

ומנוחה, אז עבדנו כקבלני ביצוע ואח"כ בשכונת שיינפלד. לאט לאט התחלנו בייזום. ובאמת כפי שאמר קודמי, אני חוזר ומדגיש שתמיד היתה הרגשה שבבית שמש מערכת היחסים בין אגף הנדסה ובין היזמים היא שונה לטובה.

"אנחנו ראינו דברים אחרים בירושלים. עברנו שם 'שבעה מדורי גיהנום'. שבעה זה מעט מאוד. מעט ורעים. בבית שמש הרגשנו - ואנחנו מרגישים עד עצם היום הזה - שיש באמת רצון לבנות. לפעמים יש מקומות בארץ שאתה מרגיש שכל התפקיד של אגף הנדסה והוועדה המקומית זה למנוע ממך לבנות. כמה שאפשר למנוע. פה זה הפוך: כמה שאפשר לעזור - עוזרים.

"אני אפילו חושב שלפעמים הרצון לעזור לפעמים גורם לבעיות. הרצון להגיד כן לכולם יוצר בעיות. למשל מה שקרה בד' 1. גם בג' 1 בכל הנוגע לפתרונות שהוצגו בכל הנוגע לסוגיות החניה. האם שייך להוציא לפועל והאם זה עולה או לא עולה בדרישות של 'מחיר למשתכן'. לפעמים הפשטות היא הפתרון. כשאתה יודע שזה הכלל אז אתה מגיש תכנית פעם אחת ולא פעמיים ולא ארבע".

**כמה זמן לקח לך להוציא טופס 4?**

**מרדכי חזון:** "גם טופס 4 הוא דבר לא קל. אין טופס 4 בלי תגר. וזה לוקח בערי הארץ לא מעט זמן עד להוצאתו הסופית. אבל בבית שמש אנחנו מגלים הפתעות. עובדה שבתוך חודשיים-שלושה הוצאנו את כל טפסי 4 ל-15-14 המגרשים שלנו ואכלסנו. אם רוצים - אפשר. זה דבר שלא קורה בהרבה מקומות בארץ. כאן זה קורה.

"אם יש לי הצעת ייעול לעיריה היא הדבר הבא: חשוב לכוון פורום של יזמים מעת לעת יחד עם נציג העיריה. צריך לכנס את הפורום הזה מדי פעם לא רק בגלל שעתיון יוזם את זה. נכון, המיזם הזה הוא נחמד ופנטסטי. כל הכבוד

לשיחה. "הרמת כאן להנחתה. אחד הדברים שאנחנו מנסים לעשות כרגע הוא הנחיות מרחביות. הנחיות מרחביות כלליות עברו



בוחנת ונותנת הנחיות מסוג אחד ואחריו מגיע קבלן ב' לאזור אחר בעיר בו נכנסת בוחנת אחרת והוא מקבל הנחיות שונות. אני חושב שכללים עם קריטריונים אחידים והנחיות אחידות וברורות זה דבר שהוא מאוד חשוב ומתבקש. סדר ונהלים מוסדרים ואחידים הם דברים שחשובים לכם, יזמי הבניה בעיר, לא

## איציק רבר:

"אנחנו בונים הן בד'2 והן בד'4. אני יכול לכם ששיתוף

הפעולה שלנו שאנו זוכים לו

מצד העיריה ומצד יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה הוא

מועיל להפליא. אין לנו מילים"

פחות מאשר לנו כרשות מקומית.

"אתן דוגמה נוספת: אני זוכר שמשדר השיכון ניסה להכתיב מהלכים חד-צדדיים. הם עשו תיאור מפרט. אנחנו לא נאשר את זה. למשל הוא כתב במפרט שצריך מרפסת רק מהסלון. לא מקובל עלינו. אני יודע שאחר כך שאתם היזמים תצאו למלחמה. אז הנה, אני מודיע לכם, שאנחנו כוועדה מקומית לא נאשר את זה. כך עם זה, כך עם הדרישה שנדרשות שתי מעליות, ואילו רק דוגמאות אחדות.

"אני חושב שבסופו של יום השטח הוא הרבה יותר חזק מאשר פקיד שיושב וכותב הנחיות. לכן למשל בנושא של המעליות - לא יקרה. אני חושב שמה שלא נדרש בתקנון אני לא צריך לדרוש. זה שהם הודיעו שצריך שתי מעליות וזה לא נדרש בתקנות - אני לא מקבל את זה. לכן בגלל כל הדברים הפתוחים הללו

בוועדה האחרונה. אנחנו מתכננים לעשות הנחיות מרחביות יותר מפורטות, ואנחנו נצטרך את עזרתכם בכל הנושא הזה.

"ההנחיות צריכות להיות מפורסמות לציבור. מדובר בהנחיות קולקטיביות. אני יודע שלא מדובר עדיין במוצר אפוי ויש עדיין בעיות משפטיות, אבל זה חשוב.

"אתן דוגמה: אנחנו רוצים לעגן כל מיני סוגי אבן ופרטי אבן בכל הנוגע לבניית בתים בבית שמש. היום אתה מסתכל על אבן מסוג אחד שמתחברת עם אבן מסוג אחר, אתה שואל את עצמך מי הרשה את הדבר הזה, או כל מיני פרטים אחרים שמאוד חשובים. אני מאמין שאיך שאתה, כיום, רואה את עצמך - ככה אחרים רואים גם אותך. זה חשוב גם למבני הציבור שדיברת עליהם שהם רעועים יחסית. אנחנו רוצים שיהיו מבני ציבור ראויים ולא

# הקפדה על הפרטים הקטנים יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ

יח"ד ברחבי העיר. בשנים האחרונות זכתה החברה במכרז 'מחיר למשתכן' לבניית שני פרויקטים ברמת בית שמש ד'. בימים אלה בונה החברה 600 יח"ד כחלק מהפרויקטים הללו. מחצית מהדירות הללו מחזיקות בהיתר בניה. כ-150 יח"ד מצויות לקראת אכלוס במחיר למשתכן. במקביל משיקה החברה פרויקט שליש המצוי לפי שעה בשלבי תכנון. **אני מאמין שלי:** "אנו מאמינים בהקפדה על הפרטים הקטנים כמו הגדולים ובקשר אישי ישיר עם כל לקוח בבניית דירת חלומותיו".

ברמת בית שמש (נחל עין גדי, ריב"ל, אחיה השילוני), וביישוב אפרת (בוסת הדגן). ייחודה של חברת 'יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות' היא בשילוב של ניסיון רב-שנים ואמינות גבוהה יחד עם סטנדרט בנייה בלתי מתפשר, תכנון אדריכלי מוקפד ומפרט טכני עשיר. כל אלה מוגשים בגימור מושלם ומתוך דגש על יחס אישי ותודעת שירות גבוהה, שנועדו לספק לדיירים חוויות מגורים מושלמת לאורך שנים.

לאורך השנים בנתה החברה קרוב לאלף

חברת 'יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ' עוסקת ביזמות ובביצוע בתחום הבנייה, תוך התמחות בבנייה פרטית למגוון אוכלוסיות. החברה הוקמה על ידי יעקב ומוטי קניג, דור שני בענף הבנייה, אשר מתשנ"א שימשו כשותפים וכמנהלים בחברת 'דוד קניג בע"מ', ורכשו בה את ניסיונם העשיר.

יעקב ומוטי בנו ניהול פרויקטים שונים ברחבי הארץ, לרבות בירושלים (מורדות בית וגן, רוממה, גבעת זאב), באשדוד (אשדוד סיטי, 'גני דוד'), במעלה אדומים, בכוכב יעקב,

אני חושב שהנחיות הן דבר מאד חשוב עבורכם לא פחות מאשר עבורנו".

**הרב גריידינגר:** "אני נאלץ לעזוב ואבקש את סליחת הנוכחים. אני חושב שנאמרו כאן דברים נכוחים, אבל חשוב לפתוח בכבוד אכסניה ולשבח את עיתון 'המבשר' בראשות הרב משה פרוש שיש לו זכות ראשונים על שיום את המפגש הזה. זה לתועלת ואני מאמין שיהיה 'סיפתח' טוב לעתיד בניה מזהיר ב"ה בעיר בית שמש".

## קונפליקטים מבניים

אל הדיון הפורה הצטרף יהודה ברזון

מ'מרכז רמה ד', שתיאר את פעילות החברה בראשותה הוא עומד בעיר בית שמש.

"אנחנו מתעסקים בבית שמש בבניה למסחר. את חטאיי אני מזכיר היום: אני תושב בית שמש 21 שנה ואודה שבניה למגורים לא עניינה אותנו. היא לא עניינה אותנו כי לא ראינו את המרווחים. המדינה אמרה שהיא לא הולכת להרוויח מהקרקע ועשתה תרגיל מתמטי שגלגל עלויות על היזמים. מי שמכיר את הקרקע בבית שמש יודע שאתה קורח במקום אחד וכמה מטרים אחריו יש לך קרקע אחרת לגמרי. אתה יכול ליפול עם הפתעות. כך שהמרווחים היו נראים לנו מסוכנים באותה תקופה.

"ההתעסקות שלנו בבית שמש היא במסחר. יש לנו פרויקט כרגע במרכז ד'. תקופת הקורונה נתנה לנו זמן 'לעשות חושבים'. אפשרו לקבל הסתכלות קצת שונה על הבניה המסחרית בעיר.

"זרועותינו פושות בכל רחבי הארץ. אנחנו מתכננים כ-300 אלף מטר של מסחר ותעסוקה בארץ. כרגע עשינו שינוי כללי בחשיבה, אבל כתושב בית שמש ראינו את החשיבות שבהמשך הפיתוח המקומי.

"אני חושב, שגם על פי הנתונים הקיימים אני עדיין מאמין במרכז מסחרי ללא אזור מגורים. בלי עירוב שימושים. לעשות 'עירוב שימושים' זה מוצר שנכשל. לפחות ברמה א' הדבר הזה נכשל. אני זוכר את השיחות שקיימתי בשעתו עם היועץ המשפטי דאז. כל החלוקה בין המגורים למסחר בנכס מעורב יצרה הרבה בעיות".

בדבריו התייחס להנחיות המרחביות והבהיר כי אכן הן חיוניות. "יש להן היגיון. אתה יושב ומתכנן ואתה מצפה שתהיה מדיניות אחידה. אנחנו מתמקדים היום בנכס מנוהל. הציבור לא רוצה ללכת למקום שלא מנוהל. הציבור כבר לא רוצה לראות מקום שזרוק ומוזנח מכיון שהוא לא מנוהל וכל אחד בונה חנות בפני עצמה".

ברזון בירך אף הוא על שיתוף הפעולה הפורה מול הרשות המקומית. "אני חושב שיש כאן חד משמעית דלת פתוחה. אני עובד בהרבה רשויות. יש בעיות. וכאן יש עם מי לדבר. יש על מה לדבר. יש על מה לדון, על מה להתווכח. יש בעיות בתב"ע? הם מבינים עניין. מבינים את הנושאים המורכבים הטעונים טיפול ותיקון".

עם זאת, טען כי תכנון הכבישים בעיר טעון שיפור. "כתושב אני חושב שיש פה בעיה אדירה בתכנון כבישים ומדרכות. כל הנגישות לעניין הזה לקויה מן היסוד לטעמי. המשרדים שזוכים במכרזים שמים שם בקושי סטזר שיטל בזה. אין פה במערכת העירונית, בעיריה, מישהו שבודק את זה".

**בכל אופן מדובר בעיר המבורכת בילדים.**

"אני מודע לכך שיש קונפליקט מאוד גדול סביב העניין הזה. יש ויכוח איך לתכנן. אנשים מאוד אוהבים כבישים רחבים, אבל בעירית בית שמש מבינים שהעיר בית שמש היא עיר ברוכת ילדים לטובה.

"אני חושב שצריך לתת משקל למדרכות. אני לא מומחה, אבל אני חושב שחלק מהאנשים חושבים שנכון לתכנן את העיר עם קצת יותר מרחב להולכי רגל ולתחבורה ציבורית, כך שגם כביש 100 ברובע ד' זוכה לצדו למדרכות מאוד רחבות עם נתיבי תחבורה לתחבורה ציבורית. נכון, זה לא כל כך נוח לאנשים עם כלי רכב".

הרב גולדברג התייחס לסוגיית החניות בעיר. "סוגיה טעונה נוספת היא עניין החניה העירונית. אנחנו הולכים לקבוע שבמקומות בהם מתגוררת אוכלוסיה חרדית כמו רמה ב'

לעיתון 'המבשר' שהרים את הכפפה. עשיתם עבודה נהדרת. אבל אני חושב שהפורום הזה חשוב בעצם התהוותו וחשוב שהוא יתכנס מעת לעת, אחת לחודשים-שלושה לתועלת כל הצדדים, וכמובן לתועלת האזרח בבית שמש. במהלך המפגש נתעדכן אחד מול השני על הטעון שיפור וטיפול.

"בהזדמנות זו אומר ישר כח לר' שמעון שנכנס לתפקיד חדש ולמד אותו כמו שצריך. תאמינו לי, חשבתי פעם שאני יודע לקרוא תב"ע. אצלנו בחברה אני קורא את התב"ע ואת התקנון ומוצא את כל הטעויות. היום אני רואה איך שמעון קורא תב"ע ומתפעם".

מר אהוד כהן, אדריכל העיר, הצטרף





הרב גולדברג, שלמה קול ומרדכי חזון

מקומות החניה. "לשמחתי העלית גם את נושא מקומות החניה. אני רוצה להנהיר קמעה מה ששמעון אמר: תקן חניה 0.3 זה לא אומר שהוא לא נותן לך יותר מ־0.3. הוא רק אומר שבשכונות בעלי צביון חרדי הוא נותן לך 0.3 אם אתה רוצה. אם אתה רוצה לצורך שיווק עוד קצת יותר חניות אני מניח שבזה תהיה יותר גמישות.

"יש בבית שמש כל מיני פתרונות. למשל בבית שמש אין המגבלה שיש בערים מסוימות שמתור למכור חניה ליותר מדירי אחד. פה מותר למכור יותר לכל דייר."

"היה לי את זה בג' 1. אני זוכר שב־2003 מכרנו שש חניות לדייר. יכול להיות שהיום זה השתנה. אחת הבעיות היה השימוש שנעשה באותם מקומות חניה.

"אני מסכים עם זה שבציבור החרדי יש גרף עליה של רכבים. אבל אני רואה את זה לגריעותא משום שבכל העולם ישנה מגמה לצמצום שימוש ברכבים פרטיים ובמגזר החרדי אנחנו רואים עליה. הציבור החרדי בעניין הזה הוא קצת בפיגור מהמגזר הכללי.

"אבל כמו שעיריות אחרות פונות לתושביה לטובת קידום מיוזם של צמצום חניה, גם במגזר החרדי היוזמה הזו תגיע. כשמדברים היום על תב"עות חדשות אנחנו מדברים על מפתחות שיימסרו עוד 7-8 שנים. כך שבמקרה הזה אנחנו צריכים להתמודד עם השאלה כיצד ייראה עולם הרכב בישראל ובעולם. האם אנשים ימשיכו לרכוש רכבים פרטיים? האם אכן לכל אדם יהיה רכב שחונה עבורו מחוץ לביתו שלו? אני לא משוכנע."

**כיצד אתה מציע לתכנן את סוגיית מקומות החניה בעיר?**

"אין מתכנן אחד בעולם שחושב קדימה ומאמין שסוגיית הרכב תישאר על כנה כפי שהיום. עולם השימוש ברכב צפוי לעבור שינוי. אפשר שזה ייקח 7 שנים. אפשר שזה יארך 20 שנה. אבל זה יקרה בסוף. וזה נכון לכל האוכלוסיות, ובסוף גם לציבור החרדי בבית שמש. כך שאם אנחנו מדברים על דירות שיימסרו בעוד 7-8 שנים כשהעולם יהיה בהליך של ירידה בנושא הרכב, קשה לתכנן מראש את הסוגיה הזו.

"כלומר, אני לא רואה היגיון בלהשקיע הרבה כסף ומשאבים בעניין הזה. יש איזה תהליך שקורה שעדיין אנחנו לא יודעים להגדיר אותו. הרעיונות רבים. אולי חניות תת־קרקעיות שיתוכננו לשימושים נוספים. אבל

שנה בענף הבניה. וכמו שאמרו קודמיי, כל סעיף בתב"ע הוא קולט, ובאמת מה שאפשר לפתור בדרך המלך – פותרים. זה מצב מאוד מבורך וראוי לציון."

**היום שלמה קול, יו"ר הוועדה המוניציפאלית של איגוד הקבלנים והבונים, הצטרף לדברים.** "אני עולה חדש בעיר הזאת. פעם ראשונה שאני בונה בבית שמש בד'3. אמנם הייתי מעורב באיזה פרויקט בכניסה לעיר באזור ביג עם קבלן אבל זה היה לפני 30-40 שנה. אני רוצה לשתף אתכם בעניין מהירות הוצאת היתרי הבניה. אני לא יודע איך, אבל אני הוצאתי היתר בניה בבית שמש תוך פחות מארבעה חודשים וקיבלתי היתר לעלות לקרקע. לא עשו לי פרוטקציה. בלי השתדלות מיותרת. קיבלתי את ההיתר בזכות ולא בחסד. זה דבר עצום שבבית שמש יודעים לחתוך בבירוקרטיה."

רייסנר בדבריו ביקש להתייחס לסוגיית

## במכפלות גדולות

יקי רייסנר הכביר אף הוא במילים אודות השת"פ עם הרשות העירונית. "עבדתי בבית שמש לפני 12-10 שנה וחזרתי לפני שנתיים. היו אנשים שאמרו לי 'בשביל מה אתה חוזר'. זכרנו את ההתנהלות בשנים עברו. אבל חזרתי, ומה אומר ומה אדבר: הופתעתי.

"אני חלילה לא מדבר ממקום של חנופה. אני מדבר בעובדות: אנחנו עובדים בהרבה עיריות, ואני חושב ששברנו שיא בבית שמש ברמה ד' כשהוצאנו תוך שבעה עד תשעה

או ג' יהיו פחות מקומות חניה. יש שם הרבה מקומות חניה שעומדים ריקות. אין צורך רב באופן יחסי באזורים הללו במקומות חניה. מצדי אפשר לרדת לתקן של 0.3 במקומות הללו. במגזר הכללי לעומת זאת, לפעמים צריך להקדיש יותר ממקום חניה אחד למשפחה. הפער בין האוכלוסיות מאוד ברור בעניין הזה."

ברזון חלק על הדברים. "אני חושב שזה מעט קיצוני לרדת ל־0.3. תבדוק את הגרפים העוסקים במדדי שימוש במכוניות של משפחות חרדיות בעשרים השנים האחרונות

# שירות אישי שלמה קול

של איגוד הקבלנים והבונים אינן מסתכמות בבית שמש. קול, מתברר, בונה אף פרויקטים מרהיבים בראשון לציון וברחבי ירושלים. **אני מאמין שלי:** להכיר את הדייר עין בעין ולא מאחורי מסכה. אני יושב עם כל דייר ודייר שמבקש להתעניין ברכישת נכס בפרויקטים שלי. אני מאמין בפגישה בלתי אמצעית. במהלך הפגישה אני מסביר לו היכן הוא קונה מה הן החובות שלו ומה הזכויות שלו. אני מאמין בשירות אישי ובהכרת הלקוח.

חודשים היתרים. בית שמש צריכה להיות מודל לחיקוי לכל הערים בישראל בעניין הזה. "להוציא היתר בראש העין לוקח לי שנתיים. אז אתה אומר 'תודה, זה לא סביר'. פה יש את מקרה הקיצון השני. וזה יפה. כי כך זה אמור להיות: תהליך נורמלי שבו אתה מגיש את הבקשה ותוך זמן סביר אתה נכנס להתדיינות מול הרשות, ההערות הן ענייניות ואם יש בעיות פותרים אותן.

"שמעון הפתיע אותי. הוא יותר צעיר ממני, בטח בתחום הזה הוא יותר צעיר. ואתה בא אליו והוא מדבר אתך כאילו הוא כבר שלושים

ותראה את הגרף בעליה. יש לי משפחה שגרה בג' ואני אומר לך שאין מקומות חניה. לפני שאתה מקבל החלטה גורפת כזו – כדאי שוב להציץ בגרפים ולאמוד את הסטטיסטיקות בעניין הזה. אתה תופתע."

**איציק רבר** הצטרף לשיח המרתק וביקש אף הוא לשבח את הנהלת העיר ונציגיה. "אנחנו בונים הן בד'2 והן בד'4. אני יכול לכם ששיתוף הפעולה שלנו שאנו זוכים לו מצד העיריה ומצד יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה הוא מועיל להפליא. אין לנו מילים."



יענקל, מרדכי וישראל קניג ברב שיח



"אני רוצה להתייחס לקבוצת העיתונאים שהגיעה לכאן ולשבח את המערכת מעל גבי העיתון. לאורך השנים כל הצוות העוסק בבניה התחלף. הצוות החדש בא לעבוד ברוח עניינית. אתה לא מרגיש שיש פה מישהו שמקשה. להיפך. האווירה במסדרונות העיריה משרדרת ענייניות. זה מאוד בריא וחשוב. יוצא מהכלל. גם אוהד האדריכל שמקודם היה והספיק לעזוב, אני מכיר אותו משנים עברו. תמיד היה ענייני, מה שצריך הוא תמיד היה לעזור וסיוע". בדבריו התייחס לפוטנציאל העצום של בית שמש. "לאורך השנים אנחנו בונים ומשוקים. בואו נדבר קצת על היתרונות העצומים של בית שמש למשפחה החרדית".

**רק למשפחה החרדית?**

"אני הרבה שנים טוען שבית שמש היא מקום מצוין גם לחרדים. בעיקר למשפחה החרדית. לציבור הכללי לא כל כך. ואני טענתי כל פעם בפני האנשים שקנו אצלנו שלבית שמש יש פוטנציאל מאוד גבוה.

"קודם כל המיקום. אנחנו נמצאים חצי שעה מירושלים. בית שמש נוטה יותר לירושלים. היום מרחק הנסיעה נאמד בחצי שעה. זה הולך להתקצר ויגיע ל-25 דקות. בית שמש העתידית תהפוך כמעט לשכונה של ירושלים. היא לא ירושלים אבל במונחים מסוימים יהיה טוב מירושלים.

"אני אומר שבית שמש זה לא ירושלים אבל זה גם לא 'חצי ירושלים'. במונחים מסוימים אתה מקבל יותר. אין סיבה שהמחיר למטר בבית שמש יהיה חצי מירושלים. הסבירות אומרת שזה צריך להיות יחס של 70%.

"בחדשים האחרונים, לפי מגמת הקונים, אני רואה שבית שמש הופכת ליעד נחשק. לא משהו שמתפרשים עליו כי אין ברירה. אני כבר לא שומע את המנגינה 'טוב, אני לא יכול לקנות דירה בירושלים אז אני מתפרש על בית שמש'. להיפך. אנשים באים לכתחילה לבית שמש כדי להשתקע ולהינות מהיתרונות שהעיר מאפשרת.

"בשבוע שעבר פגשתי כמה אנשים מהמגזר החסידי שאני נמנה עליו. הם שמעו שאני



הרב גולדברג מסייר בשטח עם סופר 'המבשר' יעקב לוסטיגמן

מצליחים לעשות את זה בשבעה חודשים - זהו המתכון הנכון והבריא".

הרב גולדברג התערב והעיר בחיך: "זה תלוי גם ביזם".

**יעקב קניג:** "ודאי, אבל לשמחתי המערכת העירונית אפשרה את זה. אם יום הצליח לעמוד בקווי היעד השאפתניים הללו - המערכת העירונית שלנו אפשרה את זה. זה אות כבוד שבילכם שהגעתם למבחן התוצאה. היום להוציא היתר בניה זה הרבה יותר מורכב ממה שהיה בעבר. אז אם הוא הצליח להוציא היתר בניה בשבעה חודשים - זו תעודת כבוד.

הדרג העירוני. "ההתקדמות פה מהירה. אני חושב שבשנה-שנתיים האחרונות הכל נעשה יותר מקצועי. גם בהיבט של ההתקדמות וגם המקצועיות. העסק הופך להיות יותר יעיל. אנחנו כיזמים לא מבקשים טובות. אנחנו רוצים דברים ברורים מהתחלה ועד הסוף. אנחנו מבקשים שיאמרו לנו מה אפשר ומה אי אפשר. ככל שאנחנו יודעים את זה בשלב מוקדם יותר - כך ייטב. בזמן הגשת מכרז זה יותר בריא. אתה יודע מה אתה רוצה. ואז אפשר להוציא היתרי בניה אחרי שבעה חודשים. אין שום סיבה שהליך הוצאת ההיתרים ייסחב. אם

זה לא משהו שאתה יכול לצפות עכשיו 8 שנים קדימה.

"מבחינת תהליכי בניה, בכל הנוגע לטופס 4, בעבר היה טוב. קצת חובת ההוכחה על הצד השני, ובעזרת ה' בשנה הבאה נסכם את השנה הקודמת באיחולים לשנה שתבוא שימשיכו לבנות ולהפריך את העיר".

רייסנר התייחס לסוגיית השיווקים. "לסיכום אגע בעוד נושא שאף אחד לא דיבר עליו - נושא השיווקים בבית שמש. כמובן שכולנו קבלנים, יזמים ומבצעים ויש לנו ענין שהמערך הזה יעבוד. זה גם אחד התחומים המשמעותיים והמשפיעים על בית שמש, על השם שלה, על ההתפתחות שלה, אך העיר בית שמש משכילה למנף את זה לטובתה.

"בית שמש עובדת על הרמה הפרקטית של הגשת הדירות לתושבים ומרגישים את זה במשרדי המכירות. אני חושב שבחודש אחד מכרנו למעלה מ-40 דירות. ולא תגיד שזה ביחס לאלפיים, כי אנחנו בונים סה"כ 300 דירות. כך שזה נתון מאוד גבוה. נכון, בכל הארץ ישנה עליה, אבל כשיש עליה בכל הארץ רושמת בית שמש מכפלות יותר גדולות. זה כנראה האמון שאנשים נותנים בבית שמש, בפיתוח העתידי של בית שמש, במה בית שמש תהיה בעוד 10-15 שנה. מרגישים את זה גם בזה. אז שוב תודה רבה לכל הנוכחים, לר' שמעון, וכמובן לאכסניית 'המבשר' שאירחה אותנו. זה מפגש חשוב ושיהיה בהצלחה בעז"ה".

## פוטנציאל אדיר

הנוכחים בדבריהם המחישו את מהירות השגת ההיתרים והאישורים הרלוונטיים הדרושים לפיתוח העיר בית שמש.

"אני כבר דור שני בבית שמש והבן שלי דור שלישי", מספר יעקב קניג מ'קניג ברמה'. "התחלתי לבנות כאן לפני 25 שנה והיום הילדים הנשואים שלי גרים בעיר. יש לי בלעה"ר שלושה בנים בג' והם מרוצים ב"ה. וכן, אם שאלתם יש סיכוי שגם אני אעבור לפה מתי שהוא".

בדבריו התייחס למקצוענות המאפיינת את





את התכניות, בודק אותן, חופר מימין ומשמאל ובסוף מסרב להעניק את האישור. "הם יורדים לפרטים מיותרים ומקשים לחינם על הקבלנים. אם אתם לוקחים מכוני בקרה תוסיפו ללוחות הזמנים שלכם עוד שישה חודשים. אני אומר את זה באחריות". קול התייחס לתופעת הבניה הפיראטית בעיר וטען כי הנראות נפגעת. "אני רואה את תנופת הבניה, רואה כיצד לקוחות משלמים ממיטב כספם על הבניה, משקיעים בעיצוב, בנראות פנימית וחיצונית, אך נתקלים בתופעות של בניה עצמאית, כל אחד בצבע אחר, באבן אחרת, לעתים ללא סימטריה. הדבר הזה צורם לעין".

הרב גולדברג התייחס לדברים וטען כי מדובר בבעיה קשה. "זהו קונפליקט שאיני יודע כיצד להתמודד אתו. מדובר באנשים שמבקשים להרחיב את ביתם בחדר נוסף אך אין להם יכולת לקנות בית חדש לשם כך. מה אתה מצפה שיעשה? שימתין עד שהשכן שלו גם ירצה להרחיב ויתאם אתו צבע ואבנים? זו בעיה אמיתית עבור משפחות ברוכות ילדים שהעיר ב"ה משופעת מהן והרבה בלעה". "מצד אחד אתה רוצה לתת לאנשים להגדיל את דירתם, מצד שני אתה לא רוצה שכל אחד יבנה לעצמו כפי ראות עיניו. מצד שלישי, ברגע שאגיד לך לבנות מעטפת חיצונית שתשמר את החזות החיצונית, העלות תטפס והבניה כבר עשויה להפוך לבלתי משתלמת. זו בעיה שצריך לחשוב כיצד פותרים אותה".

מהנדסת העיר, הגב' ע' וזיס, הרחיבה אודות האתגר העומד לפני היוזמים והרשות המקומית בכל הנוגע לפיתוח העיר.

"שכונה ד' בשבילי כמהנדסת העיר היא אתגר. אנחנו בונים עיר חדשה הלכה למעשה. רובכם גם יודעים שהכנסנו פה סטנדרט חדש. נכון, אנחנו תמיד קשובים לכם כדי שזה יהיה כלכלית - כי זה באמת מה שמניע את הבניה בסוף - אבל לי גם חשובה התחזוקה לאורך שנים. זה חשוב לנו, זה חשוב לכם שיהיה לכם שם טוב קבלנים שהדירות שלכם מחזיקות מעמד במשך שנים. אלו דירות שישתמשו בהן בעז"ה הרבה נפשות בלעה"ר בכל יחידת דיור. והאתגר לא פשוט.

"יש לנו עוד סוגיות שלא הצלחנו לפתור והיינו שמחים לחשוב אתכם כיצד לפתור אותן. למשל סוגיית המזגנים שאנחנו עדיין לא יודעים לתת לה תשובה.

"אני חושבת שגם לכם, קבלנים, חשוב שאנשים בעוד 7-6 שנים יגידו 'זה קבלן מצוין', 'זה מפרט מצוין'. ולמרות שזו בניה במחיר למשתכן עדיין שמרתם על רמה. לנו זה בטח חשוב. ולא רק בעיר החדשה: אנחנו נתקלים היום בעיר העתיקה בבנינים שאנחנו לא יודעים כיצד לטפל בהם ולחזק אותם וזה מאתגר".

**איך את חווה את קצב הגידול המבורך?**  
"זהו אכן האתגר הגדול העומד לפתחי. איך אנחנו משרתים את הציבור בכל הנוגע למבני ציבור, גני ילדים, פארקים. איך עומדים בקצב ההתפתחות של המגזר החרדי כי זה באמת קצב מבורך אך מהיר.

"ואכן, אתם היוזמים מעניקים את המענה. אתם באמת עובדים בקצב מהיר. לכן חשובה לי ההיבט של האדריכלות: שימו לב לזה איזה סוגי אבן, איך משקיעים במפרט. אתם בעז"ה תבנו בעוד שכונות בבית שמש, ואנחנו מתכננים לכם עוד שכונות לבנות בבית שמש". בדבריה קשרה כתרים לר' שמעון. "תענוג לעבוד עם שמעון. אני מניחה שאתם גם מרגישים שיש שיתוף פעולה באגף. יש אוירה שמסונכרנים. לא משנה לאיזה חדר שתיכנסו כולם יגידו לכם אותו דבר. ואכן זו עיר שיש

לא מעט גוונים. למשל בסוגיית בתי הכנסת. עשינו מכרז לבתי כנסת ברובע ד' בעיקר לשכונות שמתאכלסות. ביקשנו מכל קהילה שתגיש רשימת רוכשים. האמת שבדיעבד לא עשינו הצלבה מול הקבלנים. אבל יכול להיות שאפשר לעשות את ההצלבה הזו". יקי רייסנר: "מה שאתה נגעת זה טיפה מן

## יעקב קניג:

"ההתקדמות פה מהירה.

אני חושב שבשנה-שנתיים

האחרונות הכל נעשה

יותר מקצועי. גם בהיבט של ההתקדמות וגם

המקצועיות. העסק הופך להיות יותר יעיל"

הים מהאתגרים שקיימים בפועל. אבל הוא נותן לך אינדיקציה האם אתה צריך ארבעה בתי כנסת של 100 מתפללים או שמונה בתי כנסת של 40 מתפללים. זה משהו אחר. צריך להבין שהערבוב הזה ברמה ד' הוא זה שמרכיב את המוצר הייחודי הזה.

"אסיים במילה אחת: ברכות לצוות החדש. עברתם הרצה ואתם עושים עבודה נפלאה. כולנו עוסקים בבניית הארץ ואכלוס זוגות צעירים, שזה באמת התפקיד שלנו פה, וגם להרוויח כסף, כי זה בהחלט המנוע".

## הרחבה מושכלת

היום שלמה קול טען במהלך דבריו, כי מכוני הבקרה למיניהם מזיקים יותר מאשר מועילים. "מכון בקרה זה 'שלייקס וחגורה' על שום דבר. אם קיבלת היתר בניה מה יש לבדוק? הרי הכל אושר כדת וכדין מכל הגורמים הרלוונטיים. מה המכון עושה? לוקח

בנוח עם החלוקה העתידית. גם כך בכל הנוגע לבתי ספר. זו משימה בהחלט לא פשוטה". רייסנר ביקש לתת דעתו בנושא הזה. "אני



חושב שהעלית נושא מאוד חשוב ואני מביא את זה ממקום אחר - מחריש. "אני בניתי בחריש 400 דירות. הם התמודדו שם עם אותה סיטואציה אבל בגוונים אחרים, יותר גוונים של דתי לאומי, חילוני, ערבי. בפועל, כשאנחנו היינו באמצע בנייה, מחלקות העיריה בחריש פעלו מולנו במטרה לקבל את רשימות הרוכשים. לאחר שקיבלו את הרשימות הם מיד פנו לרוכשים ושאלו אותם האם קנו את הדירה להשקעה או להשתקע, מתי הם צפויים לבוא, כמה ילדים יש להם ובאילו גילאים, איזה סוג חינוך הם מבקשים להעניק לילדיהם - דתי, חילוני, חרדי. והכל כדי להתארגן טוב יותר עם מבני ציבור הולמים. התוצאה היתה מרשימה: הם קיבלו לפני האכלוס מפה של האוכלוסיה שמגיעה והצליחו להתארגן עם גנים ובתי ספר. אנחנו רק העברנו רשימות".

שמעון גולדברג: "אז נכון, כאן התמהיל הוא אחר. כולו דתי-חרדי. אבל גם פנימה יש

בונה בבית שמש והתפעמו. הם שאלו שאלות על ההתפתחות והכבירו במילים חמות אודות הנהירה החסידית לעיר. פתאום אתה מבין שעניין הבניה בבית שמש הולך להיות מאוד משמעותי ומאוד נוכח. לכן אני חושב שמי שיגור פה ייהנה מאד".

**כיצד אתה רואה את התמהיל האנושי המורכב שצפוי לאפיין את רמה ד'?**

"אני חושב ששכונת רמה ד' הופכת להיות משהו שאנחנו לא יודעים לצפות כיצד הוא יתפתח. דווקא תכנית 'המחיר למשתכן' היא שערכבה את כל המגזרים באותם בניינים.

"יהיה מעניין לראות מה יהיה במבחן התוצאה. אני חושב שיש הרבה משמעות לניהול שלכם בעניין הזה. הנעלם הזה יביא לשוק מאבקי כוח של כל מיני קבוצות. ומי כמוכם יודע שיהיו לא מעט קבוצות. אין שכונה דומה לזה בארץ. זה לא משהו שאפשר לשכפל אותו. זה משהו שקורה כאן ועכשיו. ואני אישית חושב שזה יעשה רק טוב לתושבי השכונה שייאלצו להכיל אחד את המנטאליות של השני.

"ראיתי את זה כששיווקנו למשתכנים. נפגשתי עם המשתכנים בעצמם ושמעתי את זה מהם. כל מי שבא לקנות דירה בד' ידע שהוא לא קונה בשכונה ב' ולא בשכונה ג'. הוא קונה בד'. המשמעות היתה שכל מה שיקבל, היכן שיקבל, יאמר תודה. אחד מהם אמר לי: 'אני לא מצפה שהשכן שלי יהיה מהחסידות שלי, או מהקהילה שלי'. גם בשוק חופשי שאנחנו משווקים לכולם אני מסביר ללקוח שיש לו את הכל מהכל ואי אפשר לצפות שום דבר לגבי השכנים העתידיים. אתה קונה דירה ברמה ד', ייתכן ויהיה לך שכן עם שטריימל בדלת ממול ומשפחה מסוג שונה לגמרי בדלת הסמוכה".

**התמהיל ההטרוגני הזה יוצר אתגר גדול גם בכל הנוגע למבני ציבור.**

"נכון, גם בכל הנוגע לבתי הכנסת אני אומר שהאתגר לא פשוט. צריך להיות חכם מבחינת בתי הכנסת ולדעת איך לתת מקום לכולם. חשוב שכל הקהילות פחות או יותר ירגישו

