אז צריך קלנועית. אתה לא יכול להתמודד פה עם 500 קלנועיות. גם לא עם 200. קלנועית אחת שנוסעת על דוד המלך תעכב אותך בעשר דקות. השיפועים האלה המאוד קשים, בודאי כשאני רואה את כל ההתמודדויות שלכם גם מבחינה אסטטית, גם מבחינת ריפויים ותרופות, בסופו של דבר הם מגבירים את יכולות החיים שלנו. אבא שלי שמונה שנים לא הגיע לתיבת הדואר שלו. אני לא יודעת מה אפשר לעשות עם זה. תמיד אני אומרת, אם אמא עם עגלה יכולה ללכת לתחנת האוטובוס הסמוכה.

עוזד רביבי : הם מדברים על שיפועים של כבישים של פחות מ-8%. האתגר שאת מדברת עליו לא קיים למרות הפרשי הגובה המטורפים. מה שנעשה פה מבחינת התכנון הוא כמעט ליקוי מאורות, שהם הצליחו להביא את יחידות הדיור האלה ברמה הזאת. את הפרשי הגובה בולמים בגובה של בתי הדירות ששם יהיו מעליות, בשבילים

בפארקים שלא כולם מחויבים לרדת באותו שביל אלא יכולים ללכת מסביב ובסופו של דבר התכנון נכון להיום לא מציב את האתגרים שאנחנו מכירים, של 250 מדרגות שאת צריכה ללכת איתם לבית הכנסת.

דבורה גיני מלכי : אני מדברת איתך על מקום כזה בזית. אני לא מדברת איתך על כל הזית. כדי להגיע למשל למתתיהו זה בכלל בלתי אפשרי מבחינתי. אני גרה במנורה. זה המקום הכי נמוך. אתה יודע איפה אני גרה, אתה יודע איפה תיבת הדואר שלנו ואתה יודע איפה תחנת האוטובוס, איפה המכולת ואיפה בית הכנסת. זה מרחקים מאוד סמוכים. אנחנו מדברים על מקום שהוא טופוגרפית קל יותר על פי ההגדרות שלכם מאשר המורדות המזרחיים. אז אני שואלת האם בסופו של דבר אתם אומרים, הבן אדם הזה יגור כאן, יש פה בית כנסת, אבל מה לעשות אם זה בית כנסת תימני והוא רחמנא ליצלן ליטאי? אתם המתכננים ואנחנו יושבים פה ובהצגה קצרה שכמובן 90% מהפרטים שלה בטח אני לא קלטתי, ואנחנו מתכננים את החיים של 800 משפחות, 2,500 אנשים ואני חוששת.

עודד רביבי : מיכאל, התכנון פה - - -

דבורה גיני מלכי : יותר טוב מהזית?

עודד רביבי : בודאי.

דבורה גיני מלכי : בזית כולם סגרו את הדלתות שלהם מלמטה כי הם לא רוצים שיעברו להם.

עודד רביבי : דבורה, אנחנו לא יודעים לפתור את כל הבעיות הסוציולוגיות.

דבורה גיני מלכי : לא פייר, עודד. אנחנו מצביעים פה על חיים של אנשים שיגורו שם.

עודד רביבי : דבורה, התכנון פה בסוף, היום אחרי שעברתי וראיתי את כל הטיוטות, הם הגיעו להבנתי לטיוטה שהיא מייצרת מציאות שכמעט אין אף שכונה באפרת ברמה התכנון, לא ברימון, לא בגפן, לא בדקל, בטח לא בזית, שבסוף הם שמרו לך פה על מפלס גובה. כמעט ואין שיפוע. הוא מדבר על אמת המים שהיא מבחינתו הפלס של כל הפרוייקט, שכל קילומטר הוא מוריד מטר. זה היופי שבתכנית, שלקחו דינוזאור שנראה כמעט כמו הר חריף ואומרים לך תכננו את זה כאילו זה תל אביב. זה התכנון. אמת המים היא הפלס. היא באפס שיפוע. היא פרומיל בעצם.

דבורה גיני מלכי : אני רוצה להבין מה זה בכל קילומטר יורדים במטר. היום באמת להגיע מהבית שלי לבית הכנסת המרוקאי זה 100 מטר ויש לי 50 מטר - - - . אני רוצה לדעת אם זה באמת הסיפור.

רמי ינובסקי : אני אנסה לעזור לך?

דבורה גיני מלכי : כן.

רמי ינובסקי : ראשית, אני מבין את המצוקה שלך. מה לעשות, יש לנו פה באמת קרקע שלפני שמונה שנים עזבו אותה לנפשה ולא בנו, אז אני מבין את המצוקה שלך. בתכנית הזו יש כמה רעיונות שבאים לעזור לדבר הזה. לא פותרים את כל הבעיות של כולם. הרי זה לא סביר שניתן מענה, אלא אם כן זה בתל אביב, במישור. הכביש הראשי מהכניסה לכיוון העיטם יהיה עד 8% שיפוע.

דבורה גיני מלכי : 8% זה פסיכי. באירופה מזהירים אותך משיפועים של 5% והם לא נעימים, נכון?

קריאה : במתניהו הכהן יותר מ-8%. גם פיטום הקטורת זה יותר מ-8%.

רמי ינובסקי : דבורה, זה לא נאמר כאן, חשוב לי להדגיש את זה. בקטע האופקי יותר שמנו את הדיור המוגן מתוך מחשבה ש-א' הוא פונה לפארק, ב', יש בו מסחר והוא איזשהו מוקד מסחרי של השכונה והוא גם באזור המתון ביותר. זה אחד. שניים, יש פה אזור שלם של קריית חינוך שיושב על קרקע שהיא יורדת אל הפארק העירוני ומתחבר שמאלה וימינה לאמת המים, כשאמת המים היא בשיפוע של 1 פרומיל, שזה שיפוע זניח. זה כמעט אופקי. יש פה מחשבה שגם ילדים שיבואו לבית ספר יוכלו להגיע עם אופניים וגם ירדו לפארק העירוני על אופניים או בשבילים האלה שעושים את הסרפנטינה, זה כדי שיהיה שיפוע סביר. למקרים שכן אדם צריך ללכת בניגוד לטופוגרפיה, בניצב, להגיע מהבית שלו לבית הכנסת של הכורדים, כיוון שהבניינים מקבלים כניסה תחתונה וכניסה עליונה, אפשר להיעזר במעלית. צריך ללכת ברחוב התחתון, לעלות דרך בניין ולצאת למטה.

דבורה גיני מלכי : אף אחד לא יתן לך להשתמש במעלית כשהוא משלם. אתה גם לא יכול להכריח אותו. זה שטח פרטי.

רמי ינובסקי : אם אני תושב השכונה וגר בבניין הזה, אני יכול ללכת או למעלה או למטה. יש לי עוד נקודה להגיד בהקשר הזה. אתם צריכים להבין שהשכונה הזאת, יהיה לה אופי שונה משכונות אחרות של אפרת, בהיבט של הבינוי. לא היה כאן כזה בינוי

עד היום בגלל הטופוגרפיה, בגלל העלויות של הפיתוח. צריכים לעשות בניה יותר אינטנסיבית כיוון שנותנים חניה בתוך המגרשים, שהיא גם חניה מבונה, עולה כסף. צריכים להוסיף עוד דירות. יהיו כאן בניינים יותר גבוהים עם שתי כניסות.

דבורה גיני מלכי : אוקי, אבל איך זה פותר את העניין?

רמי ינובסקי : זה פותר את העניין בזה שהרבה מאוד יחידות דיור יהיו בבניינים ואם אתה רוצה ללכת לבית כנסת כזה או אחר, יש לך אפשרות או לרדת למטה לרחוב תחתון או לעלות למעלה לרחוב עליון באמצעות המעלית.

שמואל דקר : דבורה, באזור שאת רוצה לראות נוף, דוגמא בכרמל, עזבי פה עכשיו את אפרת, את לא מקבלת את התנאים כמו שיש בתל אביב, שבתל אביב כל בית וכל דירה וכל בניין זה אחד בתוך השני. אי אפשר להביא את כל היתרונות למקום אחד ולהגיד, אנחנו בתור מתכננים יודעים להביא את הכול. אנחנו עשינו את המאמץ המרבי על מנת להבין מה הצרכים, מה אפשר לעשות בשיפועים שהם לא פשוטים. לבוא ולהגיד שזה לא יכול ללכת לכאן וזה לא יכול ללכת לכאן, אני אזכיר לך, בהר נוף מי שרצה להיות ליד הרב, אז הוא הלך וקנה לידו בכדי ללכת לבית הכנסת שלו ומי שלא היה לו מספיק כסף, אז הוא הלך לבית כנסת אחר. אנחנו לא יכולים עכשיו לעשות את כל זה לפי גן ילדים של מישהו ולגבי בית הכנסת של מישהו ולגבי תיבת הדואר של מישהו.

דבורה גיני מלכי : אני נתתי את הדוגמא הפרטית עלי כדי להגיד איך בן אדם אחד שהוא דוגמא, לא יכול - - - . אם אני אקח כל אחד מהאנשים, אני משערת שהם עומדים בפני אותם דברים.

מיכאל דהן : זה מטעה את האנשים מסיבה פשוטה. זאת עובדה שאיתה אי אפשר להתווכח, שאנחנו מאוד רוצים לבנות, אז עכשיו במציאות הקיימת, מה הטוב ביותר עבורנו. ברור שיש לנו פה איזושהי בשורה טובה למרות כל המגבלות, שהיא מבשרת צמיחה, היא מבשרת גידול, בניה וזה מה שחשוב.

דבורה גיני מלכי : מיכאל, זוגות צעירים באים עם שתי עגלות ושני ילדים קטנים. אני חושבת שאולי אם המתכננים מודעים לקשיים שכל אחד חווה, בין אם יש לו ילדים קטנים, בין אם הוא מבוגר, יכול להיות שיש פתרונות נוספים שיכולים לתת. זו הנקודה.

עודד רביבי : תודה רבה.

אדריאנה דביר : זה דגם למשל שמסביר, כביש תחתון, נכנסים, זה פיר המדרגות שעולה וזה כביש עליון. מי שגר פה עולה לפה או מי שרוצה להגיע לפה לדירות שלו, יכול לבוא או מפה או מפה. החניות ששאלת הן לא קומות מפולשות באמצע אלא הן בגב ההר שבמילא חופרים אותו. יש גם חניות בתחום המגרש, לא מקורות.

עודד רביבי : אפילו החניות בסוף נלקחו בצורה כזאת כדי לא להגביה את גובה הבתים, אלא בסוף לבוא ולראות איך אנחנו מנצלים את הפרשי הגובה כדי להעמיס כמה שפחות על התושבים את הטופוגרפיה הקשה. אילון, יש עוד משהו שאתם רוצים להציג?

אילון ברנהרד : קודם כל דבורה, תודה על ההערות שלך. אנחנו נבדוק אצלנו. אנחנו חושבים שחשבנו על כל מה שאת אומרת, אבל אם יש משהו שאפשר לשפר, נשפר. נבדוק את עצמנו ותודה על ההערה. ננסה לבדוק מרחקי הליכה ואם טעינו במשהו אז אני מקווה שנתפוס את זה עכשיו ולא בשלב הביצוע. אני רק רוצה לומר לגבי מסחר, שאם נפזר הרבה מכולות הם לא יתרוממו. מבחינה כלכלית ל-500 יחידות דיור צריך מוקד מסחרי אחד ואם נשים שלושה מוקדים על 800 יחידות דיור, לא זה ולא זה ולא זה יקום ולכן אי אפשר לפזר יותר מדי מסחר בשכונה. צריכים להחליט על שני מוקדים ולמקם את זה במקום המיטבי ככה שכמה שיותר אנשים יהנו מהם. תמיד יהיו חלק שיהיו רחוקים יותר, אז אנחנו חושבים שמיקמנו את זה במקומות הנכונים, אבל כמובן נבדוק את עצמנו.

רציתי להגיד משהו על הפארק המרכזי. כמו ששמתם לב, הגורם הכי משמעותי פה היה רשות העתיקות. רשות העתיקות מאוד חששה מהפרויקט הזה משתי סיבות. קודם כל הואדי המרכזי הזה, הואדי שחלקכם מכירים אותו כ'הקניון', הוא מאוד חשוב להשאיר אותו בתצורתו הטבעית. למעשה יש לנו כאן את מה שהם קוראים לזה, את המנזר, את החירבה, חירבה אל בנאת, משהו כזה, ולמעשה הרעיון היה למלא את כל זה בעודפי עפר ולהפוך את כל זה לפארק מרכזי של אפרת. רשות העתיקות התנגדה לזה בצורה גורפת. למעשה מה שהם אמרו לנו, שמבחינתם כל מה שמתחת לאמה זה אזור בעל - - - . הם הסכימו שנכניס כאן כמה לימנים, כמה תראסות עם גינון מקומי של חקלאות מקומית, חקלאות טבעית, אבל כל מיני רעיונות כמו אגם וכמו פארק יין ודברים כאלה שהרשות ביקשה בזמנו למעשה הם הטילו על זה וטו מוחלט ואז כתוצאה מזה

החלטנו לקחת את אתר המילוי שהוא כבר שטוח וזה כבר נזק שנעשה בשטח. החלטנו להעביר את כל המתקנים שתכננו אותם בלב הפארק, להעביר אותם לאזור השטוח שכבר קיים בפועל באזור המילוי ולכן החלטנו שהמתקנים ומגרשי הספורט והכדורגל יהיה באזור השטוח הזה שהוא כבר קיים היום בפועל ולמעשה יש לנו שטח יחסית לא נמוך כל כך כמו פה אלא שטח שיחסית הוא גבוה, יחסית אנחנו יכולים להגיע אליו די בקלות ולמעשה במגבלה הזאת של רשות העתיקות הרווחנו. קודם כל הרווחנו שטח, שזה אזור שאנחנו לא נוגעים בו. ב', לאורך האמה אנחנו נעשה טיילת מאוד יפה עם אופניים ולמעשה נשתמש במפלס האפס כאיזשהו אלמנט שמקשר בין גבעת הדגן, גבעת התמר וגבעת הזית והשכונה החדשה כאיזשהו אלמנט שמקשר. בטח בשבת ילכו שם הרבה וזה יהיה מן עמוד שדרה כזה, אמנם מפותל, אבל עמוד שדרה שיחבר בין כל חלקי העיר כאשר למטה יהיה לנו נוף שנפתח אותו ברמה מינימלית לפי הנחיות רשות העתיקות. יש לנו מגבלה אחת, שתחנת השאיבה תהיה למטה פחות או יותר ביציאה, במעבר התת קרקעי מתחת לעוטף שעובר פה. זה למעשה הפארק המרכזי. כל השכונה הזאת למעשה תהנה מנוף הקדומים הזה שהוא למעשה נשמר בתצורתו הטבעית. אסרו עלינו למלא אותו בעודפי עפר. אני חושב שבסופו של דבר אנחנו נרוויח מזה, והפארק, במקום שהוא יהיה למטה באזור לא מונגש, הוא יהיה באזור הרבה יותר צמוד לשכונה ולדעתי זה ממש דבר שבסופו של דבר בזכות התאום עם רשות העתיקות, למעשה הרווחנו פארק עירוני צמוד דופן ליישוב. זה מה שרציתי להשלים.

עודד רביבי : עוד משהו פה לצוות המתכננים?

אורי צדוק : זו פעם ראשונה בעצם שבונים בניינים רבי קומות באפרת. למרות שהם בניינים גבוהים, את הגגות יראו מכל נקודה בעצם, גם מהגגות המדורגים וגם מהזית שכבר בנויה. האם התקנון לקח בחשבון את הגגות?

אדריאנה דביר : היום חייבים לקחת את זה. יהיו הנחיות תקנוניות.

דבורה גיני מלכי : את יכולה להצביע עוד פעם איפה מוסדות הציבור, בתי ספר, גנים?

אדריאנה דביר : תראי, פה יש קומפלקס של גני ילדים משולב עם מעונות ומשולב עם כנסת ותחנה לאם ולילד. לא יודעת כמה אתם רואים פה, אבל פה יש מן פיגימה כזו של כתום וחום שזה אומר שימושים מעורבים. פה זה הכביש העליון והדגם יורד למטה.

הרי המורד הוא כל הזמן לכיוון הזה. בצד הזה בחלק הכי נמוך יש פה גני ילדים שיוצאים אל החצר שלהם ועליהם מהכביש העליון נכנסים למגורים, אז גם פה יהיו לנו גני ילדים משולבים במגורים.

דבורה גיני מלכי : בנייני המגורים הם לאורך המקום הזה?

קריאה : כל הכתום.

דבורה גיני מלכי : כל הכתום זה בנייני מגורים?

אדריאנה דביר : כן. בכל רחוב כזה את יכולה ללכת ולשים את הילד בגן. נגיד את גרה פה, את הולכת פה, את גרה פה, את הולכת פה. גם פה יש פיגימה. כאן זה בתי הספר היסודיים, שזה כבר בהסעות, כי הבנתי שזה לא רק לשכונה המקומית הזאת החדשה אלא גם ממקומות מרוחקים יותר, אז יש פה גם מפרצים לאוטובוסים, להורדה.

דבורה גיני מלכי : מבית הספר עד הגנים שהצבעת עליהם, כמה מטרים זה?

אדריאנה דביר : זה בערך 700-800 מטר.

מנחם שפיץ : דבורה, צריך גם לזכור עוד דבר אחד שהוא מאוד חשוב. לא מדובר פה בבנה ביתך. זה בתים גדולים, הרבה יחידות. זה ילך לשיווק דרך משרד השיכון. יזמים יגשו למכרזים האלה. אם היזמים האלו לא יחשבו שזה פרויקט אטרקטיבי ותהיה בעיה לשווק אותו, הם לא ילכו על זה. זה נושא שנלקח בחשבון, שזה חייב להיות מוצב פה, שילכו לשווק אותו במחיר המקסימלי וכמה שיותר מהר.

דבורה גיני מלכי : אבל מנחם, בן אדם לא שואל כמה מדרגות יש לי מפה לפה. הוא מסתכל על הדירה שלו.

מנחם שפיץ : בטח שכן.

אדריאנה דביר : ברור שכן.

דבורה גיני מלכי : כשאנחנו מחלקים את הגנים, אנחנו צריכים לדאוג שלא כל הגני 3 יהיו בפינה אחת והגני 5 בפינה אחת.

עודד רביבי : כשנגיע לזה נדון בזה.

אדריאנה דביר : יש מחשבה על זה. ברור. משה שם לב מאוד לנושא הזה.

עודד רביבי : עוד משהו לכל צוות המתכננים היקר? בשם חברי המועצה, תודה. אני חייב להגיד לכם, ישר כוח ענק. מודה שהפתעתם אותי בגדול. אילון בטח זוכר את הפגישות שהיו לי איתו בתחילת הקדנציה כשבחנו את האפשרויות להוסיף עוד 0.2

מפתחות חניה לתמר ואיך שברנו שם את הראש לכבישי הגישה בלי לעשות שינויי תב"ע. אני חושב שאנחנו קופצים פה שנות אור בתכנון של מה שאנחנו מקבלים פה. הסיבה העיקרית אני חושב, כי התמר והדגן ובטח שהזית תוכננו בסוף שנות ה-80 תחילת שנות ה-90 ופה אנחנו בעצם 25 שנה אחרי זה, כשאנחנו כבר מבינים שאנחנו צריכים מפתח חניות אחר ואנחנו מבינים שאנחנו צריכים ניצול קרקע אחר ואנחנו מבינים כמה שטחים ירוקים התושבים רוצים ורוחב כבישים ומסלולי אופניים ודברים שעד היום לא נלקחו בכלל בחשבון. באמת שאפו ענק. תודה רבה שבאתם. אנחנו פה באמת גם כדי להשמיע וגם כדי לראות ולהתרשם, שתהיה להם נסיעה טובה ותודה רבה.

(דיון פנימי)

עודד רביבי :

כמה דברים. רבותיי, למי שלא מבין, משרד השיכון לא מתקדם עם תוכניות לפני שיש מענה גם תחבורתי של תכנון כבישים. זה לא קורה היום. זה לא כמו שהיה בעבר. לוקחים את זה כחלק מעלויות התכנון ולכן הם מסתכלים על כל הסיפור הזה. אנחנו בסופו של דבר מרוויחים פה פעמיים, כי אם אנחנו היום לא יודעים איך הולכים להרחיב את כביש 300, אז פה יחידות הדיור האלה מחייבות את ההרחבה של כביש 300. אם אנחנו היום לא יודעים איך אנחנו מגיעים לעיטם, אז הפרוייקט הזה פתאום מביא אותנו לעיטם וזה בסוף מגדל שבונים שלב אחר שלב ויש פה ליקוי מאורות שמדינת ישראל משקיעה מיליוני שקלים כדי להגיע לרמת תכנון כזאת, והם בסוף נבחרים ביכולת השיווק. אין פה אינטרס לבנות גורד שחקים על אי בודד שאי אפשר להגיע אליו. כשבן אדם קונה דירה, הוא מסתכל איפה היא ממוקמת ואיפה מבני הציבור ואיפה גני הילדים. זה הדבר מספר אחד שאנשים בודקים כשהם הולכים להשקיע בדבר הכי יקר שהוא נכס. אנשים כבר מזמן לא מסתכלים רק בתוכניות שלהם. אני חושב שהם עשו פה עבודה מדהימה, הגיעו לטייטה מספר 15. השקענו בזה המון שעות גם של אדמונד וגם של משה בן אלישע כדי להגיע למוצר הזה והלוואי באמת נעבור את שינוי התב"ע. אנחנו צריכים להתגבר על התנגדויות שכבר אנחנו שומעים ברחוב פיטום הקטורת. ראיתם היום דוגמית של מה שקורה ברחוב יונתן החשמונאי, כי כולם רוצים התרחבות אבל לא ליד הבית שלהם. אני חושב שבאמת מדובר פה בסוף במשהו שהוא כל כך מפורט ברמת התכנון, שלוקח בחשבון גם נוף, גם ארכיאולוגיה, גם

ספורט, גם אופניים, גם הליכה, גם שיפועים. אנחנו באמת צריכים לעבוד קשה כדי לנסות למסמס כמה שיותר התנגדויות, כי בסוף זה משרת רק את אפרת והלוואי ונגיע לרגע הזה.

בחירת חבר מועצה כחבר בהנהלת המתנ"ס (עמותה מעין עירונית)

עודד רביבי: אנחנו בישיבה הקודמת העברנו החלטה שאנחנו הופכים את המתנ"ס לעמותה מעין עירונית. כתוצאה מזה אנחנו צריכים לעשות טיפה שינויים בהנהלת המתנ"ס. בעצם אנחנו מחויבים בארבעה נציגים ששניים מהם הם חברי מועצה ושניים הם עובדי מועצה. דבורה כבר מכהנת כחברת הנהלת המתנ"ס. ביקשה להצטרף גם נעמה, גם אורית וגם אבי, אז אבי ויתר היום בתחילת הישיבה. אורית, אני ביקשתי ממנה להסיר את הבקשה שלה, אז אני מבקש להצביע שדבורה ונעמה יהיו הנציגות שלנו בהנהלת המתנ"ס. אם יש שם הרחבה של ההנהלה, אז אנחנו נוכל להוסיף עוד אנשים אבל כרגע צריכים להגיע למצב של ששה. מי בעד לאשר את דבורה ואת נעמה? כולם בעד. תודה רבה.

הצבעה:

כולם בעד

אין מתנגדים

החלטה: אושר לאשר את דבורה מלכי ונעמה טל כחברות בהנהלת המתנ"ס

אנחנו צריכים גם להוסיף שני עובדי מועצה, כאשר ההגדרה מבחינת עובדי מועצה, זה צריכים להיות אנשים בעלי תואר ראשון לפחות שתחומי העיסוק שלהם קשורים לעבודת המתנ"ס. ביקשנו את יצחק בדנר, שהוא מנהל מטה הצעירים להיות חבר בהנהלת המתנ"ס וביקשנו מיהודית אפללו שהיא רכזת מתנדבים, עובדת סוציאלית, ראש תחום הקהילה במחלקת שירותים חברתיים. שניהם הסכימו להצטרף, אז נבקש לאשר גם את שניהם כנציגי המועצה. מי בעד? כולם בעד, אף אחד לא נגד. תודה רבה.

הצבעה:

כולם בעד

אין מתנגדים

החלטה: אושר לאשר את יצחק בדנר ויהודית אפללו כחברות בהנהלת המתנ"ס

תב"רים-

שרון הורוביץ : בניית מעון יום בתמר. אנחנו רוצים להתחיל בכל זאת להתקדם. קיבלנו הרשאה לשלוש כיתות גן. זה עדיין לא מספק. אנחנו מנסים להגדיל את ההרשאה לפחות לארבע כיתות גן.

קריאה : יש יותר מדי גנים.

שרון הורוביץ : לא, מעונות יום. סליחה. לא כיתות גן, שזה משרד הכלכלה. זה המעון הראשון. אנחנו חייבים גם לפתוח מעון במקביל בדגן, ששם יהיו 192. זה נכון להיום. ברגע שיהיה לנו יותר הארכה, אנחנו נגדיל את התב"ר. כנראה צריכים להביא כסף מהבית. אם לא נצליח להעביר דוחות, נצטרך להביא כסף מהבית.

עודד רביבי : אנחנו יודעים מי יפעיל את המעונות?

שרון הורוביץ : יהיה לעשות נוהל הקצאת קרקע אלא אם כן המועצה תחליט שהיא עושה. גם אם כן, זה במתנ"ס. לפי דעתי צריכים לעשות. בית ספר בתמר – אנחנו כבר אישרנו, כבר עובדים שם, שלב א' של בית הספר. קיבלנו תוספות, שזה מרחק, שטח טופוגרפי וכו' עוד 1.1 מיליון שקל.

סימון כבישים – פה משרד התחבורה עדיין צריך - - -

קריאה : סימון כבישים זה גם מעברי חציה?

שרון הורוביץ : כן, כל מה שקשור.

קריאה : במהלך אוגוסט לפני פתיחת שנת הלימודים בדרך כלל אנחנו עושים צביעה. גם לפני פסח. מנסים לראות איזה פתרון ישאיר אותנו קצת יותר משלושה-ארבעה שבועות.

שרון הורוביץ : יש אפילו חשיבה אולי לקנות מכונת צביעה ולעשות את זה פה אצלנו.

תב"ע מורדות מזרחיים – היועצים האלה עובדים. הם עובדים עבור משרד השיכון. עכשיו מוסיפים עוד 2.5 מיליון שקל רק על הליכי תכנון.

דבורה גיני מלכי : שאז דובר על 3 שכבר קיבלנו קודם?

שרון הורוביץ : 2.7. 5.250 מיליון וזו רק התחלה.

דבורה גיני מלכי : משרד השיכון, אנחנו משלמים להם?

שרון הורוביץ : כן. זו רק מנה ראשונה.

עודד רביבי : מי בעד לאשר את התב"רים כפי שמופיעים בטבלה? כולם בעד, אף אחד לא נגד.

הצבעה:

כולם בעד

אין מתנגדים

החלטה: אושרו כל התב"רים

תמיכות, בתי ספר -

שרון הורוביץ: כן, אנחנו משתדלים כל השנים האחרונות לא לחרוג בנוהל תמיכות כדי לא לפתוח לכל מיני קבוצות ספורט ומוסדות וכו'. אנחנו מקפידים כן לתמוך בעמותות ההורים של בית הספר. אנחנו מתייחסים לזה בכובד ראש. הם עומדים בכל נוהל התמיכות. הם מגישים את הרשימות. השנה למחלקת גזברות יש רואת חשבון חדשה שעובדת במחלקת החינוך כחשבת. היא גם עברה על המסמכים, עשתה ממש רשימת תיקונים. העמותות השלימו. אנחנו מאשרים את זה לפי תלמיד רק עבור תלמידים של בני אפרת, לא רק שלומדים באפרת, בבתי הספר היסודיים בלבד לפי סכום פר ילד לכיתות א'-ו' וסכום פר ילד בכיתות ז'-ח'. זה רק אורות עציון והבנות שממשיכות ללמוד בעשה חיל. ועדת תמיכות מקצועית, שזה מנכ"ל המועצה, היועץ המשפטי והגזבר בדקה, ממליצה למועצה לאשר את הסכום.

דבורה גיני מלכי: אחד הקריטריונים זה מספר השנים שבהן מתנהלת העמותה, נכון?

שרון הורוביץ: כן, אבל פה אין תחרות. אנחנו נותנים פה לכל עמותות ההורים בבתי הספר היסודיים באפרת, שזה עמותת אורות עציון ועמותת חיל באפרת.

עודד רביבי: מי בעד לאשר את הקריטריונים? כולם בעד. תודה רבה.

הצבעה:

כולם בעד

אין מתנגדים

החלטה: אושרו התמיכות בעמותות עשה חיל ואורות עציון

אישור הלוואה בריכת שחיה ועדכונים-

נושא אחרון, הסיפור של בריכת השחיה. אנחנו כל הזמן עובדים על זה לא מעט. כל העבודה כמו שאתם רואים, בסוף מדובר בהמון תכנון, המון אישורים. אנחנו מחויבים להציג את הדברים גם למשרד הפנים ולקבל את האישורים שלהם.

בסופו של דבר מבחינת הבריקה, עלינו על איזושהי בעייתיות מסוימת שאם היינו הולכים במתווה של היזם הכלכלי כמו שהצגנו בישיבת אישור התקציב, יכול להיות שהיינו נתקלים בבעיות מול משרד הפנים מבחינת שימוש הקרקע, כי בעצם היינו הופכים את זה למיזם עסקי שהיה יכול לעלות את העלויות והיה יכול להביא אותנו להסתבכות משפטית מבחינת יכולת המימוש של זה. לשם כך בעצם מה שעשינו, צמצמנו את פרויקט הבריקה והגענו לפרוייקט שיעלה 24 מיליון שקלים במקום סדר גודל שדיברנו עליו, 35 מיליון שקלים כאשר בעצם אני מזכיר לכם שבישיבת התקציב מה שאנחנו החלטנו זה שאנחנו הולכים על שיטה של BOT ומליאת המועצה אישרה לקחת הלוואה של 22.2 מיליון שקל בנוסף להשקעה של הזכיון. מה שאנחנו רוצים לעשות כרגע זה להוריד את ההלוואה שאותה אנחנו צריכים לקחת, לסדר גודל של 15 מיליון, דבר שמצמצם מבחינתנו גם את רמת הסיכון. אנחנו לוקחים את ההלוואה שתכננו לקחת בסך 5.5 מיליון שקלים לפחי הזבל, ממירים אותה כרגע לטובת הבריקה כדי שאפשר יהיה לצאת לפועל עם הסיפור של הבריקה. הפער כדי להגיע ל-24 מיליון שקל הוא על סמך כספים שכבר מוכנים ובעצם אנחנו מבקשים את אישור המועצה לשנות את ההחלטה המקורית להקים מרכז ספורט בשיטה של BOT בהשקעה של המועצה, של 22.2 מיליון שקל בנוסף להשקעת הזכיון ובמקום זה מחליטים לתכנן ולהקים מרכז ספורט ושחייה בעלות מצומצמת יותר בסך של כ-24 מיליון שקל, כל זאת על מנת שלמועצה תהיה שליטה מלאה על ביצוע הפרוייקט והפעלתו וכן מניעת סיטואציה בו המנהל האזרחי יחייב את המועצה בעלויות קרקע מסחריות בשל יציאת המועצה למכרז BOT. למימון הפרוייקט המועצה מאשרת פניה למשרד הפנים ולבנקים לאישור הלוואה בסך 15 מיליון ₪ לתקופה של 180 חודש בהמרה של ההלוואה שכבר אישרנו לקחת לטובת הפחים, לטובת הבריקה.

קריאה: מה ההמרה של הפחים?

עודד רביבי: הפחים, אנחנו נמצא פתרון אחר. בשכונות החדשות אנחנו מכוסים מבחינת הפחים. שם יהיו פחים מוטמנים. יתר אפרת, בואו תנו לנו להתגבר על הסיפור של הבריקה.

- דורון כהן :** יהיו שתי שיטות פינוי באפרת?
- עודד רביבי :** אני מקווה שעד שנגיע למצב שכל הפחים המוטמנים עובדים, נמצא מקור תקציבי להשלים את הפחים גם בשכונות הותיקות. תמר, דגן וכל הזית יהיו פחים מוטמנים וזה לא מעכב לנו את הסיפור הזה של הבריכה. אנחנו ממירים את ההלוואה של הפחים עם הסיפור הזה.
- שרון הורוביץ :** לגבי שיטת התפעול, מאחר ובכל מקרה אין פה מצב שמשאית אחת תעשה, איך שנעשה משאית אחת תגמור את כל העיר. תן לפחות שתי משאיות מלאות, בגלל שכל חברה שתעשה, בין אם זו חברה שהיא זכיינית עכשיו ובין חברה אחרת בעלת צי של עשרות משאיות, אז ברגע שאין כמות קטנה, לא היינו עם שתי משאיות מלאות ועוד רבע משאית, אז היינו בבעיה. פה בודאי כל השכונות החדשות ממלאות משאית שלמה. גם אם בינתיים נתעכב טיפה דרומה לזית, זו מאסה מספיק גדולה גם למשאית אחרת, אז אם יהיו צריכים לעשות בשני סוגי משאיות נפרדות. הפעם מדובר פה בגדלים שלא אמורים לייקר בצורה משמעות.
- מנחם שפיץ :** בדגן ובתמר הקבלנים בנו את התשתית לפחים המוטמנים?
- עודד רביבי :** מחויבים.
- מנחם שפיץ :** זה אך ורק בשביל הפחים עצמם או שהקבלנים גם מספקים את הפחים האלה?
- עודד רביבי :** המכרז של הפחים נועד לפחים שאנחנו מספקים.
- מנחם שפיץ :** אבל אנחנו מספקים אותם באיזה שכונות?
- עודד רביבי :** תמר, דגן - - -
- שרון הורוביץ :** וחלק מהזית.
- מנחם שפיץ :** חשבתי שבתמר ובדגן, הקבלנים.
- שרון הורוביץ :** רק חלק קטן מהזית.
- עודד רביבי :** הם מחויבים להכין את התשתיות כדי שנוכל להביא את הפחים.
- מנחם שפיץ :** הם חופרים את הבור.
- עודד רביבי :** כן, וגם העלויות שהשתנו עליהם, הם על פי פחים מוטמנים.
- מנחם שפיץ :** את הפחים עצמם אנחנו כמועצה מביאים והכספים לפחים האלה בדגן ובתמר באים מ?
- דבורה גיני מלכי :** תקציב המועצה.

עודד רביבי : ממה שגבינו מהתושבים. גבינו מהם אגרת אשפה. במסגרת היתר הבניה הם היו חייבים.

קריאה : ואת ה-5 מיליון - - -

עודד רביבי : את זה תכננו בשביל השכונות הותיקות. בואו רגע נקפא את זה. תמר, דגן וזית, יש לי כיסוי אז אנחנו יכולים להתקדם. השכונות הותיקות, מאחר ואנחנו רואים שהתושבים משווים ישר מה קורה אצל השכנים, אנחנו ננסה למצוא מקור תקציבי לעשות את זה.

דבורה גיני מלכי : אתה אומר שאת הברכה תפעיל המועצה ולא BOT?

עודד רביבי : אני אומר שכרגע כדי לצאת במהירות ולמנוע הסתבכויות משפטיות אני מנתק מגע מהיזם הכלכלי, אני מוותר על הכסף שהוא מביא. צמצמתי את התכנית של הברכה ואני רוצה לצאת לדרך עם מה שאני יכול לגייס מבחינת הלוואות.

אבי חדידה : מה אומר הצמצום?

עודד רביבי : הצמצום כרגע הוא לא משמעותי. הוא בעיקר בחדרי פעילות מסביב. הוא גם לא סוף פסוק. למה הוא לא סוף פסוק? כי הדברים הם דינמיים. אנחנו עובדים על הסיפור הזה אחרי שהבנו ממשד הפנים שיש לנו בעיה עם המפעיל החיצוני. היום הגיעו לפה קופות חולים שפתאום אומרים, סליחה, אתם בונים מרכז ספורט ובריאות? אנחנו רוצים לבנות שם מרפאות. תן לנו מענה כי בזית אין לנו מרפאות, אבל אז מנחם אומר, אבל רגע, בואו נראה שזה לא קובר לנו את הברכה מבחינת מקומות חניה. הדברים האלה כל הזמן דינמיים. אני אומר עוד פעם, אנחנו צריכים כרגע את האישור הזה כדי להתחיל את הפרוייקט. יכול להיות שיום אחרי שנתחיל אותו ונגמור לבנות אותו, יבוא מישהו וירצה להפעיל אותו כי הוא יאמין בפרוייקט ותהיה לנו הכנסה יותר גדולה ממה שאנחנו מפעילים אותו. כרגע אנחנו בעצם אומרים, בואו, אנחנו רוצים להתחיל להתקדם. זו הדרך הכי מהירה.

מנחם שפיץ : המפתחות נשארנו אותו גודל או צמצמנו אותם קצת?

עודד רביבי : המפתחות נשארנו אותו גודל. הדברים הקריטיים נשארנו אותו גודל. מה שצמצמנו זה בדברים מסביב שיחסית אפשר לצאת להרחבות במהירות ובסופו של דבר הם

לא מונעים מאיתנו את ההתחברות של המוצר המושלם שרצינו, אבל הם נותנים לנו כרגע משהו שחבל להמשיך להתעכב כי אנחנו סתם מתעכבים בקטע הזה.

דבורה גיני מלכי : שנייה עודד, אני לא רוצה לעכב את המועצה אבל מכיוון שליוויתי את דיוני הבריכה בשלוש שנים האחרונות, אני רוצה להבין יותר. אתה מבקש שאנחנו נצביע על לרדת מהיזם המסחרי בגלל המורכבויות שזה גורם. אנחנו נבנה את הבריכה.

עודד רביבי : נכון.

דבורה גיני מלכי : וברגע שהיא תהיה בנויה מי יתחיל למכור כרטיסים?

עודד רביבי : אנחנו נדון בזה. אני לא רוצה להיות גוש ואני לא רוצה להיות קרית ארבע, אבל יכול להיות שיש לי איש מקצוע שהוא יכול להיות עובד מועצה, הוא יכול להיות עובד מתנ"ס והוא יכול לתת לי יופי של שירות. אין לנו אינטרס לבנות בריכה שבסוף אנשים לא ירצו לקנות בה כרטיסים. אני אשכור את הבן אדם הכי מקצועי ואנחנו נראה. זה מוקדם מדי להחליט מי הולך להפעיל את הבריכה. יהיה לי אינטרס שהבריכה תהיה המקום הכי אטרקטיבי, שמנוהל ברמה הכי מקצועית, שנותן את השירות הכי טוב. אם אני אצליח לשכנע את הולמס פלייס לבוא לנהל את זה, אז אני אביא את הולמס פלייס לנהל את זה. אם אנחנו נגיע למסקנה שפתאום מצאנו בתוך אפרת עובד מועצה שהוא מומחה בבריכות שחייה ויכול להיות לנו יופי של שירות, נעשה את זה. האינטרס הוא לבנות את המוצר הכי טוב. לשם אנחנו מתכווננים. זה לא רלוונטי כרגע. בקטע הזה אנחנו בזהות כולנו, לא הולכים להיות קיצורי דרך, אז אני מבקש לאשר את מה שהקראתי מוקדם, שאנחנו משנים את שיטת ההתקשרות. אנחנו מורידים את ההלוואה שקיבלנו עליה אישור, מ-22.2 מיליון שקל ל-15 מיליון שקל והיתרה מפרויקטים אחרים שיישאר בהם עודפים. מי בעד?

מיכאל דהן : נשארה לי רק שאלה אחת. הפער שבין 15 ל-22 מיליון הוא 7 מיליון.

עודד רביבי : למה? אמרתי 15 ועוד 5.5 זה 20.5. היתר אנחנו מביאים ממקורות ששמנו בקרנות של המועצה. אני מחויב להציג למשרד הפנים תב"ר שלם של כל מקורות המימון של הפרויקט על 24 מיליון שקל. בשביל זה אני צריך להביא גם את הכסף של ההלוואה של פחי הזבל. אני לא רוצה להעמיס על עומס המלוות יותר ממה

שמשרד הפנים אמר לי שהוא הולך לאשר ולכן עשינו את ההתחשבות הזאת. מי
בעד? כולם בעד, אף אחד לא נגד. תודה רבה.

הצבעה:

כולם בעד

אין מתנגדים

החלטה: אישור להורדת ההלוואה מ22.2 מיליון ₪ ל- 15 מיליון לטובת בניית הבריכה באופן

עצמאי.

הוקלט ותומלל ע"י חבר המתרגמים הבינלאומי

מאשר: _____

עודד רביבי