

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

א' באב התשע"א  
1 באוגוסט 2011  
תת 1978-2011

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה**  
**מחוז תל אביב**  
**ישיבת מליאה מס' 776**  
**תאריך הישיבה : 25.7.11**

|                         |  |                       |                                           |        |
|-------------------------|--|-----------------------|-------------------------------------------|--------|
| <b><u>בהשתתפות:</u></b> |  | גב' גילה אורון        | - הממונה על המחוז                         | יו"ר - |
|                         |  | אדרי' נעמי אנג'ל      | - מתכנתת המחוז                            | חבר -  |
|                         |  | מר עמי אמזלג          | - מינהל מקרקעי ישראל                      | חבר -  |
|                         |  | גב' טל בן דב          | - נציגת המשרד לאיכות הסביבה               | חבר -  |
|                         |  | גב' ולארי פוהורוליס   | - נציגת משרד הבריאות                      | חבר -  |
|                         |  | מר אסף גולדפרב        | - נציג משרד הביטחון                       | חבר -  |
|                         |  | גב' טופז פלד          | - נציגת משרד התחבורה                      | חבר -  |
|                         |  | מר טימור מגרלי        | - נציג משרד השיכון                        | חבר -  |
|                         |  | גב' חגית ברנר         | - נציגת משרד החקלאות                      | חבר -  |
|                         |  | מר משה צימרמן         | - נציג משרד התיירות                       | חבר -  |
|                         |  | מר יוסי נשרי          | - ראש עיריית קרית אונו                    | חבר -  |
|                         |  | מר מוטי ששון          | - ראש עיריית חולון                        | חבר -  |
|                         |  | מר יעקב אשר           | - ראש עיריית בני ברק                      | חבר -  |
|                         |  | גב' יעל גרמן          | - ראש עיריית הרצליה                       | חבר -  |
|                         |  | גב' אילנה אלרוד       | - נציגת אגודת האדריכלים                   | חבר -  |
| <b><u>בנוכחות:</u></b>  |  | עו"ד חגית דרורי-גרנות | - יועצת משפטית לוועדה המחוזית             |        |
|                         |  | מר גיא נרדי           | - נציג הגופים הירוקים שעניינם הגנת הסביבה |        |
|                         |  | גב' רחל דוד           | - ממונה ועדה מחוזית                       |        |
|                         |  | גב' ענת אלשיך         | - מזכירת הוועדה המחוזית                   |        |
| <b><u>נעדרו:</u></b>    |  | מר רון חולדאי         | - ראש עיריית תל אביב                      |        |
|                         |  | גב' הילה לבנה סירוטה  | - נציגת משרד המשפטים                      |        |

**סעיף 1:** **אישור פרוטוקולים**

**גב' גילה אורון:**

בוקר טוב לכולם. נושא ראשון לסדר היום אישור פרוטוקולים ועדה מחוזית, אישור פרוטוקול מיישיבה מס' 774 מיום ה- 30.5.2011.

**גב' טופז פלד:**

אני רוצה להגיד שאני פשוט, כנראה רק עכשיו שמתי לב, אני לא יודעת, שבעצם ההסתייגויות או התנגדויות לא נרשמו בפרוטוקול. אמנם ענת הסבירה שזה נמצא בתכנית והכל, אבל כרגע זה נראה לי בעייתי. כלומר שהדברים האלה צריכים להירשם בפרוטוקול. אם אני אומרת נגיד שאני מתנגדת לתכנית.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' רחל דוד:**

אבל פה זה אישור הפרוטוקול. את לא יכולה לערער על ההחלטה שכבר התקבלה.

**גב' טופז פלד:**

אני לא מערערת על ההחלטה.

**גב' גילה אורון:**

לא, היא אומרת על זה שזה לא מופיע. זה פרוטוקול החלטות שכתוב.

**גב' טופז פלד:**

זהו, אז הבנתי את העניין הזה אמרתי אני עוד צריכה להבין קצת יותר כי אני מבינה שזה פרוטוקול החלטות.

**גב' רחל דוד:**

את ההסתייגות שלך בטח את אמרת לתכנית כשהיה דיון.

**גב' טופז פלד:**

כן.

**גב' גילה אורון:**

רגע, ניתן לחגית להשיב.

**עו"ד חגית דרורי גרנות:**

החוק אומר מה צריך להיות בפרוטוקול. הפרוטוקול משקף נאמנה את פרטי הדיון. לגבי ההחלטות שקיבל מוסד התכנון בישיבה ותוצאות הצבעות שהתקיימו וכן פירוט המשתתפים בכל הצבעה ואם דרשו זאת לפחות שליש מחברי מוסד התכנון, אופן הצבעתו של כל אחד ממשתתפי ההצבעה. זאת אומרת כדי שיכתבו שבאופן ספציפי טופז הסתייגה צריך ששליש מהחברים יבקשו לרשום את זה.

**גב' טופז פלד:**

...שזה משקף נאמנה את הדיון, שכתוב שמשקף נאמנה את הדיון.

**עו"ד חגית דרורי גרנות:**

כתוב איך. החלטות שקיבל, ותוצאות הצבעות. אם היתה הצבעה צריך לכתוב 20 כנגד 1. או קיי? אבל כדי לכתוב שהאחד זה טופז,

**גב' טופז פלד:**

גם במקרה של הצבעה את אומרת לא צריך לפרט אלא... ובמקרה שאין הצבעה למעשה לא יהיה ביטוי ש,

**גב' גילה אורון:**

אם את רוצה שלמעט מהתמליל יופיע גם בהחלטה את צריכה לבקש הצבעה ואז יהיה כתוב הצביעו נגד 18 מול אחד.

(מדברים ביחד)

**גב' נעמי אנג'ל:**

יש פה תוספת. מה שחגית אומרת זה שאם טופז רוצה שיהיה כתוב שנציגת משרד התחבורה היא זאת שהתנגדה, אז צריך שליש מהחברים שיגידו אנחנו בעד.

**עו"ד חגית דרורי גרנות:**

כשכתוב שהיתה הצבעה אז ברור שהיה חלק וחלק. ואז מתפרסם משהו שמקסימום אחר כך ו....

**גב' טופז פלד:**

ופה למעשה, בכל דבר שיש איזושהי התנגדות,

**עו"ד חגית דרורי גרנות:**

את צריכה להגיד אני רוצה,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

אם חשוב לך שזה יופיע שמישהו התנגד, אז את צריכה להגיד.

#### גב' נעמי אנג'ל:

ככלל, אנחנו מאוד מנסים, וזה גילה ואני מכירות הרבה שנים, תמיד בוועדה המחוזית תל אביב, רחל יותר שנים מכירה את זה, שכל שאפשר כל ההסתייגויות יהיו בתמליל אבל שבסופו של דבר ההחלטה יוצאת על ידי הגוף כולו. אז במקרים מאוד יוצאי דופן, זאת ההמלצה שלי, להגיד או קיי, אני רוצה שירשם שאני כנציג זה וזה, אחרת גם נוצרת לדעתי איזושהי פרגמנטציה של ההמשכיות של ההחלטות והמדיניות. וזה תמיד נרשם בתמליל. אבל זה לשיקולו של כל חבר בכל דיון וכו'.

#### גב' גילה אורון:

היתה החלטה אחת שאילנה, והיא כרגע איננה פה, שלחה איזושהי הערה. זה היה על רובע 443. בפרוטוקול החלטות מהישיבה של המליאה 775 שהתקיימה ב-27.6. קיבלנו הערה, יש עוד מישהו שיש לו הערות? עכשיו אני מדברת על 775. דיברנו על 774 לא היו הערות למעט,

(מדברים ביחד)

#### גב' רחל דוד:

הועבר לכם עם סדר היום...

#### גב' גילה אורון:

אחרי שהוא נסגר, אנחנו מעבירים לכם בקובץ נפרד. ביקשה אילנה, אני אקריא את ההערה שלה ואנחנו נחליט לגביה. היא אומרת שבדיונים שהיו ברובע 3 ורובע 4 חסרה התייחסות שכל ההקלות במיסוי החלות על תמא/ 38 יחולו על תכנית זו.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני מבינה מה היא אומרת, אני לא זוכרת שזה נאמר בדיון. אם זה היה בדיון, אני לא זוכרת, אפשר לבדוק בתמליל. אם היא אומרת צריך לעשות תיקון החלטה, אז זה לא בעניין של אישור פרוטוקול אלא בעניין של לעשות דיון נוסף לתקן החלטה. מה היא אומרת? התכנית של רובע 3 ו-4 בתל אביב יפו, היא מחליפה תוספת קומות לפי סעיף 23 לתמא/ 38 ולכן צריך לציין בעניין הזה, אם אכן לפי סעיף 23 ואז ניתן לתת פטור מההיטלים ושינויי מיסוי שונים. אני לא זוכרת ש,

#### גב' טופז פלד:

היא מוסיפה זכויות לתמ"א?

#### גב' גילה אורון:

לא, היא לא מתייחסת לתמ"א.

#### גב' נעמי אנג'ל:

לעומת התמ"א כן. בוא נגיד שאולי לא בכל מקום, אבל כן.

#### גב' טופז פלד:

היא לא גורעת.

#### גב' נעמי אנג'ל:

גורעת בוודאי לא, מוסיפה, ברוב המקומות בוודאי מוסיפה. אני לא זוכרת שהיה על זה שיח בהתייחסות, אני חושבת שצריך להציף את זה בפני עיריית תל אביב, מינהל ההנדסה.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

... מיסוי להחלטה של ועדה?

#### גב' גילה אורון:

אבל זה לא בא לפי סעיף 23 לתמ"א. זה בא בתור תכנית שלא קשורה לתמא/ 38.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אז אם הוועדה המקומית תל אביב חשבה שכן?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

אה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמא/ 38. כתוב.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

לפי סעיף 23 יש חוות דעת כלכלית ויש מנגנון, יש חוזר מנכ"ל ש...

#### גב' גילה אורון:

זה לא על פי זה בא.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

זה חייב לבוא על פי זה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

סליחה, לכן ההערה של אילנה היא לא הערה לתיקון הפרוטוקול אלא הערה לגופו של עניין שאנחנו נעלה את זה בפני מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב. אם הם רוצים אנחנו נעשה על זה דיון נוסף.

#### גב' גילה אורון:

זה לא על פי סעיף 23. זה על כל רובע.

#### גב' נעמי אנג'ל:

ענת תעבירי את המייל הזה לטלי ואנחנו נלמד את זה עם תל אביב.

#### גב' גילה אורון:

הלאה. תכנית קריית אונו.

#### מרחב תכנון מקומי קריית אונו

#### בהשתתפות:

גב' מיכל מזוז - לשכת התכנון

#### בנוכחות:

אדר' אנדה בר - מה"ע אונו  
גב' רותי נורמן-זק - עיריית קריית אונו

#### סעיף 2: תכנית קא/420 – הגדלת זכויות בניה ברחוב גורדון 21.

#### בהשתתפות:

אדר' סמי טיטו - בעלים ומתכנן

#### גב' נעמי אנג'ל:

יש פה מגרש בודד שעושים לו השוואה למה שקורה מסביבו, הוא פשוט נשכח בתהליכים קודמים. ואנדה תפרט מה השינויים הקלים שחלים פה.

#### אדר' אנדה בר:

יש שם אזור שהוא אזור גדול של צמודי קרקע בצפון קריית אונו שהוא מוגדר בתב"ע כאזור מגורים 1 מיוחד ובתוכו משום מה, אני לא יודעת איזה שינויים היו אז, היו שלושה מגרשים שהוגדרו אזור מגורים אזור מגורים א, זה פחות זכויות, תיכף .... תגיד. כל אחד עשה לעצמו תב"ע בשנים קודמות, וזה בעצם המגרש האחרון, אנחנו בסך הכל משווים תנאים למגרשים בסביבה. אז היום מותר שם שתי יחידות.

#### גב' רותי נורמן זק:

מותר היום יחידה אחת על פי התב"ע. הם טוענים שבתב"ע הקודמת היה שתיים והתב"ע שונתה ואנחנו מעלים את זה ל-3 יחידות.

#### גב' גילה אורון:

כמה מותר שם בסביבה?

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**גב' נעמי אנג'ל:**

מ- 395 מ"ר עיקרי ל- 557 עיקרי ועוד 90 בעליית הגג. זה השוני, אותו מגרש,

**גב' גילה אורון:**

יש למישהו מחברי הוועדה שאלות? לא. תקריאי בבקשה את ההחלטה.

**גב' נעמי אנג'ל:**

להפקיד, אותן זכויות שאמרתי לפני רגע, שלוש יחידות, שטח עיקרי 647 ועוד הזכויות בעליית הגג. תכנית קומת מרתף לפי קונסטר הקומה שמעליה הוא עד 120 מ"ר הנמוך מביניהם ותנאי למתן היתר, פתרון ל-6 מקומות חניה בתחומי המגרש. זה התנאים שבקריית אונו, ותיקונים טכניים.

**תכנית קא/396/מח – מתחם קולנוע אור און**

**סעיף 3:**

**תכנית קא/396/1/77 "מתחם דרכטן"**

**סעיף 4:**

**בנוכחות:**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| - עורך התכנית        | אדרי רוני רגולין   |
| - ב"כ הבעלים         | עו"ד זאב הרטבי     |
| - ב"כ הבעלים         | עו"ד אורי עמנואל   |
| - מינהל מקרקעי ישראל | גב' אפרת ויינשטיין |

**גב' גילה אורון:**

אנחנו רוצים גם לדון בסעיף מס' 4 לסדר היום.

**גב' נעמי אנג'ל:**

דון ב"אור-און" ואחר כך נגיע לנושא של דרכטן אבל הדיון הוא במהות.

**גב' גילה אורון:**

אם זה במהות צריך קודם כל לדון בגדולה.

**גב' נעמי אנג'ל:**

אנחנו דנים במהות שזה של כל ההיבט ואנחנו לא דנים עדיין בתכנית אלא בכל השטח ומפצלים מתוכו את שתי התכניות, והדברים הם תואמים זה לא משנה.

**גב' גילה אורון:**

הם צריכים קודם כל לשמוע מה אומרת העירייה לגבי ה,

**גב' נעמי אנג'ל:**

זה לא משנה אם נדבר על ה- 2 או על ה-3, אחרי שנגיע למסקנה ש-3 ועוד 2 זה 5.

**גב' גילה אורון:**

זה כן משנה.

**גב' נעמי אנג'ל:**

אנחנו נראה.

**גב' גילה אורון:**

אני מעדיפה שקודם יהיה, התכנית של "מתחם דרכטן". את רוצה להגיד כמה מילים בבקשה ואני רוצה שאנדה,

**גב' נעמי אנג'ל:**

אני אגיד למה הדברים, יש להם שני צדדים. קודם כל הוגשה לנו תכנית שהגיעה כמח' שזו התכנית על החלק שאנחנו קוראים לו מתחם הקולנוע- קולנוע אור און. אחר כך הגישה, וזו תכנית שהיו עליה חילוקי דעות בין הוועדה המקומית ולבין המבקשים. אז הביאה הוועדה המקומית הצעה ל- 77, 78 על כל המתחם שהיא רואה אותו כמתחם לאזרחי, civic center, בקריית אונו,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

שחלקו הדרומי זה נקרא "מתחם דרכטן" והצפוני אותו מתחם קולנוע, עם הנגישות שלצורך הסדר בדיון, בין הרחוב הנשיא שזה "מתחם דרכטן" הדרומי, מתחם הקולנוע צפוני, צפונית להם יש במסגרת אותו מרכז אזרחי כולל גם שטח של שצ"פ... ושטח של בית ספר, חוס. לנו הוגשה התכנית, זאת שמסומן התב"ע... אחר כך באה הבקשה של העירייה.

#### גב' גילה אורון:

אבל לעירייה יש בטח את השרטוט שלה לדבר הזה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

הוא תלוי למעלה בצד שמאל. העירייה התבקשה לפרוגרמה כמותית, ותיכף אני אחזור לזה, אבל היא הראתה גם באופן מרחבי לפחות את אחת מאפשרויות הסידור של הזכויות מהסוג הזה. אנחנו קיבלנו בקשה, הבקשה התחילה באמת ממתחם הקולנוע שהיזמים באו וביקשו להקים מגורים. היו דיונים שונים בזמנו עם העירייה. מגורים עם חניה לבית ספר שנמצא מצפון כן או לא ואחרים, ברגע שזה הגיע לכאן התברר ,

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

המבקשים בעלי הזכויות בקרקע כחוכרים מהמינהל לייעוד של מרכז אזרחי בתחום של מתחם הקולנוע. התכנית שהיא תכנית לא כמותית, כמו שפעם היו תכניות של מתחמים מאוד גדולים של אוניברסיטאות, של מכון ויצמן, פה זה לא מכון ויצמן אבל מתחם, מרכז אזרחי שמותר לעשות בו בתי קפה, קולנוע, מסחר דואר בנק, משרדים, יש פה באמת מכלול מאוד חופשי בבעלות שלהם, ובעבר הוקם הקולנוע, קולנוע אור און. הם ביקשו להרוס אותו ולבנות מגורים והיו דיונים שלמים ובסופו של דבר הגיעה אלינו בקשה לדירות גן/גג כאלה ואחרות. לא צמודי קרקע נרחבים אלא משהו שיותר דומה לדברים שישנם בקרית אונו, אם כי פה בשכנות יש בניה גם יותר גבוהה, גם ממערב. באה הוועדה המקומית ואמרה רגע, אנחנו חושבים שיש ערך שימורי או ערך של מורשת בנויה לקולנוע אור און ופנתה אלינו וביקשה לעשות 77, 78. אנחנו ביקשנו מהוועדה המקומית להגיש פרוגרמה מאוד מסודרת, מאוד מדוקדקת של מה שצריך לקום במרכז האזרחי הזה בחלק הצפוני, בחלק הדרומי, ולהכין תיק תיעוד לקולנוע בשביל לבדוק האם יש לו ערך של מורשת בנויה. בדיונים שהתקיימו מאז הישיבה ועל פי דרישת הוועדה הגיע תיק תיעוד, היו צריכים לתת לו השלמות מסוימות, הגיעה גם פרוגרמה כלכלית, גם כן היא היתה חלקית וביקשנו תיקונים שונים בה וביקשנו גם להעביר אותה ליזמים ולבעלי הזכויות במתחם קולנוע אור-און. בסופו של דבר הכיוונים שהצטיירו מבחינת מגמות הן כאלה: למבנה הקולנוע יש ערכיות שמצדיקה לראות אותו בכל בינוי חדש כחלק מהמתחם, ועולה השאלה כמובן לאיזה שימושים ואם הוא יהיה ציבורי או סחיר בידיים פרטיות, והעירייה הציגה גישה של לשמור על הכל כמרכז אזרחי, לא למגורים. אני כבר אומרת, על הרקע שאנדה תיכף תציג, עם כל הבעיות שישנן, אנחנו רואים אפשרות אחר כך להציג למליאה יחד עם שמירת הקולנוע, בין אם בידיים פרטיות או ידיים ציבוריות, אותם שימושים בכל מקרה בתוכו, להציג ביתר השטח של מתחם הקולנוע, ניתן לראות גם מגורים, גם שימושי מרכז אזרחי וזה צריך להתקיים על רקע הדיון הכולל שאנחנו נראה מה המדיניות לשטח הזה שהוועדה המחוזית רוצה לאמץ על רקע העבודה של קריית אונו ומה שיגידו היזמים. אני מציעה אנדה שתציג את העבודה שאתם עשיתם, כדי שהיזמים, שיש להם בכל מקרה גם בדיון בתכנית זכות גם על פי דין להיות אלה שמציגים ולא באמצעות הוועדה המקומית, יגיבו גם לראייה הכללית, גם אם... ואז תביעו את עמדתכם והוועדה תוכל לשאול שאלות על רקע הראייה הכללית.

#### אדר' אנדה בר:

כפי שנעמי הסבירה אנחנו מדברים על מרכז אזרחי שהוא למעשה ניתן לומר המשני של קריית אונו, הוא למעשה המרכז של הישוב הוותיק, והוא מורכב משני מתחמים, בצפון מתחם הקולנוע מדרום, רואים אותו כאן, "מתחם דרכטן", ששניהם מוגדרים כמרכז אזרחי שהשימושים שמוגדרים במרכז אזרחי הם שימושים של לא ציבורי במובן של ... אבל ציבוריים במובן של זה שהציבור נהנה מהם, קרי כתוב שם בנקים, דואר, מסחר, חנויות, קופת חולים, ציבורי אזרחי. גם מבחינת המצב של התב"ע בתוקף גם לא ברור נושא הזכויות, כי מה שכתוב למעשה זה שאפשר להוסיף קומה אחת על הבניינים הקיימים באישור הוועדה המחוזית, לא ברור אם יש זכויות בניה מוקנות. אבל זו לא הסוגיה שכרגע מטרידה אותנו.

#### גב' גילה אורון:

זה גם לא הטריד את מי שכתב בזמנו את התכנית.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' אנדה בר:

התלבטנו אם זה אומר אם כל דבר, אם זה אומר שהיום מגישים בקשה להיתר אנחנו יכולים לאשר, אבל זה לא מה שחשוב, מה שחשוב זה מכח... הסופי, שני המתחמים האלה שביניהם ... שטח ירוק שצ"פ. מצפון קיים בית ספר שהוא בית הספר הראשון של קריית אוננו, גם הוא גובל בשטח ירוק שהיום משמש כמגרשי ספורט לבית הספר. הוא שצ"פ אבל הוא משמש, רואים את זה כאן, מה שקיים היום זה רחוב הנשיא, שהוא הרחוב שעליו יושבת גם העירייה, רחוב יהודה המכבי, החלק הדרומי של המתחם קיימת קופת חולים, שורה של חנויות, סופר קטן, בנק ודואר, באזור הזה באזור הצפוני יש חורשת עצים, אחר כך יש את השצ"פ שלא רואים אותו כאן, בית הקולנוע, כאן חניון, מצפון יש את מבנה בית הספר שהשטח הזה שייעודו עדיין שצ"פ הוא משמש לספורט, שטחי הספורט של בית הספר. זה כרגע המצב הקיים. המקום הזה יש לו גם ערכים ארכיטקטוניים, אפשר לראות את זה בתיק התייעוד, וגם הרבה ערכים נוסטלגיים לישוב וזה בעצם תחילתו של הישוב, ולכן הייתה באמת התלבטות מאוד ארוכה .... ופה אני מצרה על הנושא שה... באמת במשך שנים לא העלו את זה... אבל קודם כל זה ..... ושנית מה ש... מהמינהל חכירה למגרש לצורך קולנוע. המגרש ייעודו מרכז אזרחי. כל .... לשנות את הייעוד ולהוסיף זכויות, אין ספק שצריך לעשות בתיאום ועל סמך המדיניות של העירייה. והמדיניות של העירייה בגדול שהרחוב הזה יישאר מרכז אזרחי ויישאר בעצם לשימושים שקבעה התמ"א בראשית, אבל אם זכויות שאנחנו, אין לנו בעיה להוסיף אותם גם למגרש של הקולנוע וגם למגרש של דרכטון, וזה יקודם וזה מה שאמרנו בהחלטת הוועדה של ה-77, 78, שזה יקודם, .... תכנית אחת לשני המתחמים ואין לנו בעיה שזה יתקדם כשתי תכניות, בתנאי כמובן ש...

#### גב' גילה אורון:

בואי תגידי בדיוק מה...

#### אדר' אנדה בר:

התכנית של הקולנוע מוגשת על ידי היזמים הפרטיים. הוועדה המחוזית ביקשה לנוכח התכנית הזאת שלמעשה .... המליצה לוועדה המחוזית על סעיף 77, 78, ... שאומר שיש להכין תכנית על כל השטח של .... ובינתיים ..... בלבד. זה מה שאומר סעיף 78. החל על כל השטח מכאן עד כאן.

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

אנחנו דנים כרגע בשתי תכניות. בשני נושאים. אחד זה הכרזה 77 על כל המתחם הזה, על פי בקשת העירייה.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

... הם לא יכולים לחיות ביחד.

#### גב' גילה אורון:

הן לא יכולות לחיות ביחד, זה ברור. זה או או.

#### אדר' אנדה בר:

בקשה אחת היא לקחת ולהכריז על כל המתחם זה סעיף 77, להכין תכנית שייעודה מרכז אזרחי ושהפרוגרמה שלה שאני אציג אותה עוד שנייה גם היא אושרה על ידי הוועדה המקומית בדיון האחרון שהיה ב-20, אין גם מניעה מבחינתנו אם מתקבלת המדיניות הזאת כמדיניות, שיזמים, ...

#### גב' גילה אורון:

שהן ירוצו בנפרד. אם הם יענו על כל מה שמדיניות רוצה, אז הם יכולים להגיש תכנית שמתאימה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני מזכירה לכם שהמטרה שלנו בכל הזמן הזה שעבר היה לראות האם ניתן לגשר בין הרצון של בעלי הזכויות במתחם הקולנוע לבין המדיניות שרוצה הוועדה המקומית לקדם ושאנחנו עוד לא דנו בה. היום אנחנו מאחדים את הדיון כדי לראות, הם לא הגיעו להסכמה, גם אחר כך בעלי הזכויות יציגו את רצונותיהם ואנחנו נצטרך להכריע באותם מקומות ש... ואולי כן לייצר משהו שהוא יותר מוסכם מלא מוסכם.

#### אדר' אנדה בר:

בתכנית הראשונה שבעלי הזכויות הציגו הייתה תכנית שלא רואים אותה כאן.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

בואי תציגי קודם את התכנית שלך.

#### אדר' אנדה בר:

התכנית שלנו קודם כל מציעה לא לשמר, כי בית הקולנוע הרוס למדי, לשחזר את הקולנוע ולהשמיש אותו לשימושים סחירים שיכולים להיות שוק איכרים או סוג אחר פעילות שמצד אחד סחירה ומצד שני היא עושה כבוד לבניין ולא.... לגבי הביתנים שקיימים ורואים אותם כאן, סופרמרקט, חנויות, בנק ודואר וקופת חולים, התכנית מציעה זה להוסיף קומה אחת על כל,

#### גב' גילה אורון:

היום הם שתי קומות?

#### גב' נעמי אנג'ל:

קומה אחת, חוץ מאחד.

#### אדר' אנדה בר:

אלה קומה אחת, בנק הדואר הוא שתי קומות. כל היתר קומה אחת. אנחנו..... הקומה הנוספת שאנחנו מבקשים הוא לייעוד מסחר או משרדים, על פי מה שהוחלט, ושדרוג הכיכר שהיום למעשה מסתיימת כאן, אין את ההמשכיות שלה, שדרוג הכיכר תוך שימור ה..... אולי רואים אותה ברקע פה, יש פה חורשה, שדרת עצים מאוד יפה שאותה רוצים לשמר, ואנחנו.... והמשכיות עד לבית הספר שהפיתוח הזה ימשיך, אולם הקולנוע יקבל כמו שאמרתי שימוש סחיר וממולו המגרש של היזמים הפרטיים הצענו בניין של 4 קומות כשהקומה התחתונה שלו מסחר גם כן ושלוש הקומות העליונות משרדים, פה גם ... קיוסק של פעם שישרת את ילדי בית הספר וישמש גם נקודה שאליה מתכנסים.

#### גב' גילה אורון:

מה זה היה, חניות עיליות?

#### אדר' אנדה בר:

החניה שמוצעת כאן היא חניה תת קרקעית מתחת לכל המתחם, לכל המגרש הזה, למעט הקולנוע, רואים פה את הירידה שלה, ועוד מעט חניה עילית, בעיקר לשימוש בית הספר.

#### גב' נעמי אנג'ל:

היו חילוקי דעות איתנו, אנחנו נציג אחר כך, על הרקע של המטרה הכוללת, לא ... כשלעצמו.

#### אדר' אנדה בר:

יש חניה שקיימת כיום ואנחנו משאירים אותה ואם תוך כדי ה... והשילוב של המתע"ן יש אפשרות לחניה תת קרקעית גם באזור הזה, אבל זה אנחנו עוד לא... עד כדי כך, ..... זה בעצם ה,

#### גב' גילה אורון:

לאור העובדה שבעצם יש לנו פה שני דברים מנוגדים, המדיניות של העירייה היא לשמר את כל המתחם הזה כמתחם שמשמש לתעסוקה, מסחר, די מקומי כזה, שכונתי, זה לא איזה, לא תעבור לשם חברת הייטק ענקית אני משערת, אבל משהו שהוא יותר מרפאות, דברים מהסוג הזה, סחיר, ולשמור על הרבה מאוד שטח פתוח לטובת הציבור וכולל החורשות וכו', לעומת זה יש לנו כרגע על השולחן, בסעיף שאמנם קדם אבל העדפתי שיראו לנו על מה מדובר בגדול, תכנית שמקודמת על ידי יזמים פרטיים שהם חוכרים של המינהל על חלק מהשטח, שזה השטח שפה אתם רואים את הקולנוע, מדובר על החלק הזה, זה החלק ששייך ליזמים שבתוכו נמצא הקולנוע, והתכנית שהם מקדמים זה קולנוע, שימור הקולנוע נדמה לי, דברו אתם על התכנית, עם יחידות דיור במקום. אחר כך נדון בזה. אני מציעה שהם יציגו עכשיו את התכנית שלהם.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה לציין שני דברים. כל השטח הוא שטח מינהל, במתחם הקולנוע זה חוכרים בקבוצה אחת משותפת משולבת שמנהלת את השטח ובמקומות אחרים זה חכירות פרגמנטריות של חוכרים נפרדים בהבדל מהשטח הזה, זה חוכר אחד מול המינהל במתחם הקולנוע. הפרוגרמה שהתבקשה הוועדה המקומית שהיא פרוגרמה כלכלית, ההצגה המרחבית מציגה רק את האפשרות, הפרוגמה היא פרוגרמה כלכלית, הועברה אליכם ותתייחסו גם לזה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### עו"ד זאב הרטבי:

גברתי יושבת הראש, גבירותי, להציג את מה שקורה שם בפשטות והפשטות שהציגה הגברת אנדה בר זה לעג לרש. הלקוחות שלי התחילו לתכנן את השטח לפני 30 שנה אם לא יותר. התחיל לטפל בזה אדריכל בשם מרגולין. הוא הלך לעולמו. בנו רוני מרגולין שגם הוא לא צעיר, כבר מטפל בזה 25 שנה. אני מטפל בתכנית כ- 25 שנה. עברתי את כל מתכנני המחוז ב- 20 השנה האחרונות. כל מתכנני המחוז המליצו על בנייה של בניין מגורים. יוסי פרחי התעקש על בניה של 14 קומות, דני רז הסכים איתו על 14 קומות רק הוא הביע את דעתו שמאחר שיש התנגדות של שכנים, לעשות מזה שני בתים של שבע קומות. במשך כל התקופה הוועדה המקומית תמכה בתכנית. ההתלבטויות קמו רק בשנה האחרונה. במשך כל התקופה, גם התכנית שלפניכם היא תכנית שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית. יש בעיות בעירייה הזאת, קודם במועצה. והתכנית הקודמת נפלה משום שבקוטגים שנמצאים מאחורי הבניה שלנו גרו מספר חברי מועצה ואעם הם היו מצביעים נגד, פירושה אין קואליציה. וככה נפלו לי תכניות קודמות. ואמרו לי גם הקודמים שניהלו את העיר. אין לנו ברירה. התכנית הזאת שהוגש בפניכם ונתבקש הטיפול שלכם בה לפי סעיף 62 משום שהתכנית היתה בעירייה, אושרה על ידי הוועדה המקומית, רק פתאום אמרו לנו שהם צריכים את החלטת המועצה. אני עוד לא שמעתי שהחלטה של הוועדה לבניין ערים כפופה להחלטה של חברי המועצה בגלל שיקולים לא תכנוניים אלא קואליציוניים. וזה תקוע, עוד לא אספו את המועצה כדי לדון בה במשך השנתיים האחרונות. לכן ביקשתי שאתם תדונו בה. וככה מתמשכות תכניות, לא רק אצלנו כנראה. ולכן התכנית היא אצלכם. כל סיפור השימור התעורר כשאני דרשתי שאתם תדונו בתכנית. בכלל איש לא דיבור על השימור, אבל זה באופנה היום וכנראה שקרית אונו צריכה לשמר משהו. הקולנוע כבר לא קיים 40 שנה. הוא לא פעיל. הקירות הרוסים, מה שיש שם בפנים זה שמיר ושיש כמו שהמשורר אומר ומשתמשים בה או נרקומנים שביל להזריק או ילדי בית הספר שרוצים לברוח לעשן. זה מה שקורה שם. הקירות הרוסים. מה יש לשמר אני לא יודע. נוסטלגיה, שהסתבתא שלי שם הכירה את הסבא? מה יש שם עוד. יש כאלה הרבה בתים. אז נשים פלקט גדול ונאמר ששם היה בית הקולנוע הראשון, או מה שאתם רוצים. כשהגענו לכאן וקיימו דיונים העלתה נעמי אנגיל רעיון, זה יהיה שבע וגם ההוא לא יהיה חסר. תנו לעירייה את הקולנוע. ישאירו אותו כקולנוע, יעשו משהו תרבותי. מה הם רוצים לעשות? מה זה נקרא לשמר, זה להשאיר את הבניין? לא. יהפכו אותו לבניין משרדים. זה נקרא שימור. בתי קפה מיוחדים, אמנים יבואו להרצות, את מי זה מעניין? מי יתחזק אותו? את מי זה מעניין בניין כזה? ואם אתם רוצים יש לכם את הקומה השנייה בדרכטון, תעשו מרכז תרבותי בקומה שנייה. המרכז של דרכטון זה מרכז עלוב. גרים בו אנשים כבר ... חמישים שנה. אף אחד לא מעוניין בשום שיפוץ ולא מעוניין בשום דבר. ולעולם לא יפנו אותם גם משם. הדרך היחידה לפתות אותם לתת להם לבנות למעלה ושימכרו את הזכויות. למה? יש מרכז מסחרי ענק בקיראון. זה מרכז של עקרת בית שוכחת לקנות משהו בסופר אז היא בבוקר שולחת את הילד, תביא לבן. אז צריך עוד מרכז כזה במקום. ממול יש בתים של שבע קומות שהעירייה אפילו רוצה להגדיל לתשע. אנחנו נשארו מגרש. ולמה נשארו מגרש? הוא משמש חניה לבית הספר. וזה חשוב שלמורים ולתלמידים ולמבקרים יהיה מגרש חניה על חשבוננו. אבל יש להם מגרש חניה, יש שם שטח ציבורי פתוח, הפכו אותו למגרש כדורגל, כדורסל או מה שלא יהיה. יפה, אבל מי הפריע לעירייה לחפור שתי קומות מתחת למגרש ולעשות חניה כמו שעשו ברחוב פרישמן בתל אביב, מה הבעיה? למה חייב להיות אצלנו? עכשיו מה היתה הפרוגרמה? שאנחנו נעשה במגרש חניה לציבור. לא סתם, חמישה בתים. אז גם כן תהיה חניה ציבורית. נוסף לחניה שלנו. כלומר תפסו פראייר. הפראיירים המקוריים כבר לא נשאר אף אחד. הדור השני הוא כבר סבא. אז חכו נראה עוד למה נתפתח במקום הזה. מוסדות ציבור? בשביל מה? יש מאחורינו מרכז, כל הקונסרבטוריון. יש מרכז אזרחי, יש שם כל מה שאתם רוצים, תראו מסביב, עם בתי כנסת והכל, כל מה שאתם צריכים להרצאות. מה צריך שם, עוד 4-5 אולמות להרצאות? לא ברור לי. ולמה משרדים? מי צריך שם משרדים? באמת, למי זה תקוע. המגמה היתה של כל המתכננים שלכם פה וכל הקודמים גם בעירייה. האחרון, גבולי, נלחם שהתכנית הזו תעבור והוא רב נגד ראש העיר ואמר אני חושב שזו תכנית טובה ואל תעכבו אותה, אל תחזירו אותה. פה, בוועדה. תקראו את הפרוטוקולים. אנחנו נמצאים עכשיו לא בנקודת האפס, אלא ברגרסיה. הרי לא יצא מהמקום הזה כלום. אם אתם לא תאשרו מה שאנחנו מבקשים זה יישאר ככה, זה הכל. גם את המגרש לגדור לא יתנו לי. אם אני אבקש מחר לגדור אותו מטעמי בטיחות, איש לא יוציא לי היתר. אני אגזול מהציבור חניה חנים? מישהו משוגע לתת לי היתר? זה המצב שישנו. אז הסכמתי עם נעמי שאמרה אתה יודע מה, תשאיר שם את הקולנוע, שיהפכו מה שהם רוצים תרבותי ואז נרכז שם, ורוני יסביר לכם, את שטחי הציבור הירוקים ואת השטח האחר נוריד ועליו נבנה בתי מגורים והסכמנו לרדת כדי לא להפריע לחברי המועצה שגרים מצד שני, לבתים קטנים, לא בתים גבוהים, אלא ל- 24 יחידות נמוכות. אני חושב שזה פשע. אפילו את מה שכולם במתק שפתיים אומרים דיור בר השגה, תבנו שם, 60 דירות אפשר להכניס. אבל זה כמובן אצל השני, לא אצלי. נבנה מה שאתם רוצים, נעמי הציעה פתרון, אמרנו מוכנים לקבל. שתיקה העירייה את הבניין, תעשה בו מה שהיא רוצה, לא מעניין אותי, אני אבנה ביתר השטח. ואני באתי על סיפוקי. זה מה שישנו

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

זוהי מה שאנחנו טוענים. תבינו דבר אחד. כל התכניות היפות בדרכטן לא שוות את הנייר שהוא כתוב עליהן, מסיבה פשוטה, איש לא ייתן שם לבנות. וזה גם לא מעניין אף אחד מהחכונים שישנו שם. עד היום לא הצליחו לארגן אותם. תארו לכם שניסיתי עוד מימי ראש העיר, בירנבוים, איתו יחד הלכנו לאסוף את החנויות. העיפו את כולם החוצה. .... צעק לו משהו באידישאית פולנית. זו היתה התשובה, האם השתנתה היום, אני לא מאמין. אז אם אתם רוצים להנציח את המצב הקיים לתפארת מדינת ישראל, אדרבא. אם צריך לקבל אומץ תאשרו את התכנית. אדרבא. אני חושב שהרבה יותר הוגן היה להחזיר את התכנית האורגניזטית לבניין של 14 קומות, אפילו דירות קטנות ולהגדיל את מספר הדירות. יש שם מספיק חניה במגרש כדי ליצור אותה. לצרכי הדירות האלה. יסביר את התכנית ברשותכם רוני. עוד משפט אחד. בניגוד למה ששמעתי אני כל נייר מהוועדה מקבל תמיד או ברגע שאני דן בה או יומיים אחרי. את ההשלמה של הכלכלה שהם עשו לא ראיתי עד היום.

#### אדר' רוני מרגולין: עורך התכנית

להציג תכנית שהוגשה ... התשריט הזאת שנמצאת פה, היא תכנית שבעצם אין בה חילופי שטחים, היא הוגשה רק מהמגרש ל... כפי שקיים בתכנית הקיימת על מנת בעצם לא ליצור מצב שצורך בהסכמת העירייה ל... וזה אחרי שבעצם בוועדה המקומית כבר היו מספר גרסאות של תכניות שאנחנו ניסינו לתקן ולמעשה גם קיבלנו אישור עליהן שהיו כוללות חילופי שטחים במטרה ל,

(מדברים ביחד)

#### אדר' רוני מרגולין:

בכל אופן מה שרציתי לומר זה שהתכנית הזאת נספח הבינוי שלה הוא זה, שבו יש 24 יחידות דיור בטיפוס שיש לו קוטגים תחתונים צמודי קרקע, קוטגים עליוניים עם גגות, והוא בעצם על גבי מגרש של הקולנוע כפי שהוא קיים כרגע. אם כי בדרך היו גם תכניות אחרות שגם כן נדונו בוועדה המקומית ואפילו אושרו בתנאים שהיה בהם החלפת שטחים עם העירייה על מנת לייצר פה מגרש חניה לפי בקשת העירייה. בקשות קודמות של העירייה. כלומר בתחילה דנו בתכנית הזאת, החליטו לאשר אותה בתנאים מסוימים. לאחר מכן פנו וביקשו את חילופי השטחים לטובת מגרש חניה. לאחר שעשינו את זה התכנית הוגשה שוב בתנאים ואז ביקשו הסכמת ראש העיר. לאחר שהתקבלה הסכמת ראש העיר, ביקשו הסכמת מועצת העיר ומועצת העיר מאז לא התכנסה. אז בעצם... התוצאה הזו היא לא כלולה בתכנית הזאת כפי שהיא, והיא כוללת החלפת שטחים עם העירייה, ששוב, במטרה לרכז את שטח השצ"פ כפי שהוא קיים בהיקף התכנית ה- u הזה, בעצם לרכז אותו בהיקף הקולנוע, ליצור פה שני מעברים ובעצם לרכז את השטח של השימוש למגורים בצד ה זה של המגרש. זו ה תכנית הזו וזה נספח הבינוי של התכנית הזאת. בהקשר הסביבתי אני רציתי גם לציין שיש פה את המעבר הזה שהוא גם כן חשוב שנקראה מעלות הנעורים שהוא בעצם המשך של אותו קשר שאנדה תיארה, של אותו מעבר ירוק ומגיע פה למעלה וגם ממנו יש כניסה לבית הספר ולחניה ברחוב העליון, ושוב, אני הייתי אומר שאולי הדגש העיקרי שהייתי פה מעמיד בפני הוועדה זה המגורים כגורם שהוא הכי פחות גורם שמפריע שהכי פחות יוצר מטרדים לכל הכניסה שלו, היות וכל ההתנגדויות עד היום בעצם לכל דבר שאנחנו מנסים פה לעשות 30 שנה היו על רקע של שכנים שטענו שזה יפגע באיכות חייהם ויוריד את ערך נכסיהם ודברים בסגנון הזה, אז כשמחפשים את השימוש שהוא הכי ידידותי לסביבה, הכי משתלב במקום, הכי תורם למקום אני חושב שזה מה שאנחנו מציעים פה שזה שכונה יוקרתית שרק תגרום לאוכלוסיה חזקה להגיע הנה ולחזק את כל האזור הזה שהוא בשלב הזה פשוט מידרדר.

#### גב' גילה אורון:

יש לי שאלה אנדה, ה- 7 + 2 מה זה מה שכתוב פה בצד?

#### אדר' רוני מרגולין:

אולי אני אסביר. יש פה בניינים שיש להם 7 קומות קיימות ובעצם יש החלטה של העירייה להוסיף להם 2 קומות. אז את הפלוס כתבתי בתור, מדיניות העירייה. 7, 7, 4, 4, כל האזור הזה הוא אזור קוטגיים, פה יש את בית הספר ומרכז קהילתי.

#### גב' גילה אורון:

והצד הזה זה 7 קומות לכל האורך.

#### אדר' רוני מרגולין:

הצד הזה זה 7 קומות. למטה 4.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' אנדה בר:

אני רק אתקן אותו רגע. הקומות הנוספות שהוא מדבר עליהן הוא מכח או תמא/ 38 או קא/ 413 לכשתאושר, ובתנאי כמובן שהדיירים יפעלו, זה לא שהעירייה, זה אפשרות. כל הסביבה,

#### גב' נעמי אנג'ל:

7 מאושרות.

#### אדר' אנדה בר:

7 קיימות. בנויות. והם יכולים להוסיף באופן תיאורטי היום קומה אחת.

#### מר יעקב אשר:

ובארבע קומות יש גם זכויות של 7?

#### אדר' אנדה בר:

זה לא זכויות. זה תמא/ 38. גם ב-4 אפשר לעשות תמא/ 38, כן.

#### גב' אילנה אלרוד:

תמא/ 38 אצלכם זה קומה או שתיים?

#### אדר' אנדה בר:

תמא/ 38 בינתיים עדיין זה קומה כי התכנית שמוסיפה עוד קומה,

#### גב' נעמי אנג'ל:

זה כמעט שתיים. זה לפני מתן תוקף.

#### דובר:

יש שם גם שלוש קומות.

#### גב' אילנה אלרוד:

יש תכנית לשתי קומות.

#### אדר' אנדה בר:

כן. היא נדונה פה אצלכם.

#### אדר' רוני מרגולין:

מה שאנחנו בעצם מציגים בתכנית הבינוי זה בניינים של 4 קומות וחדרי יציאה לגג. זה התכנית שלנו מעל חניון תת קרקעי. 4 קומות כשזה קוטג' תחתון, קוטג' עליון עם יציאה לחדר עליה לגג. 24 יחידות דיור.

#### דוברת:

מה גודל המגרש?

#### אדר' רוני מרגולין:

גודל המגרש כ- 4 דונם.

#### גב' גילה אורון:

אם בצד השני יש 7, אז למה לא ...

#### אדר' אנדה בר:

אני תיכף אענה.

#### אדר' רוני מרגולין:

דבר נוסף אחרון, שכמו שאני רואה את השימוש,

#### אדר' אנדה בר:

כל האזור הוא קוטג'ים. יש רק רצועה אחת,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' רוני מרגולין:

עוד שני דברים ואני מסיים ברשותכם. דבר אחד שזה הערך של הקולנוע כבניין לשימור, דעתי המקצועית, דעתי האישית שהבניין הזה לא ראוי לשימור. הבניין הזה הוא קיר חרב, אין מספיק נתונים על מנת לשמר אותו ולשחזר אותו והוא לא ראוי לשום דבר. הוא ראוי להריסה ולהסתלק מהמקום. דבר נוסף זה ההצעה להשתמש בו כבניין מסחרי, כשוק ודברים כאלה שזה נראה לי ממש ללכת ולהתנגח, ממש לצאת למלחמה מול כל האנשים שגרים פה. משום שאם למגורים הם יתנגדו, ומה יכול להיות יותר עדין ומתחשב ממגורים? שוק מן הסתם יעורר בעיות גדולות וחבל.

(מדברים ביחד)

#### אדר' רוני מרגולין:

שכחתי לומר שתכנית המתאר המופקדת לקריית אונו מציעה בשטח הזה אזור לשימושים מעורבים, כולל מגורים. אנחנו בהחלט,

#### גב' גילה אורון:

כולל מה עוד?

#### אדר' אנדה בר:

לצערי הרב אין תכנית מתאר מופקדת לקריית אונו, התכנית היא אומרת מרכז אזרחי.

#### גב' נעמי אנג'ל:

.... זאת היתה גישתה של העירייה...

#### אדר' רוני מרגולין:

עוד דבר הכי חשוב שבמרכזים אזרחיים בכל הארץ, בכל מקום, יש שילוב של מגורים. זה נחשב הדבר הנכון, נחשב הדבר הרצוי לשלב מגורים במרכז אזרחי. זה שומר על המרכז האזרחי, זה שומר על הייחוד שלו, יש עין פתוחה, יש אנשים שחיים שם, זה לא איזה מקום שבילילה נוטשים אותו ונחפז ל,

#### עו"ד זאב הרטבי:

תרשה לי להשלים שניים שלושה משפטים. הויכוח אם מגורים או לא מגורים מותר או לא מותר, הרי התכנית שלנו מהווה גם שינוי יעוד כך שזה בסמכותכם. אם תחליטו שזה ישנו, אז השאלה אם קראו לזה לפני 60 שנה מרכז אזרחי או לא קראו, זה חלק מהדברים שכבר המתכננים הקודמים כבר הסכימו שזה ניתן לעשות. נושא של השימור אני רוצה רק להפנות את תשומת לבכם שהודתה זו שהכינה את תיק השימור שאיש לא יודע גם איך את התכנית של המקום הזה, ואיך הוא נראה. כלומר הולכים לשמר דבר שמשערים איך הוא נראה. זה נושא אחד. אני גם הערתי הערות לנושא הכלכלי שאני חושב שמישהו שלף אותו מהשרוול. גם לנושא עלויות החניה וגם לנושא עלויות השימור שאיש לא יודע מה רוצים לשמר, לדעתי זו עבודה שאפילו חבל להסתכל עליה. זו היתה הערה שהפצתי אותה גם לכם, אני מקווה שראיתם. לא ראיתי את התגובה של העירייה להערות שלי לזה, אבל אני מניח שאם היה צורך הייתי גם על זה מגיב באותה צורה.

#### גב' גילה אורון:

לאור הצגת התכנית הזאת וכל מה שנאמר על ידיכם אני משערת שלראש העיר יהיה מה להגיב או למהנדסת העיר.

#### אדר' אנדה בר:

אני רוצה לנושא התכנוני יותר. קודם כל, קל מאוד להגיד לא צריך מסחר לא צריך מגורים בלי להביא שום הוכחות. אנחנו בדקנו. צריך מסחר ומשרדים, לא צריך מגורים. העיר קריית אונו מגורים זה לא הדבר שחסר לה, להיפך, היא גם מנסה לעודד פינוי בינוי והתחדשות עירונית אז אם צריך להוסיף מגורים לקריית אונו אנחנו עיר חלוצה בלהוסיף אותם על מרקמים קיימים ולא על מרקמים פתוחים. יחד עם זאת, אם יוחלט שיהיה פה גם איזשהו מיקס של מגורים אני מניחה שזה, אם ראש העיר יסכים לזה זה אפשרי, אבל מה שחשוב לנו זה הבינוי. אנחנו לא רוצים בינוי כזה שמחסל למעשה את השטח הזה עם שלוש שורות של בניינים של 4 קומות ולמעשה לוקח אותו מהציבור והמטרה שלו היתה מרכז אזרחי שהוא לשימוש הציבור, והבינוי שאנחנו מציעים שהוא סכמטי כמובן שצריך לעבוד עליו, אבל הוא מציע בעצם שהשטח הזה יישאר לטובת הציבור. סחיר, אבל לטובת הציבור. לגבי מה שנאמר פה גם כן, יש פה כל מיני, סליחה, מי שמוציא מהשרוול זה לא היועץ הכלכלי שלנו.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

(מדברים ביחד)

#### אדר' אנדה בר:

אני נעלבת בשמו, הוא לא כאן ואני חושבת שלא נהוג לפגוע באנשים בכלל, בטח שלא בנוכחותם. בכל אופן לגבי זה שהחוכרים של דרכון לא מעוניינים זה לא נכון. אנחנו מנהלים איתם שיתוף ציבור, החברה הכלכלית מטפלת, יוסי ידבר על זה, זה שלקחת את השטח הירוק שהוא היום מפריד בין שני המתחמים ולשים אותו מתחת לקולנוע ולהגיד תסתדרו העירייה עם השטח הזה, זה בעיני שערוריה. מפני שכל תכנית כזאת שמשנה יעוד ומוסיפה זכויות צריך להפקיע לטובת הציבור. עכשיו אנחנו אומרים לא מפקיעים שום דבר לטובת הציבור. מה שהיזם אמר לטובת הציבור זה השדרוג של הקולנוע שהשימוש יהיה סחיר ושל. אז להגיד אתם רוצים את הקולנוע אז אנחנו ניקח מכם את השטח הירוק, נשים אותו מתחת לקולנוע, אנחנו נעשה מגורים על השטח הירוק שלכם וכולם מרוצים. אז לא, העירייה לא רואה בזה פתרון ראוי. לגבי הסביבה מה שנאמר פה, נכון יש בחלק הגובל ממערב בתכנית בניה רוויה. כל היתר זה בניה צמודת קרקע, ואנחנו רוצים באמת איזשהם גבהים וצפיפויות שמגשרים בין שני הגבהים האלה וגם מצד אחד לא תיווצר הכבדה יתרה על הסביבה, אבל מצד שני יהיו שם שימושים לטובת כל העיר ולא רק לטובת 24, לא כאלה שגרים עכשיו ברוטשילד.

#### מר יוסי נשרי:

אני רוצה לומר מספר דברים. נכון שהתכנית הזאת מתגלגלת כבר הרבה מאוד שנים והיזמים הם בעלי הזכויות שיש להם מהמינהל ששאבו אותם בהיסטוריה של העיר שהיא רק בת 70 שביט הקולנוע. זה קם על מנת לתת אפשרות לחיי קהילה בקרית אונו ובמשך השנים הקולנוע הזה הפסיק לפעול ובעלי הזכויות שיש להם שם מול המינהל יש להם את הזכויות שלהם והמרכז הוא מרכז מסחרי ואזורי וכולנו יודעים את המצב. אבל צריך להסתכל, שכשמתכננים אנחנו רואים בראייה עירונית את כל מה שמתפתח בעיר, מותר לנו לעצור, מותר לנו לחשוב שמי שחשב פעם בצורה כזאת או אחרת, יש אנשים שחושבים בצורה שונה, זו זכותם. ובואו לא נתנתק מזה שבמשך שנים המינהל ומרכז דרכון הלכו ביחד ברעיון לקדם שם פינוי בינוי, להפוך את המרכז המסחרי הזה ולהקים שם כמה וכמה בנייני מגורים ומסחר. אפרת וגם גילה היו מעורבות, נדמה לי זה היה אדריכל פיבקו שקידם את התכנית שם, אנחנו ראינו ונבהלנו מהכמות האדירה שבאמצע העיר, מקום שכל המבנים צמודי קרקע פתאום יצוצו להם שם מגדלים. לקחנו רוורס ואמרנו אנחנו רוצים לחזור בחזרה, לחשוב קצת יותר שפויים, בייחוד שקרית אונו לאחר הפיתוח של שאול המלך, מתחם... פינוי בינוי, נכנס טרנד משמעותי בנושא של התחדשות עירונית. משרד השיכון נכנס לתוך התמונה, השקיע שם הרבה מאוד כסף עם סופי אלדור שיתכן ברמה עירונית לראות לאיפה אנחנו הולכים לצוף ולרוץ, בינתיים אנחנו מקדמים גם ברמה עירונית את תמא/ 38. וכל הרצון שלנו זה לנסות ולשמר אזורי מגורים ואזורי מסחר בקרית אונו שיהיו שפויים ומדודים. וזה שליזמים, .... מה כולם רוצים ודרכון לא רוצים, וההוא מהקואליציה וההוא מהאופוזיציה, ודרך אגב שאותו דייר שגר בצמוד קרקע אדון עו"ד סבו, הוא באופוזיציה. כך שהוא לא היה להשפיע כהוא זה על ישיבה כזו או אחרת למעט בתקופה שהוא היה חבר בוועדה מרחבית שהוא היה חבר שם גם כן, שזה לא היה התקופה ונכון שבתקופתו היו שם צריכים לדון בניין אחד ... שני בניינים בין אלה שהחתימו את כל הורי בית ספר ניר שם שכ- 700 הורים שהתנגדו לבניין שצריך לקום שם, ובוא לא נשכח שביט ספר ניר שם הוא מרכז חברתי משמעותי בעיר קריית אונו לא מהיום, זה דורות כבר, שקמים שם לא מעט פעילויות ואנחנו כאן מסתכלים ואנחנו רוצים לשמור על בית הספר שיישאר בצביון הכפרי שלו ואיך שהוא בנוי נכון להיום ולא יקבל מימדים אחרים. אני כן חושב שכן צריך לשמר את הנושא הזה של הקולנוע, היו לנו נכון מחשבות איכשהו בשלבים כאלה או אחרים שאולי צריך להוריד אותו אבל לאור זה שיש החלטות שצריך להקים גם ועדת שימור, וועדת שימור שהסתובבה שם וראתה את המבנה חשבה לנכון שזה חלק מההיסטוריה של קריית אונו, אנחנו לא נס ציונה ולא ערים של 150 שנה או ישובים שיש לנו הרבה מה לשמור על הצביון ההיסטורי שלה, ואחד הדברים שחשבו שכן הקולנוע הזה אפשר לשמר אותו ויש פה תיק שמסתובב פה שאפשר לראות איך כן לעשות אותו וכן למצוא את המכנה המשותף וליד זה להקים את אותו מרכז מסחרי שאפשר שיהיה שם חלק מסחר ואמרנו שכן, אפשר יהיה שם לעשות מספר יחידות דיור מעל זה, למעלה קטנות, סטודיו, דיור אולי לזוגות צעירים או בר השגה, כזאת או אחרת, בשילוב.

#### עו"ד זאב הרטבי:

פעם ראשונה שאני שומע את זה במשך כל הויכוחים.

#### מר יוסי נשרי:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

בשילוב ביחד, כן, עם ראייה של תכנון של "מתחם דרכון" שכן בעלי החנויות כן רוצים לקדם את זה כמו שאנדה ציינה, עם החברה הכלכלית. וכשנעשה את התכנית במשותף הם יכולים לעבוד במקביל לראות מה הם יכולים לקדם, ישבו איתנו, לראות מה החיובי ולא מה השלילי, במקום לחכות עוד 30 שנה, אפשר להתחיל לצאת לדך.

#### עו"ד זאב הרטבי:

עד עכשיו אמרו שאסור מגורים, זה ... פתאום אני שומע שאפשר מגורים. מה זה. הכל הולך לפי הרוח?

#### גב' גילה אורון:

אני רוצה לשאול כעת האם יש למישהו מחברי הוועדה שאלות לאנדה או להרטבי או לרוני, שאלות לעניינים של הבהרה, כי הדיון עצמו יהיה דיון פנימי אחר כך בסוגיה כך או כך, כי יש פה חילוקי דעות ובחילוקי דעות כאלה מהסוג הזה אנחנו נעשה את זה בדיון פנימי. לכן האם יש למישהו עוד שאלות הבהרה שהוא רוצה לברר עם האנשים שנמצאים פה עדיין?

#### גב' אילנה אלרוד:

לי יש שאלה אחת לאנדה ו... האם כשאתם הסתכלתם ועשיתם את התכנית הכללית של קריית אונו, האם יש לכם, לא העליתם את זה פה, איזושהו פרק שמדבר על המרכזים המסחריים שישנם בתוך העיר, מה הצפי שלהם, מה גודל האוכלוסיה לכל אחד, איך הם אמורים להתפתח. אנחנו רואים בעצם רק פרקציה קטנה מאוד מתוך העיר. מזה לי כמתכנת ערים קשה מאוד לדעת האם זה יכול להתפתח למרכז הרבה יותר חזק, האם בסביבה הקרובה יש עוד בנייני מגורים. האם תמא/ 38 פה תתפתח, יהיו פה עוד עשרות או מאות יחידות דיור, איך זה ישפיע על הצורך בתוספת של שטחים ציבוריים, ואיך זה מתוך סך כל העיר. איפה המרכז הראשי שלכם, כמה מרכזים משניים יש לכם, איזו אוכלוסיה הם משרתים, אנחנו מקבלים פה אינפורמציות מאוד קטנות, לא משמעותיות בקשר להחלטה למה זה,

#### אדר' אנדה בר:

את צודקת אבל אנחנו באמת עשינו את זה בתכנית המתאר, יש לנו למעשה המרכז הראשי של העיר זה באזור שהקניון נמצא עכשיו. יש את הרחובות הראשיים של קריית אונו שזה לוי אשכול צפון דרום ושלמה המלך מזרח מערב ושם יש ריכוזים של מסחר שחלקו קיים וחלקו בהקמה, וחלקו מתוכנן. בנוסף, יש למעשה שני מרכזים משניים. אחד שהוא המרכז ההיסטורי שזה המרכז הזה, דרכון, שהוא במרחק די גדול, זה לא מרחק הליכה בינו לבין הקניון. יכול להיות מרחק הליכה, של אנשים צעירים ובכושר, ויש לנו עוד מרכז שכונתי שעתידי לקום בשכונת פסגת אונו שהיא שכונה חדשה די גדולה והקמתו עוד לא התחילה. זה גם כן מרחק שהוא מרחק יחסית גדול. זה המרכז של הישוב הותיק, הוא לא המע"ר, הוא בהחלט מרכז משני ואנחנו גם הגדרנו בקא/400 הגדרנו אותו כמע"ר של העיר. לגבי כמויות המסחר, אני חושבת שדווקא נחוץ הרבה יותר ממה שמתוכנן, כי את צודקת שלכשיהיה כל העיבוי וכל הפינוי בינוי שאנחנו מתכננים יש פה תוספת די רצינית דווקא באזורים הוותיקים יותר, אבל אנחנו בכל זאת רצינו לשמור על הצביון של המקום הזה שהוא באמת מקום קסום הייתי אומרת, למרות שהבניינים הם לא איזה יצירות מופת ארכיטקטוניות, אבל יש למקום הזה אוירה. ולא רק שלא רצינו לפגוע באווירה הזאת, רצינו ללכת איתה. ולכן אנחנו אמרנו, אנחנו בחלק של הכיכר דרכון ניתן תוספת מאוד זעירה ובעיקר נשדרג את המרחב הפתוח שהוא בהחלט זקוק לשדרוג ובמתחם של הקולנוע אמרנו שם בגלל שבכל זאת כמו שראש העיר ציין, כל ההיסטוריה שיש מול היזמים שאני יכולה גם להבין אותם כי אם היו אומרים להם לא מהתחלה נגיד מצבי עכשיו היה יותר נוח. אבל באמת, "טרטרו אותם" בלשון העם, אז אמרנו שם נלך לזכויות קצת יותר אינטנסיביות ולכן הצענו 4 קומות כששמרנו אבל על איזושהו רצף שצודק רוני בהערה שלו שהוא גם יכול להמשיך צפונה באותו שביל. למעשה, זה שביל צפון דרום, שביל רחב, עם כיכר בצומת של הנשיא עם יהודה המכבי וזה הבינוי שאנחנו חושבים שיבטא את הרוח של המקום.

#### אדר' רוני מרגולין:

רציתי להקריא מתוך קא/400 מה הייעוד למגרש הזה?

#### גב' גילה אורון:

קא/400 היו לה כל כך הרבה ורסיות והיא עברה כל כך הרבה תהפוכות שלצטט ממנה זה יהיה קצת, כי קא/400 בזמנו הוכנה כאשר לפני פירוקה של אפעל והיא הוכנה לגבי כל המרחב התכנון שהיה אז. זה סיפור אחר, מקום אחר. היום העירייה ממש בימים טרופים אלה, נכון יוסי? תעביר, אני מקווה, את קא/400 המעודכנת לעיר קריית אונו בנפרד, כך שמה שהיה קא/400 של פעם שאף

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

פעם לא הופקדה ואף פעם לא התקדמה, אני מקווה שסוף כל סוף תקודם כן כתכנית מתארית כוללת לעיר קריית אונו, אז תהיה שם אני משערת גם התייחסות דומה ל,

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

היא מדברת על העדכנית ואתה מדבר על הקודמת.

#### אדר' רוני מרגולין:

השימוש הראשון שמוזכר בקא/400 לשטח הזה זה מגורים. הראשון, שורה ראשונה, מגורים.

#### עו"ד זאב הרטבי:

רוני, לא היית מעיר את ההערה היא היתה נכללת. עכשיו הם יוציאו אותה בכוונה.

#### גב' גילה אורון:

ומה השימושים האחרים שנזכרים?

#### אדר' רוני מרגולין:

השימושים האחרים זה הולך ככה: מגורים, תעסוקה ומסחר. שימושים נוספים, מגורים מיוחד. בתי מלון בתי הבראה אכסניות וכיוצא בזה, ... בנייני ציבור, ממשך. מגורים זה הראשון. טענה אנדה שבנושא ההפקעה, הופקע מהמגרש הזה. המגרש במקור היה 4 דונם, הופקע ממנו מגרש החניה שרואים את זה שם למטה, הכתם האדום, כבר הופקע. והוריד את שטח המגרש הזה כמעט דונם ל- 3 דונם ו-100. זה ההפקעה שכבר בוצעה על גבי המגרש.

#### עו"ד זאב הרטבי:

השטח שכבר הופקע עם התוספת של הקולנוע זה כבר כמעט 60 אחוז מהמגרש.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה לשאול לפני הדיון הפנימי, לגבי כל הנושא של המרכז אזרחי. אני ביקשתי לתלות את קא/400 לא כדי להתווכח על התכנית עצמה, אלא כדי להבין איפה נמצא כל המקום הזה בתוך העיר. אנחנו רואים פה, קוים אלכסוניים, פה המלבן הזה, ממערב ל.... יותר בהיר, זה המגורים של ה-7 קומות וה-4 קומות ממערב לו.

#### דובר:

זה איפה שכל האזור הוותיק של העיר.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אבל שיהיה פה כמו שאמרתם את המגורים של השבע קומות ... כאשר המרכז ומרכז הכובד של הבניה של העיר הוא... וכל הפינוי בינוי, כל האזור המרכזי המערבי שהוא רווי יותר, ושם גם נמצא המרכז החדש של העיר, כולל האזור של הקניון וכדומה. השאלה שלי אליכם היא כזאת, האם באמת זה מקום בלב האזור הזה שרובו צמוד קרקע יותר למרכז מסחרי אזרחי וזה, או אולי כן לגיטימי המחשבות שחשבו מתכנני המחוזית הקודמים, פה היא לא עלתה עד עכשיו בדיונים שאנחנו ישבנו על איזשהו עיבוי, חידוש מגורים בצורה הרבה יותר אינטנסיבית במתחם הזה, כחלק ממשוה שהוא שני קטבים בתוך אזור המגורים הוותיק. למה אני אומרת את זה? כי זה יעלה אחר כך בדיון ועם כל המהומה ותשומת הלב שעכשיו ניתן לנושא של חוסרי מגורים, השאלה הזאת תעלה לגבי המתחם הזה שהוא 10 דונם לפחות כולו בשלמות, דרכון ו,

#### מר יוסי נשרי:

זה לא המקום לפתור את מצוקת המגורים במדינת ישראל. יש מקומות אחרים בקריית אונו שאנחנו עושים, בגלל שבקריית אונו אנחנו עושים פינוי בינוי ועכשיו הולך רחוב הרוגי מלכות בבל ושלמה המלך והתחילו בשעה טובה את ישעיהו, עושים את זה בצורה מסיבית כן לקידום מה שאת מדברת על ... זה לא המקום שצריך לעשות אותו שם. לא בדיוק זאת הנקודה, קרקע יחידה שפתרה את בעיית מדינת ישראל. אם בקריית אונו לא היו כמויות כאלה גדולות של מסות של בניה וחידוש של התחדשות עירונית, אני לא מדבר על שטחים חדשים, קרקעות חדשות, אז יכול להיות שהיית צודקת אבל פה צריך לשמור על המרקם הזה של האזור הזה של קריית אונו הוותיקה ולא ללכת ולחלל את המקום הזה. צריך לשמור עליו, זה חלק אולי משימור של כל המתחם של כל מה שאנחנו מדברים בועדות שלנו אצלנו. צריך להיות קצת מתונים בשטחים מסוימים. איפה שאפשר אנחנו כן מקדמים וכן עושים.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**  
אנחנו נצא לדיון פנימי.

**הערה: הצדדים יצאו מאולם הישיבות**

**דיון פנימי**

**גב' גילה אורון:**  
אני רוצה להגיד כמה דברים לפני שאחר כך יעירו כל האחרים. דווקא בכובע השני שלי כממונה על המחוז. עיריית קריית אונו מבחינת השימושים שלה, עיר מאוד לא מאוזנת. שימושי המגורים שלה מאוד גדולים לעומת שימושי התעסוקה ומשכך, במאמצים מאוד מרובים לקח לה די הרבה שנים להגיע לאיזון כלכלי והם כל הזמן על הקצה באמת בגלל התייעלות ולא בגלל שיש להם את האיזון הנדרש פיזית, נדרש פיזית היום מכל עיר x מטרים של תעסוקה שאני מאוד מקווה שיתפתחו גם בחלק הדרומי אחר כך, בקא/300 יהיו חלק, יהיה לנו גם אולי קצת ב-322, בכל מקרה,

**מר יעקב אשר:**  
זה הרבה.

**גב' גילה אורון:**  
בשבילך זה המון. בכל מקרה, גם על אותו תקן של ההגדלה ב-322 ובקא/300 אנחנו גם מגדילים בהרבה את הדיון. בכל מקרה תעסוקה לא תשיג פה את הפער שנוצר במשך הרבה מאוד שנים של קריית אונו כעיר שינה שיש בה הרבה מאוד מגורים וכמעט אפס תעסוקה ומסחר. לכן אם העיר הולכת פה וזיהתה כאן מרקם שהיא רוצה לשמר אותו גם בשביל הנשמה, כי זה מקום שבאמת התחיל בתור מושבה קטנה, לשמר איזושהו מרכז כזה שכולו יהיה, גם יהיה לטובת הציבור מבחינת זה שיש שם יותר שטחים שנשארים לטובת הציבור, חורשה וכל מה שמסביב לזה, וכן לתת לאותה תוספת מגורים לא מעטה, יחסית לפינוי בינוי ויחסית לתמא/38 למסחר. היום יש להם מסחר, רק את הקניון ותעסוקה יש להם לדעתי כמעט שום דבר, ותקנו אותי אם אני טועה, אבל לפי נתוני הארנונה זה בערך ה, אני חושבת שאם רואים שם המשכיות של קופת חולים ובנק ודואר ומרפאות חוץ כאלה ואחרות, משרדי עורכי דין, רואי חשבון, לא יודעת מה, כל מיני דברים שכן צריכים אותם בעיר שהולכת ומתפתחת, זו עיר שהיום כבר יש לה 34,000 תושבים אבל לפי כל התוספות המתוכננות, היא אמורה לצמוח ללמעלה מ-50,000 תושבים, אין שום סיבה שמרכז שכבר קיים באמת לשדרג אותו, אני לא הייתי נותנת רק קומה, הייתי נותנת שתי קומות מעל קופת חולים לניצולת יותר נכונה של הקרקע, הייתי אומרת תעשו חשיבה ממול יש שבע קומות אז אם זה יהיה 3 קומות ומהצד השני יש אקליפטוסים, אז כלפי הקוטג'ים באמת יש אקליפטוסים וכל מיני כאלה, חורשה, עצים, וכלפי השבע קומות אין שום סיבה שמרכז כזה, שהבנק לא יהיה בעוד שתי קומות במקום רק עוד קומה אחת. אבל אני חושבת שכן לשמר את המקום הזה כ, אני לא ראייתי את תיק התייעוד של הקולנוע.

**גב' נעמי אנג'ל:**  
אני עברתי עליו באופן יסודי ואני אדבר עליו.

**גב' גילה אורון:**  
ככל שהוא ישוחרר ויישמר אחר כך גם כן כמשהו שהוא ציבורי, שנותן מענה ציבורי לגלריות, לבתי קפה, למסעדות טובות, אני לא יודעת, לאיזושהו מרכזון נחמד כזה, אני לא רואה בזה שום פגם אני חושבת שזה ראוי וכן לתת במרכז בתכנית של היזמים לאו דווקא מגורים שזה כולו 24 יחידות דיור על 3 דונם זה נשמע לי הזוי, נכון להיום, לפחות שניתן שם מרכז מסחרי. אז אם אנחנו עושים שם מרכז מסחרי תעסוקתי, שישמש את הסביבה והוא יהיה 4 קומות, נראה לי הרבה יותר הגיוני גם מבחינת ההפסד במרכזאות של יחידות הדיור הגדול הזה שיש לנו, ולציבור גם נשאר יותר שטח, התכנית היא גם אחרת. לציבור נשאר יותר שטח שהוא יכול לקבל שירותים. זאת הדעה שלי. זה בצד של הממונה על המחוז, מהקטע של הארנונות שלהם ומה שאין להם. בצד התכנוני גם כן התרשמתי שזה יחידה אחת, נראית בסדר, בהמשכיות לבית ספר, הכל מן כזה ציבורי ומעין ציבורי, נראה לי ראוי לגמרי ועם כל הצער והיגון שיש בקטע של התמשכות הליכים, לא רוצה לתת ציונים לאף אחד אבל מעל ומעבר, במקרה הספציפי הזה, מרגע שתיאמר פה אמירה כזאת או אחרת על ידי הוועדה הזו, הם יהיו חופשיים מיד, אני חושבת שאם אנחנו מחליטים על 77, ה-78, צריך להוציא אותם מה, ולהגיד הם על פי ה,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' נעמי אנג'ל:

78 זה ... זה לא לתכנון.

#### גב' גילה אורון:

הם יוכלו שאותם אנחנו נחריג שאם הם ילכו על פי המתווה שקבעת פה שאנחנו מאמצים את הרעיון של הוועדה המקומית ושל העיר.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

לא, הם לא הרסו את הקולנוע. מה יש שם, מרכז אזרחי? אז לא צריך להגביל אותם, שיבנו מרכז אזרחי. שלא יהרסו את המבנה אם הם רוצים לשמר אותו.

#### מר יעקב אשר:

הם לא רוצים להרוס אותו.

#### גב' גילה אורון:

הם לא רוצים. אתה צריך לעשות אם אתה רוצה שלא יהרסו אותו, צריך לעשות,

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

מה שאני אומרת זה באופן כללי. איך אנחנו עושים את הפרוצדורה זה, מה שאני אומרת זה באופן כללי שאם אנחנו חושבים שמה שהוצג פה על ידי העירייה כמתחם שלם, היא ראייה נכונה, אז אין שום מניעה למנוע מהם בכפוף לאותה מדיניות להגיש את התכנית ואנחנו נקדם אותה מהר, הכי מהר שאנחנו יודעים, ובתנאי שהיא תותאם למדיניות של ה, אם אנחנו מחליטים פה אחרת זה סיפור אחר.

#### גב' אילנה אלרוד:

לתת להם להתקדם לפי מה שנחליט.

#### גב' גילה אורון:

בדיוק. לכן ההחלטה צריכה להיות קודם איך אנחנו רואים את המתחם כולו ואחר כך להחליט מה עושים עם התכנית הספציפית הזו שהיא באה עם 24 יחידות מגורים. שלי זה נראה בכל מקרה, לא לעניין. עוד הערה אחת קטנה, מאחר ומגורים זה גם דבר אולי מניע וכמו שאמר ראש העיר, אפשר גם להגיד או קיי, יהיה פה מרכז תעסוקה עם קומת מסחר ועוד קומת מגורים. גם כן לא קרה שום דבר, יש שם עירוב שימושים, אין שום בעיה. השאלה היא רק באופן כללי אם אנחנו הולכים על החלק האזרחי הזה או שאם אנחנו מחליטים שזהו זה, מנתקים את זה מהחלק התחתון ובונים פה עכשיו 24 יחידות דיור על 3 דונם שזה נראה לי הזוי.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

... אותו גובה אבל עושים לא קוטג'ים אלא דירות אז ...

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להציב איזושהי תזה של ראייה כוללת שמאפשרת, עדיין עם חילוקי דעות מסוימים שאנחנו נצטרך להכריע בהם, בהמשך לכיוון שגילה אמרה אבל מהכיוון של התכנון הכולל, מהמתחם הזה לא תצא ישועה לתעסוקות של קריית אונו, לחסר בתעסוקות, ולכן שאלתי את השאלה, הבדל משמעותי במגורים. אבל מה, כמו ששאלתי אני חושבת שראש העיר נתן תשובה טובה.

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני חושבת שראש העיר נתן על זה את התשובה ברמת המדיניות שמכיוון שיש כל כך הרבה התחדשות עירונית בקריית אונו ובניה רוויה, אז יש בהחלט סבירות לשטח הזה לא לשקול בו עיבוי מגורים שהוא שונה מאוד מהמרקם ההיסטורי ולייצור פה אזור שהוא ייחודי מבחינת קריית אונו. זה לגיטימי. אפשר באמת על הנקודה הזאת לנהל את הדיון כי זאת הנקודה החוצה את הדיון. לכיוון הזה או לכיוון הזה. אחר כך לדעתי דווקא בחשיבה על המרכז האזרחי צריך לשקול

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

את המגורים הדלילים שמוצעים פה כן לא, שההמלצה שלי היא לא, אבל תיכף ... ברשותכם אני רוצה להציע את התיזה בגישה של המשך על פי הראייה העירונית. אם אנחנו מדברים על מרכז אזרחי ומרכז אזרחי הוא באמת שימושים שהם בעלי אופי ציבורי אבל סחירים כמו שיש פה בנק, דואר, קופת חולים ואכן גם קולנוע ובואו נזכור שהקולנוע הזה הוא היה מה שנקרא בית העם פעם ותיק התיאטרון אכן מציג את זה שגם היו רואים בו סרטים, כי זה היה כמעט הדבר היחיד שהיה אפשר במדינה שהתיאטראות והאופרות עוד לא התפתחו לרמה שכל אחד נוסע אליהם, לא היה רכב לאף אחד, אבל גם שם היו אסיפות והתכנסויות כאלה ואחרות, ושמחות וזה היה המקום שאליו באו כשאתה יצאת מהבית חסר מיזוג האוויר ורצית להיות עם אנשים. והבניין הזה הוא כן משמעותי לאחר שאנחנו בדקנו את התיק תיעוד שלו גם בהקשר האדריכלי שלו שאין כמעט כאלה שנשמרו כמעט בארץ. ואם היא רוצה לשמר אותו אז זה טוב, וגם באמת בהקשר של המורשת הבנויה והחברתית של ההתפתחות הקהילתית של ישובים עירוניים ו"סמי עירוניים" בישראל. אם אנחנו הולכים בכיוון הזה, אחת הבעיות בכלל ללכת בין היזמים והעירייה, זה שהשטח הוא פה ציבורי, ברגע שרוצים לפתח מגורים ומתחברים אליו אז העירייה צריכה להיות יוזמת של התכנית והעירייה פה מתנגדת למגורים. אם היינו יכולים לצופף את המגורים לאיפה שמותר להם ועדיין לקיים את אותם 24 יחידות. אבל זו לא הנקודה, הנקודה היא, לדעתי בראייה הכוללת צודקת העירייה ואנחנו בדקנו בהקשר של הפרוגרמה הכלכלית, צודקת העירייה, אפשר לפתח פה מרכז אזרחי סחיר אצל חוכרים פרטיים מהמינהל, זה לא חייב להיות בהכרח ציבורי והם יכולים להפיק מזה תועלות כלכליות. ביקשנו בעניין הזה התייחסות ואכן גם השמאי שלנו אחרי החוות דעת הכלכלית שנתנה העירייה אמר שעל כ- 3,500 מ"ר לנושא מרכז אזרחי זה בהחלט כלכלי וטוב, כאשר לקולנוע עצמו באופן נפחי צריך להכניס פה זכויות והעירייה אמרה 500. אני אמרתי ואני עדיין אומרת את זה לוועדה, יכול להיות והיזמים אומרים, שהעירייה נתנה חוות דעת כלכלית ש- 500 מ"ר של שטחים עיקריים בתוך תחום בית הקולנוע סחירים מאפשרים מימון של השימור שלו וקיום שלו אחר כך גם כעסק כלכלי, הם אומרים אנחנו שמחים, אנחנו את זה רוצים מעבר ל- 3,500 לתת לעירייה שהעירייה תעשה ואני לא מוצאת בזה פגם. כי הרי זה לא שטח שהוא שטח לצרכי ציבור. מראש העירייה יכולה לקבל שטח סחיר של מרכז אזרחי בתחום הקולנוע בהפרשה של אותו שצ"פ שמוצע בתכנית והיזמים יקבלו את ה, לא את המגורים....

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

אנחנו מדברים על שימושים, לא על מי יהיה הבעלים.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

אבל .... למשהו שאני בכלל לא בטוחה שהם יכולים.

#### גב' גילה אורון:

לא בטוח שהמינהל מסכים.

#### גב' נעמי אנג'ל:

רגע, העירייה בחוות הדעת הכלכלית שלה אמרה ש-500 מ' האלה מקיימים את הקולנוע. אני אומרת שבכל מקרה שלקולנוע צריך להגיד שבדקנו את השטח שלו ויש לו גובה כפול, צריך לתת לו את הבניה בתוך הנפח שלו. בניה,

#### גב' גילה אורון:

אפשר לעשות גלריה מסביב, יש כל כך הרבה אפשרויות.

#### גב' נעמי אנג'ל:

השימור שלו כלפי חוץ הוא שימור מחמיר. כי זה אופייה של ה...

#### גב' גילה אורון:

זה צריך להיות הסטייל של קובנט גרדן. יכול להיות מקסים.

#### גב' נעמי אנג'ל:

יכול להיות זכויות באופן נפחי כל מה שאפשרי ומקיים ומייצר משהו שהוא סחיר וקיים. ירצו היזמים ויגידו אנחנו .... את זה לקריית אונו, הם ירצו להגיד לנו עכשיו אחרת אנחנו מעבירים לקריית אונו, בסדר. בכל מקרה זה צריך לשבת בתווך כזה שהוא של שצ"פ, על אותו תוואי צפון דרום שהראתה גם אנדה. ואז אם הם מקבלים את ה- 3,500 מ"ר בתוך הבניין ואני מסכימה

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

שמגורים לא עלו עד עכשיו בתור איזושהי אופציה בקומה עליונה כזאת או אחרת אבל אין מניעה לדעתי, אם הוועדה תסכים שבקומה הרביעית בלבד ניתן לעשות גם דירות מיוחדות כאלה ואחרות שמשתלבות בפונקציה של השלוש קומות האחרות, זה יכול להיות מקסים. מה שכן, אנחנו בפירוש רואים את הצד, אם מדברים כבר על מרכז אזרחי קום איל פו, חדש, אז גם בצד המערבי לא החניות האלה שהציגה העירייה, יש חניות בחלק הדרומי פה במתחם שהציגה העירייה שהן נכונות מפני שהן... וכאן יהיה מפרץ חניה לאוטובוסים שבית הספר צריך ויתכבדו גם מורי בית הספר גם משתמשים אחרים ויחנו בחניונים הציבוריים בכל המקומות אבל זה מרכז אזרחי עם כיכר משני הצדדים שלו וכמו שצריך ייעשה חניה תת קרקעית לבאיו, יש חניה מסחרית, מי שרוצה ישלם לחניה כמו כל דבר אחר. בראייה הזאת לדעתי צריך לקדם ולהפקיד את התכנית, להפסיק לריב פה ולייצר באמת,

#### גב' אילנה אלרוד:

אין תכנית, צריך להגיש אותה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

למתחם של קולנוע אור און, לתת החלטת הפקדה שאומרת שאנחנו כן.

#### גב' גילה אורון:

זה תכנית אחרת לגמרי, זה לא מוצג לך אפילו.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אז אם היא לא מוצגת להגיד אלה ההוראות, אלה ההנחיות וככל שתוגש תכנית לכאן בתוך שלושה חודשים אנחנו נעשה עליה דיון להפקדה בכפוף למדיניות שאנחנו עכשיו רואים כנכונה.

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

את לא יכולה להכרחי אותם להגיש.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אם הם לא יבואו בתוך זמן מוגבל, הם יבואו עוד שנה, בעוד שנה תגיד קריית אונו ותגיד רגע, הרעיון של מגורים רוויים פתאום כן קוסם לנו ונראה לנו מסיבות א' ב' ג'..... זה שאתם החלפתם את דעותיכם בתכנית הזאת ב- 15 שנים האחרונות יותר מדי פעמים.

#### גב' גילה אורון:

כל אמירה היא נכונה לזמנה. וככל שהזמן חולף מיום האמירה אז גם התנאים משתנים. מה לעשות.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני בעד אני ממליצה לוועדה לתת מגבלת זמן להגשת תכנית או להגיד עד שנה מהיום.

#### גב' גילה אורון:

ואם הם לא יגישו, למה אני צריכה להגביל אותם?

#### גב' נעמי אנג'ל:

אם הם לא יגישו אנחנו יכולים לדון ואנחנו לא מתחייבים שזו...

#### גב' גילה אורון:

במה אנחנו יכולים לדון?

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

תוך שנה זה אומר שתוך שנה את כן תאשרי להם.

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

קודם כל א- התכנית הזאת אנחנו דוחים כי התכנית הזאת היא לא מה שאנחנו, אלא אם יש לוועדה פה התנגדות, אז אנחנו נשמע דעה אחרת. כל מה שאנחנו יכולים עכשיו להגיד זה אם

# **מדינת ישראל**

## **משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**

### **לשכת התכנון המחוזית**

אנחנו מקבלים את העמדה של העירייה, הראייה שלנו, אנחנו הולכים עכשיו יחד עם העירייה מבחינת הראייה של המתחם כמתחם תכנוני כזה שהוא מתחם אזרחי שישמש את הציבור עם תעסוקה מסחר וכו', ואז התכנית כמובן הקטנה דינה להדחות ולתת הנחיות. ככל שאתם תגישו את התכנית על פי ההנחיות האלה והאלה ובגובה כזה וכזה וככה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית....

#### **עו"ד חגית דרורי גרנות:**

לדעתי לא צריך להיות קונקרטי מדי. צריך להגיד שהוועדה רואה את האזור ברמת היעודים כאזור למרכז אזרחי. וככל שתוגש תכנית,

#### **גב' גילה אורון:**

שתואמת את ה, בדיוק, היא תיבחן.

#### **עו"ד חגית דרורי גרנות:**

... שבעוד שבוע יש ... ופתאום לחשוב ש... זה מתאים פה. אני לא חושבת שאנחנו צריכים לסגור את עצמנו ולהגיד להם הנה ההנחיות תעשו לפי זה ורק זה אנחנו נקבל.

#### **גב' טל בן דב:**

אם כרגע הוועדה דוחה את התכנית הזאת על רקע זה שהיא חושבת שצריך לקום פה מרכז אזרחי, אנחנו צריכים שהעירייה תקדם את התכנית הזאת.

#### **גב' גילה אורון:**

יש לה 77 פה.

#### **עו"ד חגית דרורי גרנות:**

יש לה 77, זה מוגבל בזמן.

#### **גב' גילה אורון:**

הכוונה היא, הם יקדמו, עיריית קריית אונו מתבקשת בתוך אחדשים להראות לנו תכנית יותר מפורטת. זה אנחנו יכולים להגיד. מצד שני, עיריית קריית אונו מסכימה והוועדה מסכימים שהיזמים במקביל יוכלו לקדם תכנית על השטח שלהם, שתתאם את השימוש הזה של מרכז אזרחי.

#### **מר טימור מגרלי:**

מאוד חשוב לתת להם כיוון שמרכז אזרחי: בעירוב שימושים לרבות מגורים. תעסוקה מסחר ומגורים. ככה זה...

#### **גב' נעמי אנג'ל:**

תעסוקה ומסחר, ובשוליים, בקומה הרביעית דירות מיוחדות.

#### **מר טימור מגרלי:**

אני לא חושב, אני לא מאמין שעל הגג יש דירות... אז בוא ניתן, יגישו חלופות.

#### **גב' גילה אורון:**

אז בלי מגורים. תעסוקה ומסחר ובזה נגמר העניין. או מלונאות.

#### **גב' נעמי אנג'ל:**

אני לא אומרת תעסוקה ומסחר אני אומרת שימושי המרכז האזרחי שישנם עכשיו אבל בחלוקה מרחבית אחרת, כמו שהוצג פה.

#### **מר טימור מגרלי:**

זה צריך להיות בנפחים הרבה יותר גדולים על מנת להגיע ממש למרכז אזרחי שזה לא יהיה..

#### **גב' נעמי אנג'ל:**

זה הגיע למצב של עד 4 קומות באזור מתחם הקולנוע ובין 2-4 קומות בדרכטון, בחלק הדרומי.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### מר גיא נרדי:

אני לא הייתי יורדת מ-4 קומות בכל ה, אבל בסדר, שהם יגישו תכנית. אני בעד 4 קומות לכל המתחם.

#### מר טימור מגרלי:

צריך להיות תכנון כולל עם שדרה יפה בפנים, עם איזשהו אלמנט שאפשר ככה...

#### גב' נעמי אנג'ל:

... את אומרת שהוועדה מבחינת ה-77, ה-78 הוא ארוך טווח. אבל אם רוצים חלק מבעלי הזכויות להגיש תכנית תוך כדי זה שהעירייה מכינה את התכנית, הם יכולים על מתחם הקולנוע בהתאם למדיניות הזאת,

#### גב' גילה אורון:

ובתנאי שזה יתאם שימושי תעסוקה ומסחר ואת הגובה שנקבע באופן כללי לתכנית הזאת.

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

העירייה לא מתכננת היא נתנה פרוגרמה, היא נתנה ...

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

77 אומר שהיא עכשיו מתכננת. ככל שהיא מתקדמת עם התכנונים את יודעת יותר פרטים. אבל למה לך ... בגובה מסוים,

#### גב' נעמי אנג'ל:

המצב לא ורוד פה מבחינת התנהלות. אני יודעת כמה זמן המינהל והעירייה לא מגיעים לעמק השווה על מי יתכן מתי נתכן כמה נתכן, יש פה מעגלי רשע שלא נגמרו עדיין. כל אחד כורך בדבר אחר. זה לא מתקדם החלק השני של דרכון. יש שם פרגמנטציה של חוכרים בלתי סבירה מבחינת קצב התנהלות לעומת החלק הצפוני. לכן העירייה יש לה תפיסה תכנונית של 77, ה-78 אוסר להרוס את הבניינים ובקולנוע בייחוד לאור זה שהוא הולך להיות משומר וצריך לתת הנחיות, ב-77, 78 צריך להגיד את מדיניות התכנון, כולל הנושא הזה שאנחנו לא רואים את ה, ליצור את המסגרת. צריך להגיד כולל העניין הזה של מפרץ חניה לאוטובוסים ולא חניון בצד המערבי, ... כיכר, בקולנוע השימור והשימושים, מרכז אזרחי הנפחיים, להגיד את כל הדברים האלה שזאת כוונת התכנון ואז הם יכולים להגיש תכנית.

#### גב' גילה אורון:

בהתאם למגמות התכנון של הוועדה המקומית. בסדר, אבל את לא רוצה עכשיו כבר לסגור כי הם עוד לא גמרו לתכנן.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

זה דבר משתנה..... לומדים עוד דברים ועוד דברים.

(מדברים ביחד)

#### דוברת:

אני רוצה להעיר לגבי ה... של דרכון ... למשך מספר לא מבוטל של שנים ושיתוף פעולה עם העירייה ועם הוועדות המקומיות ומהנדסי הערים שהתחלפו, ... תכנית למרכז דרכון. במרכז דרכון היום הבניינים הם ישנים, לא ראויים, יש שם אכן מגוון של חוכרים שאנחנו היינו בהסכמות עם כולם על כך שצריך לשדרג את המרכז הזה. אנחנו קידמנו תכנית, המינהל קידם תכנית שהיתה באמת תכנית של פינוי בינוי, כדי לאפשר חניון תת קרקעי מתחת לכל השטח, לדעתי זאת נקודת מפתח שיכולה להכשיל פה את הפרויקט כי אם שומרים על הבניינים הקיימים תהיה פה בעיה גדולה מאוד של חניה ועוד מוסיפים שטחי מסחר, נעשתה בדיקה כלכלית מאוד מדויקת וכדי לעמוד בכלכליות של הפרויקט אכן היתה פה בניה יחסית מאסיבית כדי לאפשר את הפינוי של כל המסחר.

#### מר יעקב אשר:

איזה בניה, של מה?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' אפרת ויינשטיין:

הבניה היתה של מרכז אזרחי מסחרי למטה עם כיכר, עם מסחר, עם תעסוקה, ודירות בחלק מהמבנים, דירות בקומות העליונות. זה הגיע לבניינים של 10 קומות נדמה לי. וזה בגלל,

#### גב' גילה אורון:

זה לא אומר על האווירה ועל בדיוק על מה שהם דיברו לפני רגע.

#### מר יקי פרלשטיין:

לכן זה ירד.

#### גב' נעמי אנג'ל:

ואז הם יוכלו אחרי שהם בנו כבר את כל הקומות יהיה להם כסף בשביל ללכת למקום שקט ולהסתכל על מרקם היסטורי. הם רוצים לשבת היום להיות במרקם היסטורי בלי חניון תת קרקעי, בלי בנייה.

#### גב' אפרת ויינשטיין:

אני רוצה לציין שהחלק שנושק לעיר עדיין שמר על כיכר, על מסחר, על מעבר ציבורי, על החורשה, הכל זה נשמר, עם בניה מעל ואנחנו חשבנו וסברנו שהניצול המיטבי של הקרקע הוא כזה בגלל, אם הבניינים הקיימים היה להם ערך, אני מדברת על החלק הדרומי. אם היה להם ערך,

#### גב' גילה אורון:

אפשר להרוס ולבנות מחדש אבל לא לעלות ל-10 קומות כי אז את מאבדת,

#### גב' נעמי אנג'ל:

אפרת, העיר אומרת לשמור על תבנית בינוי מהסוג הזה. היא לא רוצה,

#### גב' אפרת ויינשטיין:

עובדה היא שבגלל שהעיר אמרה כך, המצב נשאר עד היום כפי שהוא והם ימשיכו להגיד ככה זה יישאר עוד 20 שנה בצורה כזאת. המרכז הזה הולך ומידרדר, הוא כבר לא מושך אליו קהל, הוא מיושן, החנויות מיושנות, הוא נעזב והוא נהפך לאיזה מן סלאמס קטן וכדי להחיות אותו אני לא חושבת שקומה של בניה אחת על בלי לדאוג לפתרונות חניה יכולה לעשות משהו ואז כשזה נבחן, זה בדיוק היה ה,

(מדברים ביחד)

#### מר שמעון בוחבוט:

אם זה לא כלכלי אף אחד לא יעשה את זה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אז לא יהיה חניון תת קרקעי.

#### דובר:

לא יהיה בכלל מרכז.

#### גב' נעמי אנג'ל:

למה שלא יהיה? אנשים הולכים למרכז העירוני המרכזי, הולכים ברגל, באים באופניים. איך זה חי עכשיו? איך חי מרכז מיקאדו? או כל מיני מרכזים קטנים אחרים?

#### דובר:

אני לא יודע אם גם הבניין הזה ראוי לשימור.

(מדברים ביחד)

#### גב' אילנה אלרוד:

קודם כל הסתכלתי על הבניין לשימור שזה אחד הדברים פה שעלו באופן נחרץ. מה שיפה בבניין לשימור זה לא הבניין לשימור אלא האופי של הבניין הזה לשימור עם הגגות המשופעים, עם הגובה וכו', בכל מקרה לדעתי כדאי להשאיר את אופי הבניין הזה, בוודאי יתנו לו צורה חיצונית אחרת, ולא אותה צורה חיצונית, צורה חיצונית מבחינת המבנה, על הקירות וכו' יצטרכו לעבוד.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

ולתת שם כל דבר מסחרי ציבורי וואט אבר בתוך הנפח הזה. בלי שום הגבלה, לכן אני חושבת שזה כן חשוב. לעומת זה אני חושבת שביתרת השטח אפשר להיות יותר גמישים כלפי היזמים ואין שום רע בשילוב היום של מגורים בתוך אזור מסחרי שצריך להתייעל משום שאני לא רואה לפחות במשך 30 שנה אם המרכז הזה לא התעורר סימן שאין שם ביקושים מי יודע מה. כי אחרת, היו כבר היו באים עם תכניות לתוספות.

#### גב' גילה אורון:

אם הוא מוזנח אז אף אחד לא רוצה לבוא לשם. אם את נותנת תוספת זכויות אז מגיעות חדשות,

#### גב' אילנה אלרוד:

לכן הדעה שלך של תוספת של שתי קומות על המרכז הקיים לפי דעתי תיתן את כל הדרישות שיש שם לקצת משרדים או לכמה דברים כאלה. אין שם מקום לבניין משרדים, זה לגמרי מחוץ לאזור כזה. אז שתי קומות על הבניין הזה ועוד על הבניין של קופת חולים ניתן את הצד המסחרי הדרוש ולכן אני ממליצה לתת שם שני בניינים, לא את ה-24 יחידות האלה, גגן, זה לא מקום מתאים. שני בניינים של 9 קומות, אחד לדיר מוגן, שאני חושבת שזה דבר שהוא גם דיור, גם דבר שדרוש, גם דבר שטוב בתוך אזור כזה וגם בניין מגורים. אני לא רואה בזה רע. שני בניינים מול הבניינים של ה-9 קומות אפשר לתת עוד שני בניינים כאלה שישאירו מרחב הרבה יותר גדול בין הקולנוע ובין שני הבניינים האלה שאפשר להרחיב או להגדיל את השטחים הציבוריים, למטה יכול להיות מסחר ואת הקצת שעוד צריך לתת בקומות נוספות על הבניינים הקיימים.

#### גב' גילה אורון:

את מתעלמת ממה שאני אמרתי בהתחלה שכמות אזורי התעסוקה בקריית אונו שואף לאפס.

#### גב' אילנה אלרוד:

כן אבל השאלה אם במקום הזה,

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

זה לא מקום למגדל, לא כל דבר זה מגדל. מה קרה? אם אני רוצה לשמר מרקם, זה שמירה על מתחם קיים, זה לא גסיסה של כלום.

#### גב' טל בן דב:

זה מה שאתה רוצה. לשמר אותו, יכולים לתת תוספת זכויות.

#### מר יעקב אשר:

זה לא מה שהוא רוצה. הוא רוצה לשמר קולנוע.

#### גב' גילה אורון:

לא, הוא רוצה את כל המתחם.

#### מר יעקב אשר:

ומה לעשות אותו?

#### גב' גילה אורון:

מסחר ותעסוקה. מה רע בזה?

#### מר יעקב אשר:

זה לא קרקע שלו. מי יעשה את זה? בלי אינסנסיטיב.

#### גב' גילה אורון:

אתה מגדיל זכויות, יהיה מי שיעשה את זה. יעקב, יש פה מגרש ריק, בדקנו כלכלית זה עובד. עם 3,500 מ"ר של מרפאות או משרדי עורכי דין או כל דבר מסחרי אחר, אין שום סיבה שבעולם, מה רע להקים כזה דבר, מה רע בזכויות האלה? סליחה. לא היה מובטח לו שום דבר, אף פעם לא היה מגורים. מה קרה? מרכז אזרחי, יש פה בית ספר.

#### מר יעקב אשר:

... גם המתחם הזה עומד באותו מצב.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

בגלל שלא קידמו בו את התכנית.

#### דובר:

יש שם 700 תלמידים שלומדים בבית ספר יסודי.

#### גב' גילה אורון:

לעשות חנויות ספרים, מה זה משנה מה.

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

פחות או יותר הדברים ברורים. הצעה מס' 1 שעומדת על הפרק, ככל שיש מישהו שרוצה להציע הצעה אחרת, אני מציעה שנקבל את עמדתה של העירייה, אבל נפרסם 77, נשלח אותם לעשות את התכנון היותר מדוקדק ולרדת באמת יותר לעומקו של דבר מבחינת כמה נפחים יהיו שם בתוך הבית ספר, זה הכל עניין של תכנון כבר שיוורד לעומק. פה יש לנו תכנון מאוד כוללני. היא ביקשה 77, היא אומרת אני רוצה עכשיו להכין תכנית לכל המתחם הזה. בד בבד אנחנו יכולים להגיד שאין מניעה והעירייה, אני חושבת שבהסכמת העירייה לחלוטין בגלל ההיסטוריה של המקום אין מניעה שאותו מתחם של התכנית שהוגשה כמח' תוכל להתקדם בד בבד כל עוד היא תהיה תואמת את התכנון של העירייה, על השימושים שלה ועל הגבהים שהיא מתכננת, שתתאם את התכנית של העירייה, אנחנו נקדם את זה בשמחה רבה, מהר, זה אמירה אחת לגבי 77. אמירה מס' 2 זה לגבי התכנית זאת. התכנית הזאת as is שהוגשה נדחית בזאת ואנחנו רוצים לעזור להם, אומרים להם בגלל ההתנהלות... אנא תגישו תכנית. לעירייה אין התנגדות שאתם תגישו במקביל לשימושים ולגבהים שבד בבד תוך כדי תכנון יתאימו למה שהעירייה רוצה במקום הזה ובלבד שכמובן זה גם יענה על דברים אחרים שאנחנו רוצים שזה יהיה, חניון תת קרקעי וכל הדברים שאנחנו היום עושים בכל תכנית.

#### גב' אילנה אלרוד:

נראה לך היום שם כנכון בניין משרדים למשל? אני חושבת שדיוור מוגן או מגורים.

#### גב' גילה אורון:

נראה לי לחלוטין, אני חושבת שאיפה שיש אוכלוסיה צריך שיהיה גם המשרד של הרואה חשבון, משרד של עורכי דין ומרפאות של רופאי עיניים וצילום שיניים ו- 1001 דברים.

#### גב' אילנה אלרוד:

אבל זה בדיוק מה שאת רוצה לעשות בשתי הקומות הנוספות מעל לכל המרכז, מה יהיה שם? לא יהיה חנויות בקומה שנייה ושלישית. לעורכי הדין ולמרפאות, זה מה שיש לך.

#### גב' גילה אורון:

ובקומה למטה תהיה מסעדה טובה ובית קפה ואני לא יודעת מה עוד וחנויות לבגדים ומספרה. מה זה משנה? זה מרכז מסחרי של שכונה.

#### גב' אילנה אלרוד:

לכן את כבר נתת את הזכויות של כל הבניינים הקיימים, הרמת אותם מקומה אחת לשלוש קומות, נכון?

#### גב' גילה אורון:

כן. ועוד, אני חושבת שבמקום שבו הולכים להתפתח הרבה מאוד יחידות דיור, וחוף מהקניון שלהם אין להם כלום.

#### מר יוסי נשרי:

אם את מביאה לי צ'ק ממשרדי הממשלה על כל דבר שאני צריך, תרבות חינוך רווחה, אין בעיה. תביאי לי את הכסף ואז נדבר.

#### גב' גילה אורון:

אין להם, הם צריכים ... מבחינה תקציבית. זה חלק מהעניין.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' אילנה אלרוד:

האם יש ביקושים כאלה לכל כך הרבה...

#### גב' גילה אורון:

דיור מוגן דורש ... יכול להיות שיש מקום לעשות דיור מוגן, אבל...

(מדברים ביחד)

#### גב' אילנה אלרוד:

אני מציעה להוסיף דיור מוגן.

#### דוברת:

איפה יחנו כל ה,

#### מר יוסי נשרי:

יהיה חניה תת קרקעית ויהיה גם...

#### גב' נעמי אנג'ל:

לא צריך חניות. ... רוצה לשלם בחניה סחירה של ... בבקשה. רוצה לחנות בחניה...

#### מר יוסי נשרי:

לא בטוח, אולי זה יהיה בחינם?

#### גב' גילה אורון:

למה שזה יהיה בחינם?

#### מר יוסי נשרי:

כי אם הוא ישלם כסף הוא ישלם ארנונה. אז אולי כדאי לא לשלם ולקחת כסף. כל עוד שהוא לא לוקח כסף על חניה, הוא פטור מ...

#### גב' גילה אורון:

זה כבר שיקול שלכם.

#### גב' נעמי אנג'ל:

.... שהכל נעצר מפני שהעירייה החליטה שהיא רוצה חניון ציבורי במתחם הזה. ... עבור חניות ציבוריות בבית הספר. ואני בעניין הזה חד משמעית אומרת. אם העירייה רוצה חניות ציבוריות תתכבד ותעשה אותם בחניון ציבורי בשטח שהוא בבעלות ציבורית, או שהחניות שישנן, העיליות הדרומיות ישמשו, או משהו רוצה לשלם בחניה המסחרית... שישלם. זה בית ספר יסודי גם, לא בית ספר שבאים אליו ממרחקים.

#### גב' אילנה אלרוד:

אני רוצה להוסיף דיור מוגן. אני חושבת שזה גם ייתן להם יתרון, רק על יד אזור...

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

אמרנו שיש חופש למתחם הקולנוע ודרכטן להתקדם בשתי תכניות ....

#### גב' גילה אורון:

ה- 77 שלכם הוא לשנה. אז תזיזו,

#### גב' אילנה אלרוד:

עכשיו הם יחכו שנה עד שאלה יחליטו.

#### גב' גילה אורון:

את לא הבנת מה שאמרתי. אמרתי שה- 77 זו הודעה על הכנת תכנית. זה לא שום הגבלה על שום דבר. אמרנו שבמקביל יוכלו להגיש היזמים תכנית שתואמת את אותו מצב, אותו שלב התכנוני שהם נמצאים בו.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו חייבים להיות יותר מסונכרנים להגיד כן שבתוך הקולנוע הבניין ישוחרר, בהתאם לתיק התיעוד ובתוכו באופן נפחי כל מה שייכנס אותם שימושים של מרכז אזרחי ובבניין הנוסף ליד שיהיה במתחם הוא יהיה עד 4 קומות וכ- 3,500 מ"ר זאת היתה הפרוגרמה שהיא היתה הבסיס של החשיבה של העירייה. ובמתחם הדרומי גם כן יהיה 4 קומות, הכל שימושי מרכז אזרחי שדיברנו עליהם קודם וככה לתת להם את האפשרות לתכנן אחרת הם לא ידעו מה לתכנן.

#### מר שמעון בוחבוט:

נעמי תני להם את האפשרות לשחזר ולא רק לשמר.

#### גב' נעמי אנג'ל:

כן. זה שימור וחלקו... שיחזור.

#### מר שמעון בוחבוט:

יש אפשרות לשחזור.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו לא קיבלנו, לא מקבלים את העמדה הזאת שאפשר לשמר.

#### גב' גילה אורון:

שיבדקו את זה לעומק, זה התיעוד המקדים.

#### גב' נעמי אנג'ל:

שיחזור זה לפרק ולהרכיב וזה לא אותו דבר. אנחנו מדברים על...

#### גב' גילה אורון:

אם זה יהיה המקום שבו אפשר יהיה לעשות את החניון התת קרקעי.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אבל זה לא המקום. יש להם מקום לבניין חדש.

#### גב' גילה אורון:

השאלה אם את רוצה בחניון יותר גדול.

#### גב' נעמי אנג'ל:

הוא מספיק גדול. כל הרעיון פה הוא לתת את השצ"פ מסביב ואת המסלול האורכי.

#### מר יקי פרלשטיין:

אבל הוא אומר נכון, אולי אפשר לשחזר אותו ול....

#### גב' נעמי אנג'ל:

בשביל זה ביקשנו תיק תיעוד, ישבנו עם יועצי השימור.

#### מר שמעון בוחבוט:

לא נכניס את זה לוועדה ...

#### גב' נעמי אנג'ל:

כן נכניס את זה. בשביל זה עשינו עבודה מקצועית. אנחנו לא עשינו עבודה מקצועית בשביל שבסוף נפזר את הכל ושוב הם לא יוכלו להגיש ושוב יתחילו להתווכח אחר כך. אנחנו אומרים שזה שימור, ואותו חלק שזה ... ברור שצריך לשחזר. אבל הרעיון הוא שימור של המעטפת הקיימת עם תוספות של שיחזור בכל מקום שהיא נהרסה ובפנים חופש לפי התכנון האדריכלי שהוא יהיה ב,

#### גב' גילה אורון:

אז ה- 78 צריך להיות רק על הקולנוע, שהוא לא ייהרס.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

... במצב הקיים. במצב הקיים יש מרכז אזרחי?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

יש. אין זכויות. ה-78 היחיד הוא רק בשביל שלא יהרסו את זה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אבל אנחנו גם נגיד על ה-77 שהכוונה היא לפזר את הפרוגרמה עד ה-4 קומות זה בעצם המשמעות של הפרוגרמה בשימושים האלה ופחות או יותר בסכימת בינוי.

#### גב' גילה אורון:

צריך להיות ברור שמאחר ובאזרחי כתוב נדמה לי גם מגורים, נכון?

#### גב' נעמי אנג'ל:

לא. ממש לא.

#### גב' גילה אורון:

אז אין בעיה. על פי השימושים שיש היום.

#### גב' אילנה אלרוד:

זה מופיע בתכנית קא/400, זה כתוב שם השימושים.

#### גב' גילה אורון:

תקריאי את הצעת ההחלטה.

#### גב' אילנה אלרוד:

למה זה כל כך חשוב לך לשמר ולא לשחזר, משום שיכול להיות שהרבה יותר פשוט לשחזר את אותה צורה.

(מדברים ביחד)

#### גב' אילנה אלרוד:

אנחנו רוצים לשמור על האופי, אנחנו לא רוצים לשמור על הלבנים האלה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו שמענו את זה נושא, למדנו את הנושא הזה, כרגע זה לשמר.

#### הערה: גב' יעל גרמן הצטרפה לדיון

#### גב' גילה אורון:

נעמי, אני חושבת שהנושא הזה יש מקום ככל שהם יתקדמו לבדוק האם זה צריך להיות שימור שימור או לעשות שיחזור על מנת לשמור על האופי. שיחזור ביחד עם חניון תת קרקעי.

#### גב' נעמי אנג'ל:

לא פותחים את הדבר הזה עכשיו משום שאוטומטית זה הולך להריסה ול... של שיחזור.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

אבל אנחנו לא נקבע שב-77 שזה דווקא...

#### גב' נעמי אנג'ל:

שימור .... ואז שיבואו ויגידו לנו אחרת.

#### גב' גילה אורון:

תקריאי את הצעת ההחלטה בשביל שנהיה כולנו סגורים.

#### גב' נעמי אנג'ל:

ההצעה של 77 על המתחם האזרחי כולו, מדרום לשצ"פ שליד בית הספר ועד רחוב הנשיא. לאשר לפי סעיף 77 הכנת תכנית על ידי הוועדה המקומית ו/או המינהל ו/או בעלי זכויות על פי העקרונות הבאים:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

שהוצגו בפני הוועדה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו אחר כך, אני מדברת על עקרונות התוכן, אחר כך ננסח במדויק. שימושי המרכז האזרחי כקיימים היום בבנייה כדלקמן: הבניין בית הקולנוע עליו גם יהיה לפי סעיף 78 איסור הריסה. הבניין הזה מיועד לשימור כאשר בתוכו השימושים האמורים על פי האפשריים בתוך נפחו לתכנון אדריכלי שיהיה לעת היתר בניה.

#### גב' גילה אורון:

שימור משולב בשחזור.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני לא אומרת. אנחנו אומרים שימור, שיחזור בהכרח ב... שנהרסו. מה שנהרס. העיקרון הוא שימור על פי תיק התיעוד ובהמשך לו ולבחור את השימושים שהכי יחזקו את אופיו וזה יתבטא אחר כך בתכנון האדריכלי שלו.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

בניין הקולנוע הוא בניין ציבורי, הוא בשטח חום?

#### גב' נעמי אנג'ל:

לא, הוא לא בניין ציבורי. הוא מרכז אזרחי כמו הכל. הוא גם בבעלות, חכירה הפרטית היא אותה חכירה. אני אומרת כבר עכשיו, תתאפשר הגשת תכנית חלקית למתחם הקולנוע בשלמותו בכפוף למדיניות הזאת. מערבית לו יוכלו לקום כ- 3,500 מ"ר ועד 4 קומות לבניין שיהיה מוקף בכיכר ציבורית מכל אבריו, תהיה לו חניה תת קרקעית, על פי התקן.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

למה להגביל כבר עכשיו לבניין אחד? את עכשיו מקריאה תכנית מפורטת.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להנחות אותם שיוכלו לדעת מה להגיש כי אחר כך... גובה 4 קומות, יכול להיות בבניין אחד אלא אם כן תבוא הצעה אחרת. חגית, אני יודעת שזה לא ייגמר ומתכנני מחוזות מבזבזים את הזמן שנים על שנים.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

בשימושים... שזה עיקר המחלוקת. עיקר המחלוקת זה בשימושים..... את רוצה להגיד עוד מאפיינים....

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני לא אומרת בניין אחד, אבל אני אומרת כיכר ממערב כיכר ממזרח ואיך הוא יחולק לבניינים, שיחולק לבניינים. בשטח הדרומי שנקרא דרכון גם כן אותם עד 4 קומות, אותם שימושים, כשהכוונה היא פחות או יותר ללכת על פי רקמת הבניה הקיימת לייצר את הציר צפון דרום הפנימי וגם המערבי בתוך התכנית. ה-78 אני חושבת שלא צריך להגביל אותה במקרה זה לשנה, צריך לתת אותו עד הפקדת תכנית או עד נגיד שנתיים או שלוש, לא לשנה.

#### גב' רחל דוד:

לא צריך 78.

#### גב' נעמי אנג'ל:

רק לקולנוע. אני חושבת שצריך להגדיל אותו לשלוש שנים. מפני שהכנת התכנית על ידי הוועדה המקומית תיקח הרבה יותר זמן ואם צריך נאריך אותו אבל, מכיוון שהם עכשיו יכולים להגיש את התכנית שלהם מיידית, שיגישו. הם יכולים להגיש על מתחם הקולנוע בשלמותו.

#### גב' גילה אורון:

הם יכולים להגיש. אבל לא יוצא היתר בניה אם הם התכוונו,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' נעמי אנג'ל:**

לא יהיה להם אפשרות להריסה. ולגבי התכנית מח/ לסרב ובעלי הזכויות מופנים להחלטת הוועדה לעניין הכנת התכנית למתחם כולו כדי לפעול ...

**גב' גילה אורון:**

גם הבנק יוכל להגיש, אם הוא רוצה להגיש עכשיו למשל תוספת,

**עו"ד חגית דרורי גרנות:**

אני רק מבקשת שבר .... בעלי הזכויות...

(מדברים ביחד)

**גב' גילה אורון:**

ובכפוף לכל דין. או קיי.

**הערה:** מר יקי פרלשטיין הצטרף לישיבה וגב' טופז פלד עזבה את אולם הישיבות.

#### מרחב תכנון מקומי רמת גן

|                  |                                                  |                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>בהשתתפות:</b> | מר שמעון בוחבוט                                  | - לשכת התכנון                                                      |
| <b>בנוכחות:</b>  | אדר' חיים כהן<br>מר אבי בן זאב<br>אדר' ענת לאופר | - מה"ע רמת גן<br>- סגן מה"ע רמת גן<br>- מחלקת תכנון, עיריית רמת גן |

**סעיף 5:** תוכנית רג/ 1468: תוואי חיבור דרך רפאל איתן לדרך שיב"א

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>בהשתתפות:</b> | גב' מיכל מזוז  | - לשכת התכנון  |
| <b>בנוכחות:</b>  | אדר' רותי קיסר | - עורכת התכנית |

**גב' נעמי אנג'ל:**

התכנית הזאת של תוואי הדרך כזכור לכם בהחלטת ההפקדה של שיכון הרופאים שהיא תכנית משותפת לממ"י ולבית חולים תל השומר, מחוץ ובתוך הגדר, גם דיור למגורים וגם דיור למגורי בית חולים לסוגיהם, אותה תכנית סוכם שתנאי להפקדה, אחר כך הפרענו ואמרנו שתנאי למתן תוקף יישאר הצמדה של שתיהן יחד, צריך לאשר את הכביש צ"ק הזה, את הרצועה הצרה של הכביש שמסלימה את הרצועה הסטוטורית שבאה מבר אילן דרך 4612 ותמ"א 3, רמת גן מתווכחת אם זו דרך 4612 או לא, משרד התחבורה והוועדה המחוזית משרד הפנים גם כן רואים ... 4612, העירייה קוראת לרחוב רפאל איתן אבל החיבור הזה זה מה שאנחנו עוסקים היום ולא הויכוח איך קוראים לו. החיבור הזה לדרך של ... שבאה ממחלף אלוף שדה, שיוצר את הרצף הסטטוטורי ש... גם הדרך של שיכון הרופאים שנמצא כאן, הוא עומד היום להפקדה. להזכירם בועדת .... לפני שבוע אנחנו עשינו החלטת הפקדה כבר להמשך הסטטוטורי כך שהדברים מתחילים להצטרף ברשת שבסופו של דבר תגיע עד כביש 461.

**מר יעקב אשר:**

זה מוטטה גור היה, לא?

**גב' נעמי אנג'ל:**

מוטטה גור הוא פה.

**אדר' חיים כהן:**

זה לא מוטטה גור.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו פה. מוטה גור פה. החלק כביש הקטן הזה שהוא בדיוק דרומית מזרחית לאזור המחנה של כפר אז"ר, הוא זה שעומד להפקדה, והעקרונות הן בעצם עקרונות של רציפות עם מה שקורה מצפון לו ומדרום לו לפי ההפקדה.

#### אדר' חיים כהן:

אני אזכיר לוועדה שהוועדה המקומית רמת גן עוד כשהשטח לא היה בידה בכלל הגישה תב"ע לשטח הזה, ואז החלטתם שמוטב שהוועדה המקומית אונו תעשה את זה ולא קידמתם את התכנית מאז.

#### גב' גילה אורון:

קיבלנו את הנזיפה.

#### אדר' חיים כהן:

לעומת זאת, היום הגשתי התנגדות של מהנדס העיר לתכנית שיכון הרופאים שמייעדת את הקמתם של 1,750 דירות כי הוועדה המחוזית התנתה את התכנית ההיא של ה-1,750 דירות באישורה של התכנית הזאת. אני לא בטוח שיש מקום לעשות לינקג' ביניהם. אנחנו נקדם את התכנית הזאת כי התכנית הזאת טובה לנו וחשובה לנו אבל למה להתנות אותה בתכנית של 1,750 דירות, לא ברור לי, המועד לדיון יהיה כשיהיה, אז נעלה את זה ואל תשכחו את זה.

#### גב' גילה אורון:

נכון, אבל אם אתם בעד וכולו מדובר על ... אז בוא נפקיד אותה במידי ואז אחת לא תתנגש בשנייה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

בוא נפקיד כאילו יש את הלינקג', כשנגיע לרגע ב...

#### גב' גילה אורון:

בנוסף ברור לכולנו שכאשר זה יהיה מחובר יהיה יותר נוח לכולם כי היא גם צריכה, ה-1,750 יחידות דיור צריכות שיהיה להם מאיפה לנסוע ולכן לנסוע.

#### אדר' חיים כהן:

הן פתורות.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אבל לא עליהן אנחנו דנים עכשיו.

#### אדר' חיים כהן:

בסדר, אני הערתי.

#### מר יקי פרלשטיין:

יהיה לך יותר קל בהתנגדות... אולי נקבל את זה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

חיים, ככל שאתה תרוץ מהר עם הכביש הזה ותראה את הרצינות ואת הרצון האמיתי לממש אותו ולבצע אותו זה באמת יראה את מה שאתה אומר.

#### מר יקי פרלשטיין:

ביקשנו לראות מגוון של אפשרויות של ... מדרום. בשלב זה אנחנו צריכים להשאיר את כל האפשרויות לחיבור.... ולא ראינו, לא קיבלנו את הדברים האלה ואני לא יודע אם הקו הכחול הנוכחי מאפשר את מגוון האפשרויות כך שאני לא יודע אם אנחנו יכולים להפקיד את זה כי יכול להיות שנצטרך להרחיב את הקו הכחול.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו מודיעים בהחלטת ההפקדה של הרחבת החיבור לדרך שיבא של המשולשים כך שזה מאפשר את הצומת הדו מפלסי, אותו מחלפון שכבר דובר עליו בעבר, שיכול להיות ש,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**

כתנאי להפקדה. בסדר, כתנאי להפקדה.

**גב' טל בן דב:**

שני דברים: קודם כל האזור הזה לפי המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות הוא אזור שמחייב התייעצות בנושא של גזי קרקע, ולכן צריך לעשות פה כתנאי להפקדה סקר היסטורי לבחינה של מזהמים.

**גב' גילה אורון:**

של הכביש? אבל לא יורדים,

**גב' טל בן דב:**

לא משנה. מתחיל עבודות בשטח. ואם באזור יש כאן קרקע מזוהמת או אני לא יודעת משהו אחר, צריך לטפל בו.

**אדר' חיים כהן:**

לפני הנושא הבא. עשינו בדיקות קרקע למשולש הגדול. עשינו בדיקות קרקע לשיכון הרופאים. נשאר קטע קטן. מה כבר יכול לקרות שם?

**גב' גילה אורון:**

גם לי זה נראה הזוי.

**גב' טל בן דב:**

אני אשיב לך. אתם נכניסים לעבודות בשטח שאנחנו לא יודעים כרגע מה מצבו. אנחנו יודעים שמזרחית לו יש את בית החולים ובבית החולים אנחנו יודעים על בארות מזוהמות, המזהמים נעים בתת הקרקע ולכן צריך לבדוק את הנושא הזה, זה הכל. צריך לעשות סקר היסטורי פה.

**גב' אילנה אלרוד:**

מה גודל השטח הזה? מה גודל הכביש הזה? מה גודל השטח שלו?

**גב' טל בן דב:**

קטנצ'יק.

**גב' אילנה אלרוד:**

נו אז מה, להטיל עליהם דברים?

**גב' גילה אורון:**

כמה יש שם? כמה דונם כל השמיצ'קל הזה?

**אדר' חיים כהן:**

10 דונם.

**גב' אילנה אלרוד:**

זה גם מעכב זה גם עולה, תשמעי, זה כסף ציבורי, לא צריך.

**גב' טל בן דב:**

אבל יש בעיה. צריך להבין שיש פה בעיות.

**גב' אילנה אלרוד:**

אני אגיד לך למה אין בעיה. כי בדקו מצד ימין, בדקו מצד שמאל, בסך הכל שטח קטן, אי אפשר על כל דבר לא להתייחס באופן הגיוני, סליחה. זה גם כסף, גם זמן, גם מעכב דברים אחרים.

**גב' גילה אורון:**

סקר היסטוריה?

**גב' אילנה אלרוד:**

לא, סקר גזי אדמה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' טל בן דב:**

אילנה, אני ביקשתי כרגע לעשות סקר היסטוריה. על בסיס אותו סקר היסטורי אנחנו ניתן הנחיות אם צריך הלאה לעשות דברים נוספים.

**גב' אילנה אלרוד:**

רגע לא יעשו את הכביש? נניח שמצאו שם משהו.

**גב' גילה אורון:**

יכול להיות שיצטרכו לעשות אותו **under** הנחיות מסיומות, מה לעשות. אם יש שם גזים או משהו.

**גב' טל בן דב:**

אם אנשים הולכים לחפור שם את הכביש והם עלולים להיחשף לחומרים שהם בעייתיים.

**גב' אילנה אלרוד:**

באמת, אני חושבת שצריך להיות עם קצת הגיון.

**גב' גילה אורון:**

הוא מדבר על דו מפלסי, יכול להיות.

**גב' אילנה אלרוד:**

אבל עשו סקר לשטח של ה,

**גב' גילה אורון:**

לא לשטח הזה.

(מדברים ביחד)

**גב' גילה אורון:**

מה הדבר השני?

**גב' טל בן דב:**

יש כמה בתים של רמת גן וצריך לעשות בדיקה אקוסטית. האם צריך לתת להם מגונים, לא נעשתה כאן שום בדיקה אקוסטית.

**גב' גילה אורון:**

מה המרחק שם?

**אדר' חיים כהן:**

אני מציע להטיל את כל המגבלות של הכביש של המשולש הגדול גם פה.

**גב' גילה אורון:**

נכון. בדיוק אותן מגבלות.

**אדר' חיים כהן:**

מה שכתוב שם גם פה.

**גב' טל בן דב:**

אבל שם עשו בחינה לש הדברים. עושים את הבחינה.

**אדר' חיים כהן:**

אז יעשו שם .... למה לחזור על זה?

**גב' טל בן דב:**

אם החת של הכביש הוא חתך זהה, והמרחק הוא מרחק זהה, אז צריך לתת בהכרח את אותם מיגונים אבל אני לא יודעת את זה כרגע. תבוא ותגיד לי,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' חיים כהן:

אפשר למדוד, בקנה מידה, מה הבעיה.

#### גב' טל בן דב:

זה לא משהו שמודדים ככה. צריך לעשות חיזוי ובהתאם לחיזוי ולקריטריונים שאנחנו מונחים לפעול לפיהם, צריך לתת מיגון...

#### גב' נעמי אנג'ל:

היית יחד איתי והבנו שנינו יחד. הכביש הזה, אנחנו יודעים שבתחום המשולש הגדול יש לו שתי אופציות כרגע. משוקעת וממונהרת. אתה בעצמך, יחד איתנו כשישבנו דיברנו על האפשרות גם שאפילו תפקיד אפשרות להעלות אותו למפלס הקרקע, כאשר לכל אחת מהחלופות, ואני מזכירה לכם, גם בתקופת ההפקדה כבר נספח אקוסטי נופי משולב הראה שילוב של סוללה וקירות או השיקוע או המנהור וקירות אקוסטיים כאלה או אחרים, פלוס אולי מיגון דירתי בכפר אז"ר לפי העניין. כאן אתה מגיע לצומת. זאת אומרת שיכול להיות שיהיה באמת משוקע או ממונהר או מישורי, אתה צודק. לכן אנחנו סיכמנו שנספח אקוסטי נופי משולב שהוא תואם את מה שנקבע ברג/1000/1 ורוחבים, ואותם צירים ירוקים המשכיים שנקבעו ברג/1000/5/4/1 שזה התכנית של קריית החינוך מדרום, הנספח האקוסטי הנופי משולב ורוחב הדרך יותאמו עכשיו כך שתהיה רציפות בין שלוש התכניות. הוועדה לא רואה כרגע את התשריט הסופי שיופקד ואנחנו מבקשים מכם להסמך את לשכת התכנון יחד עם משרד התחבורה לבדוק ולראות שאכן הרב מפלסיות שאומר יקי וכל הנושאים של רציפות הצירים יהיו בקו הכחול. ככל שיהיה שינוי מהותי, נביא לכם את זה מחדש.

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

מה זה שייך בין דירות לכביש?

#### דוברת:

הוא מהנדס עיר, מעניין אותי לדעת..

#### אדר' חיים כהן:

אני אמרתי שזה לא פה הדיון אבל תיזכרי בדיון שיהיה על ההערות האלה, מאיפה אני אביא את הכסף לעשות את זה ובאיזה תקציב, ואיזה הנהלת עיר תאשר לי כספים לדבר הזה. יגידו לי תעוף מכאן לכל הרוחות, מה אתה מבלבל לי את המוח.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו במלוא כובד הראש נתייחס להערות אלה כשנגיע לדיון למתן תוקף וגם נסתכל תחבורתית למה הוא יידרש.

#### גב' גילה אורון:

חייבים... את החיבור התחבורתי פה. בלי החיבור הזה גם את צריכה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אי אפשר היום ולא אחראי להיכנס לתל השומר בכניסה הקיימת לו בלבד, ולא לאפשר הגעה לכניסה המערבית החדשה שאנחנו הולכים להגיע מיותר כיוונים כי הצומת הזאת של כניסה משני הכיוונים מזרח מערב. צריך גם כיוון צפון דרום.

#### מר יקי פרלשטיין:

הוא לא מתווכח על זה.

#### גב' גילה אורון:

אבל אם זה דורש, כמו שאומר משרד התחבורה, להשאיר את האופציות גם לעילי גם למשוקע וגם לזה, וזה רק טוב בשביל כולם, ואם אומר משרד הגנת הסביבה, אף אחד לא אומר את זה בגלל שהוא רוצה לתקוע שום דבר. אומרת רק סקר אני רוצה סקר היסטורי, לוידוא, במיוחד שמדובר שאולי זה יהיה..

#### אדר' חיים כהן:

האם זה ישפיע על אי קיומו במקום הזה?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**  
לא, אבל,

**אדר' חיים כהן:**  
אם לא אפשר לדחות את זה להתחלת עבודה של הכביש הזה?

**גב' טל בן דב:**  
לא.

**אדר' חיים כהן:**  
למה לא?

**גב' טל בן דב:**  
כי אתה תעשה את הסקר ההיסטורי ואת המסקנות שלו אנחנו נטמיע בתוך התכנית.

**אדר' חיים כהן:**  
אני מבטיח לך כל מסקנה היום, כל מסקנה שתהיה אנחנו נבצע אותה. למה היום לעשות... מעכבת.

**גב' טל בן דב:**  
זה לא מעכב חיים, זה לא מעכב, אני רוצה להסביר. אני פועלת על פי מתווה ואני פועלת באחידות בכל הפרויקטים. זאת אומרת אני מתנה את השלבים לפי שלבי התקדמות התכנית.

**אדר' חיים כהן:**  
אולי זו העת לבחון את המתווה?

**גב' טל בן דב:**  
פה בתכנית הזאת זו הנקודה. אם אתה חושב שצריך לבחון את המתווה אפשר לעשות דיון עליו. אבל כרגע הסקר ההיסטורי הוא תנאי להפקדה ש,

**גב' גילה אורון:**  
מה כרוך בסקר היסטורי, שאני אבין על מה מדובר.

**גב' טל בן דב:**  
הם צריכים לבחון איזה מזהמים פוטנציאלים יכלו או יכולים להיות בשטח הזה, או שיכלו לנוע לעבר השטח הזה, הם יודעים לעשות את העבודה הזאת, הם עושים את זה מהר, גם מי שעשה את הסקרים מסביב, הם יכולים לחבר את הנתונים ביחד ואת המסקנות של הסקר נטמיע בהוראות. זה הכל. זה לא כזה מורכב. וגם הנושא האקוסטי, זה נושא שצריך פשוט להתייחס אליו, ולא היתה התייחסות.

**אדר' חיים כהן:**  
סדר גודל של עשרות אלפי שקלים שנצטרך לשלם ליועץ שנצטרך לשכור.

**גב' גילה אורון:**  
זה בדיוק אותו כסף שתצטרך, זה חלק מהתכנון. מה לעשות. טוב. היו עוד הערות? אז תקריאי בבקשה הצעת החלטה.

**גב' נעמי אנג'ל:**  
להפקיד את התכנית לאחר התיקונים, בתנאים הבאים: נספח תנועה תרשים סביבה –עדכון של נספח תנועה כך שיציג המשכיות במלוא רוחבו בקומפילציה של כל התכניות שרלוונטיות לתוואי הכביש ולסביבה עד לחיבור עם כביש 4. בתשרית של התכנית עצמה יש להראות בתרשים הסביבה קומפילציה של תכניות על תוואי הדרך לרבות קריית החינוך 1005/4. יוצג ברקע של נספח התנועה, יוצגו גם תחנות הרק"ל בתחומי הדרך לפי התכנון העדכני הקיים לקו הסגול. תוואי דרך רפאל איתן יורחב בחיבור עם דרך שיבא לצד מערב ומזרח כך שהוא יוכל בעתיד בתכנון ההנדסי והאדריכלי המפורט לכלול גם חלופות דו מפלסיות. הציר הירוק שישנו בתממ/5 מדרכות ונספח נופי אקוסטי. המעברים המגוננים להולכי רגל ורוכבי אופניים על פי תממ/5 יוצגו בחתך בתחום התכנית ובתכנית קריית החינוך רג/1005/4, הם נדרשו כבר. המעבר המגונן שישנו והוא ממשיך מ-1005/4 יסומן במרכז הדרך או משני צידיה לפי מה שהחליט פה מהנדס העיר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

להוסיף להוראות התכנית כי במידה ויידרש מעבר דו מפלסי לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים בצומת רפאל איתן זה לא יהווה שינוי לתכנית זו. להציג על גבי מדידה את העצים הקיימים ואת אלה המיועדים להעתקה להעביר לפקיד היערות לחוות דעת בתוך 30 יום. העברה למשרד הבריאות של מסמכי התכנית בגין באר שיש לנו בסביבה. משרד הבריאות יתן בתוך שבועיים חוות דעת אם יש פה נושא של רדיוסי מגן לבאר. צירוף של נספח ביצוע אקוסטי ונופי משולב.

**גב' טל בן דב:**

מעת קבלת...

**גב' נעמי אנג'ל:**

ברור.

**מר יקי פרלשטיין:**

נעמי דו מפלסי זה כן מהווה שינוי?

**גב' נעמי אנג'ל:**

לא, אמרנו שזה יוצג בנספח התנועה ולפיו יורחב הקו הכחול.

**אדר' חיים כהן:**

אני כבר מודיע לך, אנחנו נתנגד.

**גב' נעמי אנג'ל:**

אני גם אמרתי שאני בעקרון מתנגדת לדו מפלסיות אלא אם כן היא נדרשת, אבל אמרנו, אנחנו מרחיבים את הקו הכחול כך שיאפשרו את כל החלופות המרחביות. אנחנו לא רבים על זה עכשיו, יהיה תכנון אדריכלי הנדסי משולב, עם הצירים הירוקים של הולכי הרגל והאופניים ועם הראייה, היום יש לנו ראייה אורבנית רק של שני הרביעים הדרומיים. כשיהיה לנו ברור מה קורה משני הצדדים של הדרך הזאת כי היום זה חקלאי, אז גם יהיה ברור הנושא של מפלסיות, איך לעשות את הצומת וכדומה. נספח הנופי אקוסטי המשולב יהיה בהתאמה למה שקורה מדרום לרג/1005/4 ו1 ומצפון למשולש הגדול 1004/1. סקר היסטורי שנדרש כתנאי להפקדה, יהיה הטמעת ההערות של המשרד לסקר הזה. הוועדה מפנה את תשומת הלב של הוועדה המקומית לצורך בתכנית נפרדת לקטע שבדרך שיבא הולכת מזרחה מהצומת הזאת שהוא נותר עדיין ללא תכנון. אנחנו מביאים לתשומת לבכם שהקטע הזה שרואים אותו ... הוא נשאר ללא תכנון. תכננו הרחבות מערבה.

**אדר' חיים כהן:**

זה מופיע בשיכון הרופאים.

**גב' אילנה אלרוד:**

רגע אז התכנית הולכת להפקדה?

**גב' נעמי אנג'ל:**

כן. היא מופקדת.

**גב' טל בן דב:**

הנספח ביצוע אקוסטי. אני ביקשתי בחינה אקוסטית ספציפית למקום הזה. זה נכון שהיא צריכה להיות תואמת את מה שנעשה ב-1541, זה נכון שזה צריך להיות תואם למשולש הגדול אבל זה משהו ספציפי.

**גב' נעמי אנג'ל:**

אמרנו יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביצוע נופי ואקוסטי משולב. שבנוסף לפתרון שלו לכל בעיה הוא תואם גם מרחבית למה שקורה בשתי התכניות.

**גב' טל בן דב:**

מבחינת התכנית את צריכה לדעת מה את צריכה לתת שם. זה לא נספח ביצוע. נספח ביצוע זה אחר כך. את צריכה מסמך אקוסטי שבוחן את ההשפעות של הכביש הזה על בתי המגורים.

**גב' נעמי אנג'ל:**

לפני הנספח את אומרת תוכן חוות דעת אקוסטית משלימה לחוות הדעת שנערכה ב-1000/4.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**גב' גילה אורון:**  
... נספח ביצוע.

**גב' טל בן דב:**  
נספח ביצוע זה אחר כך.

**גב' גילה אורון:**  
אז אל תבקשי את נספח הביצוע, תבקשי רק את הנספח הזה.

**גב' נעמי אנג'ל:**  
חוות הדעת היא הבסיס להכנת הנספח. הנספח תמיד קיים מפני שהוא בסופו של דבר התמונה המרחבית של הכביש.

**גב' גילה אורון:**  
זה למתן תוקף, זה לא להפקדה.

(מדברים ביחד)

**גב' גילה אורון:**  
זה בהיתרים היא אומרת הנספח ביצוע, אז אל תכניסי להם סתם דברים.

**גב' טל בן דב:**  
חוות דעת אקוסטית שבוחן את השפעת הכביש על הבתים ממזרח, והיא בהתאמה. זה נכון, הקונספציה שיש ב-1004 והמשולש ...

**גב' גילה אורון:**  
... בנספח אקוסטי נופי של התכנית, בסדר. נספח הביצוע זה אחר כך, זה טרם היתר בניה. טרם היתרים, נספח הביצוע. בסדר. נספח אקוסטי נופי משולב. יש פה סעיף חדש שנוסף וסעיף ה' שונה. אחרי משרד הבריאות אנחנו מוסיפים סעיף שתוכן חוות דעת אקוסטית. שהיא בעצם השלמה לחוות הדעת שהיתה במשולש הגדול. היא תבחן השפעת הכביש בנושא האקוסטי על שימושי הקרקע סביבו. מסקנותיה יוטמעו בנספח אקוסטי נופי משולב שהוא נספח רעיוני מנחה שתמיד ישנו ב... כזאת בתכנית. לאחר מכן, בטרם היתרים לביצוע הכביש, אם זה היתר בניה או אם זה כל היתר ביצוע אחר, יאושר נספח נופי ואקוסטי משולב שיותאם, בהתאם למה שאמור לעיל. למה שאמרתי קודם הנספח שהוא בתכנית הוא גם תואם ומשלים באופן מרחבי את התכניות מצפון ומדרום.

**סעיף 6: תכנית רג/1181 – מתחם היצירה – מסחר תעסוקה ומשרדים**

**בהשתתפות:** אדרי' אורלי כהן - לשכת התכנון  
גב' אורנית מורגנשטרן - לשכת התכנון

**בנוכחות:** אדרי' אבי רובין - מתכנן  
עמוס קורן-קרונוברג - מנהל  
יואב מוזר-קרונוברג - יוע"מ  
יהודה קרונוברג - בעלים, משפחת קרונוברג  
עדנה קרונוברג - בעלים, משפחת קרונוברג  
יעל שור - בעלים, משפחת קרונוברג  
יעל אביגדור, עו"ד - ב"כ אמד  
זרניצקי יוסף - שמאי, חברת דן-אמד  
זיו גבע - חברת אינמרקט בע"מ  
אמיר זקן - חברת אינמרקט בע"מ  
עו"ד עמרם אמואל - חברת אינמרקט בע"מ  
צבי סומך - מטעם אמד  
עו"ד אבי מונטקיו - משנה למנכ"ל אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' נעמי אנג'ל:

לחזור לקונטקסט שהתכנית הזאת כבר נדונה בוועדה. רחוב היצירה, הכניסה לבורסה מרחוב אבא הלל, המגרש שבו מצויה תחנת תדלוק גם היום כבר על הצומת. התכנית הזאת היא תכנית שבאה אלינו, אנחנו ביקשנו בשלב ביניים, אמרנו שנהיה מוכנים להפקיד אחת משתי החלופות לתכנית, כאשר לאחר דיון בוועדה המקומית והשאלה היתה, החלופות שלנו היו לנושא של התעסוקות שהן בעוצמות מע"ר מטרופוליני, מגדל אחד או שני מגדלים אבל השאלות שעלו לצורך דיון חוזר בוועדה המקומית היה נושא של אפשרות של שימור המבנה שקיים על אבא הלל סילבר בצפונה של התכנית בחלק המזרחי, האם לכלול או לא לכלול אותו ואת שימורו יחד עם הזכויות. אפשר לבנות את הזכויות יחד עם שמירת הבניין ולנושא הזה נערך, היה צריך להיערך תיק תיעוד, אבל הוא לא הוכן אבל היה סיור של מרכזת השימור בוועדה המחוזית יחד עם אדריכל העיר. בגדול, אנחנו מדברים על מגדל תעסוקה מעל מסד שהוא של מסחרי וגם של תעסוקות, הזזת תחנת הדלק מערבה כך היא לא תשב על אבא הלל והיא תהיה לא תחת המגדל ויצירת כיכר כניסה לאזור של הבורסה, ... ולמגדל, הבניין לשימור, או יכול להיות שאם הוא לא ישומר, היתה... בסופו של דבר בניין אחר שהוא דומה לו. על אבא הלל סילבר באזור הזה יש מקצב של בניינים שהם לא מגדלים של 30-40 קומות, הם בנייני תעסוקה. הבניין הזה נמצא במה שאנחנו מצאנו, לא הוגש לנו תיק תיעוד, מצאנו אבל כן שיש לו ערכיות שמצדיקה וגם נפחיות שמאפשרת לשלב אותו עם הזכויות. ברקע ישנה גם התלבטות וסוגיה של הנושא של תקני חניה חדשים, אנחנו הודענו שבאופן מובהק הבניין הזה ייבנה על פי תקנות החניה, הן עוד לא נכנסו לתקן אבל מה שייקבע בנושא הזה זה הנושא של התאמה לתקן החניה. נכון לעכשיו אנחנו חייבים לדון בתכנית הזאת שישנה, לראות כן לא, שילוב הבניין לשימור והכיכר שלו, להחליט להפקיד אותה, אלא אם כן היוזמים רוצים למשוך אותה, אם רוצים למשוך אותה אנחנו יכולים לבטל את הדיון בתכנית. אני אומרת כי הם ביקשו לדחות את הדיון היום. רק לגופה של התכנית, אלה הנתונים שנאמרו.

#### גב' גילה אורון:

אני רוצה להזכיר לוועדה. באופן כללי נעמי חזרה על הכל, אני רק רוצה להקריא את ההחלטה שלנו. היתה החלטה שהתקבלה בפברואר לכן אני אומרת שכבר הגיע הזמן שאנחנו נראה מה... שדיברה על התכנית הזו כפי שהוא הוגשה וכו', ויחד עם זה לעת ממש שכבר היו במכניות, אמר אדריכל העיר ומהנדס העיר אמרו שהם חושבים שאחד הבניינים שם שנמצאים בתוך מתחם התכנית רוצים לבחון אותו האם הוא יהיה לשימור כזה או אחר, והואיל בתכנית הוא סומן להריסה, ומהנדס העיר היה בדעה שיש לשמר את הבניין, אז הוועדה החליטה שהיא תהיה מוכנה להפקיד אחת משתי החלופות. אני מקריאה עכשיו את ההחלטה, לאחר שהתקיים דיון בוועדה המקומית בשתי החלופות, חלופה אחת של 28,000 מ"ר עד 30 קומות בשני מגדלים מעל מסד ללא שימור בניין. חלופה שניה של 30,000 עד 40 קומות הכוללת את שימור הבניין בחלקו הצפוני-מזרחי של התכנית, ולגבי יוכן תיק תיעוד מקדים בהתאם להנחיות מינהל התכנון. שתי חלופות הבינוי יעמדו לעת הדיון בפני הוועדה המקומית והמחוזית לרבות תיק התיעוד. ויש פה עוד אחר כך, תקן החניה כבר יוחלט לגבי זה שתקן החניה יהיה היקף הבניה של 400 אחוז שטחים עיקריים תקן החניה יהיה 1:250, מעבר ל-400 אחוז יהיה תקן 1:500, לא תותר בניית מרתפים מתחת למנהרה ולא מתחת לשטח ה, ותחנת התדלוק תותאם לתמ"א 18/4 בשתי החלופות. זו היתה ההחלטה בפברואר. לתומנו או לטעותנו לא נתנו לו"ז והעניין נמשך ונמשך, ולכן ביוני לא יכולנו לדון כי הוועדה המקומית לא דנה בשתי החלופות ולכן לא יכולנו לקדם את הנושא. היתה טעות שלא אמרנו הוועדה המקומית תדון בזה תוך נגיד חודשיים או משהו כזה, או קיי, טעות, טועים טעינו. ב-27.6. לאור העובדה שראיתי שזה נמשך, הבאנו את זה פעם נוספת לפה, לפני חודש, ואז תחמנו את הוועדה המקומית ואמרנו שביום ה-28.2 דנה הוועדה וכו' וכו', ואמרה שתהיה מוכנה לדון באחת משתי החלופות. עוד קבעה הוועדה כי שתי חלופות הבינוי יעמדו לעת הדיון בפני הוועדה המקומית לרבות תיק התיעוד. עד היום למרות שחלפו ארבעה חודשים מיום קבלת ההחלטה טרם דנה הוועדה המקומית בחלופות הבינוי ולפיכך מודיעה הוועדה כי היא תדון בתכנית אשר תהיה מונחת לפניה בישיבה הבאה שתתקיים ב-25.7 זה מביא אותנו עד הלום. יש לנו פה את מהנדס העיר שיגיד עכשיו היה דיון, לא היה דיון, מה היום אומרת הוועדה המקומית ולפי זה אנחנו ממשיכים אחר כך בדיון בחלופה או בחלופות, לפי איך ש, עכשיו עוד דבר אחד ברקע, הגיע היום, אתמול בשש וחצי בערב, זה נקרא היום כי אנחנו בשש וחצי לא בדיוק עובדים, מישוהו שפנה בשם אינמרקט בע"מ שאני לא יודעת, מי מגישי התכנית פה.

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

אחד ממגשי התכנית ביקש לא לדון כי הוא מתנגד להמשך ההליכים. קודם כל מאחר והוא לא היחיד שמגיש תכנית אז אין.. ואין מצב של לא לדון. יש מצב שאו מחליטים למשוך תכנית או מקדמים תכנית. לא מחנים תכנית. היא חנתה פה מספיק זמן בשביל שיגיעו לזה שהיא תגיע לכדי דיון או לכדי קבלה או דחייה. לכן הדיון כן מתקיים ואנחנו נשמע דיווח ממהנדס העיר שסיפר לנו מה היה בוועדה המקומית. בבקשה.

#### אדר' חיים כהן:

הוועדה המקומית בישיבתה מיום 3.7.2011 החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תכנית הכוללת רק את חלופת הבינוי של מגדל אחד תוך שימור המבנה בחלק הצפון מזרחי של התכנית. חלופה ב' בהחלטת הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 771 מיום 28.2.11

#### גב' גילה אורון:

האם החלופה הזאת מוצגת פה?

#### גב' נעמי אנג'ל:

היזמים לא הכינו תכנית על פי החלטת הוועדה המקומית, נכון לעכשיו. זה לא אומר שאנחנו לא יכולים להמשיך ולהחליט מה נפקיד.

#### גב' גילה אורון:

בהחלט. כבר החלטנו. האמת היא שהחלטה כבר היתה, בפברואר כבר החליטה הוועדה שהיא תדון באחת משתי החלופות שתוצג בפניה על ידי הוועדה המקומית והוועדה המקומית עכשיו אמרה את דברה והחלופה מס' 2 שעומדת כרגע על הפרק היא החלופה של 30,000 מ"ר עד 40 קומות עם שימור הבניין בחלקו הצפוני מזרחי של התכנית לגבי יוכן תיק תיעוד. יש תיק תיעוד מקדים? לא הוכן תיק תיעוד?

#### אדר' חיים כהן:

לא. אבל הבניין הזה מופיע ברשימה שהכינה הסוקרת של כל המבנים ברמת גן.

#### גב' גילה אורון:

אני מבינה שיש לנו גם ביקור של מרכזת השימור שלנו ביחד עם אדריכל העיר, נכון? לגבי יוכן תיק תיעוד, שתי החלופות יעמדו לעת הדיון בפני הוועדה המקומית והמחוזית. זאת אומרת שיש לנו שתי חלופות, אנחנו לא דנים רק באחת מהן. יש לנו את שתי החלופות שעומדות עכשיו ל, אנחנו יודעים שהוועדה המקומית בחרה בחלופה מס' 2. שזה אומר, אני חוזרת 30,000 מ"ר עד 40 קומות, שימור הבניין. תקן החניה לא עומד פה בכלל לויכוח, הוא בשתי החלופות זהה. תקן החניה אומר שעד 400 אחוז שטחים עיקריים תקן החניה הוא 1: 250.

#### גב' אילנה אלרוד:

1: 250 מ"ר שטח עיקרי? מקום חניה אחד?

#### גב' גילה אורון:

כן. מעבר ל- 400 אחוז תקן החניה יהיה, להזכירכם שאנחנו נמצאים במתחם הבורסה שבו אנחנו החלטנו בעבר, אנחנו הסכמנו לקדם את זה ובזמנו לפני כשנתיים או יותר אפילו הוחלט שלא יקודמו בכלל זכויות מע"ריות עד להשלמת בדיקה תחבורתית לכל מתחם הבורסה כי אנחנו חוזים שיש שם איזושהי בעיה כזאת או אחרת תחבורתית אבל אנחנו רוצים את הבדיקה התחבורתית, זו היתה האמירה של הוועדה המחוזית. במקרה ספציפי הזה בגלל העובדה שאנחנו הולכים לפי התקן המחמיר ממילא, אנחנו הסכמנו לקדם את זה, ובמיוחד בגלל זה שזה בכניסה לבורסה, ולעיר היה מאוד חשוב להסדיר את הכניסה לבורסה ואת כל המתחם של הכניסה כי הוא השער של הכניסה לבורסה. הסכמנו לקדם את התכנית הזו, אני מזכירה לכם שתכניות אחרות, אנחנו אמרנו, אנחנו לא דנים בהן אז או שמשכו אותן או שדחינו אותם. אנחנו לא ממשיכים לקדם עד שלא ייגמר... והמנהרה שעוברת בתכנית. יש שם גם מנהרה.

#### גב' אילנה אלרוד:

מה תהיה המטרה של הבניין לשימור? ... מקבלת את הבניין לשימור למטרות ציבוריות.

#### דובר:

לא, לא הסכמנו ל...

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**אדר' חיים כהן:**  
זאת כוונתנו.

**גב' נעמי אנג'ל:**  
זאת כוונת העירייה, זה לא נדון פה.

**דובר:**  
זה רצון של העירייה.

**גב' אילנה אלרוד:**  
יש לי עוד שאלה. האם בין חלופה 1 לחלופה 2 זה אותו שטח בסך הכל?

**גב' נעמי אנג'ל:**  
לא, יש הבדל של 2000 מ'.

**גב' גילה אורון:**  
אנחנו נותנים בחלופה השניה של הבניין לשימור, יש תוספת של 2000 מ'.

**גב' אילנה אלרוד:**  
אז זה צריך מפני שהם מקבלים את הבניין לשימור כי אחרת,

**גב' גילה אורון:**  
לא, הם מקבלים תוספת 2000 מ' בגלל זה שהם נותנים את השימור. בשביל זה הם מקבלים עוד 2000 מ' תעסוקה.

**גב' אילנה אלרוד:**  
אני רוצה להבין, אם הם מקבלים 2000 מ' ולפי מה שאני מבינה פה הם לא נותנים את הבניין הזה לעירייה אז למה הם מקבלים את ה-2000 מ'?

**גב' נעמי אנג'ל:**  
הכוונה היא בחלופה שהצענו ובהחלטת הוועדה המקומית, הכוונה היא שבמקום 28,000 יהיו 30,000 במגדל בבנייה החדשה, ונגד זה יש שימור של הבניין שהוא יועבר אל העירייה לצרכי ציבור.

**גב' גילה אורון:**  
זו החלופה. זה הובהר. בחלופה שהבניין הוא לא לשימור יש רק 28,000. בחלופה של הבניין לשימור ומועבר לעירייה יש 30,000. הפיצוי הוא בסך של 2,000 מ"ר.

**גב' אילנה אלרוד:**  
תמורת זה שמעבירים את הבניין הזה לעירייה.

**גב' נעמי אנג'ל:**  
משופץ ומשודרג לעירייה.

(מדברים ביחד)

**עו"ד אורי עמנואל:**  
אני עורך הדין של אינמרקט. במידה והחלופה תהיה חלופה של בניין אחד, אינמרקט כיוזמת התכנית או כמבין יזמות התכנית וכבעלת קרקע במתחם של התכנית תמשיך את התכנית מבחינתה.

**גב' גילה אורון:**  
יש לי שאלה. אתם במושע או ש,

**עו"ד אורי עמנואל:**  
החלקות הן נפרדות. מדובר פה בשלושה בעלים נפרדים.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

מישהו יכול להראות לנו איך החלוקה של החלקות?

#### עו"ד אורי עמנואל:

החלקות הן נפרדות, החלק הקרוב לצומת זה של משפחת קרוננברג, החלק האמצעי זה אינמרקט, רק אינמרקט כל החלקה הזו.

#### גב' גילה אורון:

כל החלק הזה שייך לכם?

#### עו"ד אורי עמנואל:

נכון. והחלק הזה זה של א.מ.ד. מגישי התכנית הם א.מ.ד. קרוננברג ואינמרקט.

#### גב' גילה אורון:

כל אחד מהם הוא בעלים יחיד?

#### עו"ד אורי עמנואל:

נכון מאוד. היזמים התאגדו יחד כדי ליצור פה תכנית מיטיבה, תכנית שנגררת 17 שנה בהליכים והיום התכנית מלכתחילה כללה אפשרות ל...פה, בכניסה למתחם הבורסה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

לא בכניסה, על אבא הלל סילבר, בחלק הצפוני מזרחי.

#### גב' גילה אורון:

בחלק של קרוננברג.

#### עו"ד אורי עמנואל:

נכון.

#### גב' גילה אורון:

מה מאושר לכם היום?

#### אדר' חיים כהן:

אזור תעשייה 200 אחוז. היה שם בית חרושת בלובנד.

#### גב' גילה אורון:

כלומר מה שאתם אומרים אם זו החלופה אנחנו מושכים את התכנית והמשמעות היא שכל התכנית נופלת.

(מדברים ביחד)

#### דוברת:

שהעירייה תגיש.

#### עו"ד אורי עמנואל:

היא בין המגשים. זה כולל איחוד וחלוקה בהסכמה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אז יכול להיות שזה יהיה לא בהסכמה.

#### אדריכל אבי רובין:

אני רוצה רק לתקן לנושא הזכויות....

(מדברים ביחד)

#### אדריכל אבי רובין:

אני רק רוצה לעשות תיקון קל לגבי הנושא של הזכויות. במגדל אחד דובר על 30,000 מ"ר כשהבניין לשימור לחלוטין עדיין לא היה פקטור במשוואה. זאת אומרת ה- 30,000 מ"ר לא

## מדינת ישראל

### משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

#### לשכת התכנון המחוזית

מתייחס לחלוטין לבניין לשימור. אם בכל זאת יוחלט לבניין לשימור צריך להתייחס גם לנושא הזכויות מעבר לנושא הזה.

#### גב' גילה אורון:

יכול להיות, בסדר, או קיי. זאת אומרת אז למה נתנו עוד את ה- 2000 מ'?

#### אדר' חיים כהן:

שיהיה אינסנטיב לאיחוד של כל השלושה.

#### גב' גילה אורון:

כמה מטרים, משהו יכול לסבר את אזני הוועדה זה הבניין לשימור?

#### אדר' חיים כהן:

1000 מ'.

#### גב' אילנה אלרוד:

כמה אחוזי בניה יש?

#### גב' גילה אורון:

650.

#### גב' אילנה אלרוד:

מעט מאוד. אני חושבת שצריך להגדיל.

#### גב' גילה אורון:

חכי, יש לך 650 ועוד 1000 מ' גם. יש שם תחנת דלק.

#### מר עמוס קורן:

אני מייצג את משפחת קרונפלד. אני רוצה להגיד כמה דברים. אנחנו רכשנו מהעירייה בשנת 1994 את הקרקע ולאחר מכן בשלב מאוחר יותר בשנת 1999 את הבניין לשימור כשהתכנית היתה שהעירייה מקצה את הבניין לשימור יחד עם תחנת הדלק להקמת בניין אחד. וככה זה רשום בחוזים בינינו לבין העירייה. לאחר מכן ביוזמת העירייה יחד עם כל השותפים האחרים הרצנו את התכנית הזאת במהלך 17 שנה בשביל לא להגיע היום למעמד שאנחנו נמצאים עכשיו כשמכניסים לנו בניין לשימור. הבניין ששילמנו טבין ותקילין בשביל לבנות בניין אחר תחתיו. הבניין המוצע בחזית אבא הלל. לא יכול להיות שפעם אחת העירייה תמכור לנו נכס שעליו אנחנו אמורים לבנות את הבניין המאוחד על שני המגרשים ולאחר מכן תגיד לא, תביאו את הבניין חזרה אלינו ולכו חפשו את עצמכם ברחוב, אני לא יודע איפה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

מתי היה ההסכם ביניכם ובין העירייה?

#### מר עמוס קורן:

הראשון ב- 1994 והשני ב- 9.9.1999. כאשר אני יכול לתת, יש לכם.

#### גב' נעמי אנג'ל:

ולמה מ- 1994 ועד עכשיו לא עשיתם ...

#### מר עמוס קורן:

אנחנו הרצנו מ- 1994 ועד היום 17 שנה עם אדון יוסי פרחי לפניך, שמעון בוחבוט מכיר את כל הדיונים, הכל רשום אצלו אחד אחרי השני. עם מהנדס העיר לפני המהנדס הנוכחי. לא יכול להיות מצב שהיום אחרי 17 שנה באים ואומרים לא, אנחנו מתחרטים. בשום אופן לא היה שימור, מעולם. אחרת לא היינו רוכשים את הבניין מהעירייה. לא היינו רוכשים ולא היינו עושים את כל מה שעשינו עד היום.

#### גב' עדנה קרוננברג:

ועוד משהו, מי קבע שהבניין לשימור. אתם ראיתם את הבניין הזה? אני מוכנה להביא את האדריכל ה כי מפורסם בארץ, אפילו מחו"ל, אם יגידו לי שהבניין הזה לשימור. זה בניין קיר עם חלונות הכי פשוט שיכול להיות. מה יש פה לשימור? אם העירייה רוצה את ה בניין, שהיא תגיד

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

שהיא רוצה את הבניין. אבל מה זה לשימור? זה עתיק? ענתיקה? זה הבתים הלבנים בתל אביב? מה זה הדבר הזה? אני כל הזמן לא באתי, לצערי הייתי חולה מאוד ולא רצו לספר לי מה הולך פה. אבל אחרי מספר חודשים אמרו לי שהבניין הזה לשימור, אני חשבתני שאני מקבלת התקף לב. איזה מן דבר זה? תלכו כל הוועדה וכל האנשים שמעורבים, שיבוא ויגיד לי שהבניין לשימור. בנאדם אחד שיאמר לי. העירייה החליטה, זה גמור עם העירייה שהיא רוצה את הבניין הזה ולעשות איתו מה שהיא רוצה.

#### מר יהודה קרונברג:

האדמה הזו שאתם מדברים עליה וכל כך הרבה מתאמצים למצוא לה פתרונות נרכשה על ידי בשנת 1949. היינו חכירה שבתקופה יותר מאוחרת העברנו את הבעלות על שמנו.

#### גב' נעמי אנג'ל:

חכירה מהעירייה היתה?

#### מר יהודה קרונברג:

כן. בנוסף לזה אנחנו הראשונים בשטח הזה שכבר מספר פעמים הפקיעו לנו כל מיני, פתחו כל מיני דרכים יותר חדישות אז הזיזו אותנו לפה, הזיזו אותנו לשם והפקעות היו מכל הכיוונים. עכשיו פתאום התעורר דבר חדש. בניין לשימור כשבסך הכל התכנונים שלנו היו שאנחנו עם תחנת הדלק שהיא בבעלותנו הופכים להיות יחידה אחת שהובטחה לנו כי כשרכשנו את המקום הזה, אף אחד לא רצה לקנות אותו. הם הכניסו אותנו להוצאות כספיות כאלה ואתם יכולים לראות בתכניות שכבר אושרו בזמנו וזה רק בשנתיים או שלוש האחרונות שכאן כל אחד מנסה להיות בעל הבית על הרכוש שלנו ומאחר ואנחנו יודעים שהוועדה המחוזית היא ועדה ניטרלית שאין לה שום אינטרסים מיוחדים, צריכים לקחת בחשבון שאנחנו הרוכשים הראשונים של השטח כשאנחנו לקחו וסובבו עם כל מיני בניינים שאני לא נכנס לפרטים שם, כי אני, בניין של 70 קומות, בניין של 80 קומות, אני לא יודע איך זה עבר אצלכם אבל לדעתי, אם הם 70 אנחנו צריכים להיות 100 קומות כי אנחנו היינו אלה שגרמו לפיתוח של כל האזור. חוץ מזה, היו לנו עוד שטחים שם שאני אף פעם לא השתמשתי בהם שקיבלתי אותם בחכירה מבורסת היהלומים, עד שבאו חכמי הדור והם באו ומתוך כל מיני עניינים שהיו להם, עניינים פנימיים עם העירייה, הפקיעו אותם לטובתם בגלל סיבות שרק אני יודע אותם, אף אחד פה לא יודע.

#### גב' נעמי אנג'ל:

בקיצור אתה אומר התכנית הגיעה לפרקה, כך או כך צריך להפקיד.

#### גב' עדנה קרונברג:

ואנחנו לא מסכימים לבניין לשימור, הקרקע היא פרטית, שולם עליה כסף.

#### גב' גילה אורון:

כל הבניינים לשימור הם על קרקע פרטית.

#### גב' עדנה קרונברג:

אבל אין שום הוכחה שהבניין ...

#### גב' גילה אורון:

אבל זה לא האישיו. הפרטי לא פרטי זה לא אישיו בגלל שכל המבנים לשימור הם פרטיים.

#### מר יהודה קרונברג:

יאל, אנחנו לא מתווכחים איתכם על ההחלטות שלכם אבל העניין הוא שאנחנו היינו אלה שהובלנו את הפיתוח של כל האזור.

#### מר זיו גבע:

אני מנהל באינמרקט.

#### גב' נעמי אנג'ל:

מה עושה אינמרקט חוץ מלהיות בעלת המגרש הזה?

#### מר זיו גבע:

זה כל מה שהיא עושה. אינמרקט היא חברה בבעלות משפחת פקטור מגרמניה, משפחת פקטור משקיעים ותיקים מאוד בארץ מאיפשהו בתחילת שנות ה-70 משקיעים בכל מיני נושאים בינם

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

בנדל"ן ואינמרקט היא חברה שהיו לה עוד נכסים אבל, החברה והמגרש זהות. המשמעות, של הליכה לבניין אחד זו החלטה לא לבנות את הבניין הזה. אין שום דרך שיהיה הסכם שותפות בין שלושת השותפים, אני חושב שזו הסכמה די מוחלטת בינינו, שאנחנו כולנו ביחסים טובים, אין דרך שיהיה בינינו הסכם לבנות בניין אחד.

#### גב' גילה אורון:

אתה אומר בגדול שבכלל, מה שאתם אומרים זה שמה שיכול לתפוס מים, או להתיישם בשטח, זה רק החלופה הראשונה של שני בניינים כי אתם הולכים עם אמד וקרונברג יכול ללכת בנפרד? למרות שיש לכם מסד אחד.

#### מר זיו גבע:

מסד אחד, ויש בינינו הסכמים אפילו איך עושים את זה.

#### גב' גילה אורון:

מסד אחד עם שני מגדלים, זה היה משהו שאתם הגעתם להסכמות לגביו?

#### מר זיו גבע:

כן.

#### גב' אילנה אלרוד:

איפה המגדלים האלה ממוקמים?

#### מר זיו גבע:

אחד בחזית אבא הלל ואחד ליד הכיכר בכניסה לאזור הבורסה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

היתה חלופה שהיתה הרבה פחות נכונה מבחינת המע"ר עצמו של שני מגדלים. יש בעייתיות מאוד גדולה, יש בעייתיות בנושא של תחנת הדלק בתמ"א 18 ברגע גם שמפזרים את הבניה, עלולה להיות בעיה.

#### גב' אילנה אלרוד:

מה קורה עם תחנת הדלק?

#### דובר:

היא נשארת בתוך הבניין הקדמי באבא הלל למטה מוסדרת.

#### גב' אילנה אלרוד:

תחנת דלק היום צריכה 150 מ' מכל מקום לא?

#### גב' גילה אורון:

לא. 40 מ' ממגורים.

#### גב' נעמי אנג'ל:

יש מרחקים שונים אבל בכל מקרה ברגע שעושים שני מגדלים אז יש בעייתיות הרבה יותר גדולה.

#### גב' יעל אביגדור:

אני מייצגת את אמד אני מבקשת להצטרף לדבריו של חברי, מבחינתנו ככל שתאושר החלופה של מגדל אחד התכנית תהפוך לפלסטר, לאות מתה. לא תהיה דרך להוציא לפועל תכנית שכוללת מגדל אחד וזה בהתעלם מהטעות הקשות שיש בדבר ההליכים שהובילו אותנו לדיון היום בחלון 16 או 17 שנה בכלל באפשרות הזאת. מכיוון שהדרך שבה נולד הנושא של השימור היא לא דרך, והתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כאילו לא שמעו עליה פה, ותכנית שימור לא הוצגה, ותיק תיעוד לא הוצג, אבל כולם דנים היום באיזשהו הגיג לשימור, לא איך, לא מה, לא כמה לא למה, שום דבר.

#### גב' נעמי אנג'ל:

תיק תיעוד אכן לא הוצג ואתם התבקשתם להכין אותו.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' יעל אביגדור:

לא אנחנו. העירייה התבקשה לפני חמישה חודשים. על מה אנחנו דנים היום רבותי? .... תכנית לשימור.

#### גב' נעמי אנג'ל:

לא רשמנו מי יכין את זה.

#### דובר:

רשמנו, העירייה, בהחלטה שלכם.

#### גב' יעל אביגדור:

הבקשה לשימור היא של מהנדס העיר, חברים. מי שביקש את השימור התבקש גם להכין תיק תיעוד בעניין הזה. ולכן אני חוזרת ואומרת, במנותק מההליכים הפרוצדורליים שאני חושבת שהם אינם עומדים בשום הוראות דין, לגופה של תכנית, תכנית שכוללת את חלופה א' בלבד לא תקום.

#### גב' אילנה אלרוד:

אתם יכולים למשוך את התכנית ולהישאר עם 200 אחוז. אני חושבת ש- 650 אחוז לקבל על השטח מספיק כדי שאתם תתאחדו ותעשו עבודה משותפת. אני לא רואה שום סיבה בעולם, תישארו עם 200 אחוז. כל אחד על המגרש שלו, אף אחד לא יגיד לכם שום דבר, תעשו מה שאתם רוצים. נותנים לכם פה כל כך מעל ומעבר.

#### דובר:

אני מסתפק ב- 200 אחוז, זה מה שהודענו.

#### גב' אילנה אלרוד:

יש לכם כל כך הרבה אפשרויות פה ליצור שותפות שהיא נראית לי ממש נהדרת.

#### גב' גילה אורון:

עורכת הדין, עדיין אתם יכולים למשוך את התכנית והוועדה המקומית יכולה להגיש אותה ועדיין אנחנו, היא תהיה תכנית ברת קידום. אם היא תקודם או לא תקודם זה תחליט הוועדה. אבל בגדול התכנית, זה שאתם יוצאים ממנה זה עוד לא אומר שום דבר.

#### אדר' חיים כהן:

אם התכנית תימשך אני אמליץ לוועדה המקומית להגיש אותה מחדש לפי אותה עמדה.

#### גב' גילה אורון:

אתה לא צריך להגיש אותה מחדש. אתה שותף בהגשה. היא תהיה ללא הסכמת בעלים. צריך רק את טבלאות ההקצאה ו,

#### אדר' חיים כהן:

הוועדה המקומית משוכנעת היום שהכניסה החשובה הזאת לבורסה צריכה להיות כניסה מכובדת, לא דרך תחנת דלק אלא עם רחבה מתאימה, עם בניין לשימור על ידו שהוא בניין ציבורי. זאת העמדה של הוועדה המקומית ובשביל זה לכן היא החליטה כפי שהחליטה. אני חושב שמי שמכיר את המקום יודע כמה חשובה הכניסה לאזור הבורסה מרחוב היצירה. וצריך לתת לכניסה הזאת נופך מתאים. אנחנו בקרוב מאוד, עוד לפני שאישורה של התכנית הזאת בכלל יהיה, הולכים שם לפתח את הכניסה, לייפות אותה, לעשות אותה מכובדת, על אחת כמה וכמה כשתהיה התכנית הזאת. אני משוכנע שהתכנית הזאת תתבצע, בין שהבעלים האלה לא ירצו, אחרים יכנסו תחתם, התכנית היא נכונה, עם רחבה יפה בכניסה, עם בניין לשימור על ידה, בניין ציבורי לשימור על ידה.

#### גב' גילה אורון:

חיים יש לי שאלה לגבי העברת המבנה לשימור. מאחר ולפחות לפי מה שנטען פה, אני לא מכירה את ההיסטוריה של המבנה הזה, שהוא נמכר, אני לא מדברת מבחינה מקצועית אם ראוי לא ראוי, אני ממש לא יודעת להגיד. אני שואלת מבחינה עסקית. האם הבניין הזה נקנה מהעירייה בכסף ועכשיו אתם רוצים, כאילו אתם אומרים אנחנו עכשיו רוצים אותו בחזרה, או שיש אולי אפשרות, אני מעלה אפשרות, שהבניין הזה אכן ישומר אבל הוא יישאר בידיהם של הבעלים

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

ואנחנו יכולים להגיד שהשימושים בו יהיו שימושים מעין ציבוריים. כבר היינו במקום הזה, יכולה להיות שם מסעדה, אני לא יודעת מה, דברים מסחריים.

**גב' נעמי אנג'ל:**

זה בניין של חמש קומות.

**גב' גילה אורון:**

אז יכול להיות כל מיני, דברים מעין מסחריים, סחירים ציבוריים. כבר עשינו את זה בעבר, זה בגלל, אני אומרת שוב, אני לא מכירה את ההסטוריה של העסקאות פה, אני שואלת את מהנדס העיר ואני מחכה לשמוע.

**אדר' חיים כהן:**

החלקה הזאת, שתי החלקות גם של קרוננברג וגם של הבניין לשימור שנקראת חלקת קיל, כי היה שם בית דפוס של קיל, שתי החלקות האלה הן חלק מ-40 חלקות בכל רחבי הבורסה שבזמנו ראש העיר קריניצי בדרכים שלו דאג שיהיו של עיריית רמת גן והם הוחכרו לכל מיני תעשיינים להקמת מפעלים תעשייתיים במקום הזה. מכל הסוגים, מכל המינים. הרכישה האחרונה של בניין קיל על ידי קרוננברג, קודם כל מוזכר כאן שקרוננברג עצמו הפך מחכירה לבעלות וכמו כן רכישה של קיל והעברתה לבעלות גם היא היתה. אני לא מכיר את הסיטואציה, ישנו הסכם מסודר שנעשה, בדיוק כמו שתיארו את זה אנשים, אני לא חושב שהקנייה היתה מהעירייה אלא מחוכר לחוכר ואחר כך העברת חכירה לבעלות. זה היה ההליך. זה מבחינה העסקית.

**גב' גילה אורון:**

אז אני שואלת האם הוועדה המקומית יכולה,

**אדר' חיים כהן:**

כן, אני חושב שההצעה שלך באה בחשבון בהחלט. אני אפילו הצעתי בפרק הזמן הזה, עד אשר,

**גב' גילה אורון:**

אתה מקבל גם את זה וגם את זה והם לא נפגעים מזה ש,

**אדר' חיים כהן:**

אני הצעתי למשפחת קרוננברג בפרק הזמן הזה עד אשר התכנית הזאת תקרום עור וגידים לעשות שימוש בבניין הזה למשל למעונות סטודנטים במייד, בשימוש חורג, אמרתי להם שאני אמליץ לעשות את זה ונתתי להם לשקול את המהלך הזה.

**גב' גילה אורון:**

אתה אומר השימושים יכולים להיות שימושים סחירים כל עוד הכניסה לבורסה תישאר עם הבניין הזה?

**אדר' חיים כהן:**

נכון.

**גב' גילה אורון:**

אוקיי, עוד שאלות לפני שאנחנו נכנסים לדיון פנימי. או קיי. תודה רבה לכולם.

**הערה: הצדדים יצאו וההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין החברים.**

**דיון פנימי**

**גב' נעמי אנג'ל:**

להפקיד תכנית לתעסוקה מסחר שצ"פ ושב"צ. התכנית תהיה תכנית או בהגשת הבעלים כאיחוד וחלוקה בהסכמה או שתוגש על ידי הוועדה המקומית כתכנית שהיא תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה והאיחוד והחלוקה ייעשו בתכנית טרם הגשת היתר בניה על פי הזכויות שטרם הגשת התכנית שלפנינו. הכוונה לעשות ... אז היא לא איחוד וחלוקה כרגע. השימושים, כמו שאמרנו, השימושים הראשיים משרדים מסחר תחנת תדלוק ושב"פ. שימוש משני לשב"צ. זכויות הבניה: 30,600 זה שטח הבניין, עיקרי, שכולל את המסד, מגדל ומבנה לשימור, ובנוסף לזה שטחי שירות שהם עד 50 אחוז מהשטח העיקרי. הבינוי הוא מגדל אחד מעל קומת מסד, כמפורט להלן, עד 40 קומות מעל קומת כניסה שיכולה להיות מחולקת, גובהה עד 6 מ'. תחנת התדלוק תת קרקעית או

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

משולבת בבנייני במערב התכנית, בצורה שתובטח תנועת הולכי רגל נאותה וראיה לאורך הציר של השצ"פ ברחוב היצירה, בכניסה לבורסה. זה בנוסף לכל היבט סביבתי שמחוייב לעניין תחנת התדלוק וממשק מיטבי עם המרחב הציבורי והבנוי לרבות הבניין לשימור. בחזית לרחוב אבא הלל, בהמשך למבנה שהוא האזור של המבנה לשימור ייקבע שטח ציבורי פתוח ככיכר ציבורית, זה הצומת של היצירה ואבא הלל. המבנה, המבנה לשימור – יוגש תיק תיעוד מקדים למבנה הקיים בראייתו כמיועד לשימור, על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון. על פי תיק התיעוד ייקבע המבנה לשימור, הוא ייועד לפי אותם ייעודים של כלל התכנית כאשר יש מסביב לכיכר מסחר בקומת הקרקע וגם לאורך הרחוב, זה כתוב כבר היום בתכנית וזה יודגש בהקשר הזה, ככל שהוועדה לכשתקבל את תיק התיעוד והוא יהיה בפניה ויוחלט לא לשמר את הבניין, ייבנה מסביב לכיכר בניין שהוא נפחית דומה לבניין הקיים עכשיו כדי ליצור את אותה כיכר כניסה אל הבורסה ולפי אותו מטראז' שאנחנו אומרים. אבל אנחנו נחכה ונראה את תיק התיעוד. אבל זו כוונתנו.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

אני מציעה לא לצאת עם הצהרת כוונות. אנחנו צריכים לראות את תיק התיעוד ולקבל החלטה. מה זה משנה? הוועדה ממילא תדון עוד פעם.

#### גב' נעמי אנג'ל:

בסדר, אני אתקן. יהיה בניין נפחי שיהיה או בניין לשימור או בניין אחר במקומו, הוועדה לאחר שתקבל את תיק התיעוד תחליט בעניין הזה בהחלטה נוספת.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

... שהיא רוצה, אולי היא לא תרצה בכלל בניין.

#### גב' נעמי אנג'ל:

בסדר, אבל אני מחליטה על כל התכנית. אני רק משאירה נושא מסוים לזכוכית מגדלת.

#### גב' גילה אורון:

אבל רוצים ממילא את הבניין הזה כי הוא נותן את הכניסה לבורסה. כחלק מהכניסה. אם זה יהיה הבניין לשימור, אז יהיה הבניין הזה. אם לא, אז יבנו...

#### גב' נעמי אנג'ל:

אבל אמרנו הצעה מסודרת, נתתי אותה מסודרת. מה המטראז', מה הגובה, מה הנפחיות, איפה הוא עומד מבחינת קווי הבניין שלו, זה ברור לגמרי.

#### עו"ד חגית דרורי גרנות:

אולי יש מקום לשקול חלופות נוספות? כי קיבלנו עכשיו מהעירייה מבנה לשימור ולא בדקנו חלופות אחרות. אז למה לקבע את שיקול הדעת? למה לא לבוא ולהגיד....

#### גב' נעמי אנג'ל:

כי אין פה סוף. יש פה שלושה בעלים, יש ועדה מקומית, צריך להחליט, בשביל להתקדם צריך לייצר איזושהי ודאות על דברים מסוימים ולהתקדם בעניין.

#### גב' אילנה אלרוד:

נעמי, אם אין בניין לשימור אז לא צריך לעשות שם בניין אחר במקום. כל הרעיון הוא בניין לשימור. אם אין בנין לשימור אז...

#### גב' גילה אורון:

תתקני בבקשה בהצעת ההחלטה שלגבי הבניין לשימור, הוועדה תשוב ותדון בספטמבר לאחר קבלת תיק תיעוד והיא תחליט לגבי הבניין הזה לשימור. והיא תחליט אז לגבי הכל. בין אם הוא לשימור ואין ישומר ובין אם יוקם במקומו מבנה אחר.

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

אין לנו שום בעיה מבחינת רמת הזכויות בתכנית. לגבי חניה, פה עלתה שאלה. החניה בתחומי המגרש, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

לא, זה לא לפי התקן התקף.

#### גב' נעמי אנג'ל:

התקן הוא תקן מקסימום. זה בדיוק הייתי לפני להגיד את זה בכל מקרה. לגבי הנושא של תקן החניה אנחנו אמרנו בהחלטה המקורית, אמרנו את ההחלטה שהיא ניסוח מילולי של מה שכתוב בתקנות, שבינתיים דנים אם התקנות האלה יהיה להן איזה שהוא ... או לא. עכשיו השאלה היא,

#### גב' גילה אורון:

אנחנו הולכים לפי מה ההחלטה שלנו. ההחלטה שלנו היתה עד 400 אחוז 1:250, יש כבר החלטה. למה אנחנו צריכים לדון מחדש? את רוצה להתקדם קדימה או שאת רוצה כל הזמן לדון מחדש. אנחנו דנו בזה, אין שם בה"ת, לא גמרו את הבה"ת, הסכמנו לקדם את זה רק תחת הדבר הזה. אנחנו משאירים את ההחלטה שהיתה. עד 400 אחוז,

#### גב' נעמי אנג'ל:

עד 400 אחוז לפי 1:250, מעל זה לפי 1:500 כשזה על פי התקנות החדשות שאמורות להיחתם. יש לשער שעד לדיון בהתנגדויות גם הדברים האלה,

#### גב' גילה אורון:

.... התקנות החדשות. זה התקן שהחלטנו. זה לא על פי שום דבר. זה במתחם הבורסה אנחנו מחליטים בלי קשר לתקנות.

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני אומרת לכם שהנושא הזה, אנחנו צריכים לשים לב. הוועדה גם צריכה לדעת שיש בתקנות עכשיו, השאלה אם יהיו כל כך מחמירות אז אנחנו משאירים את זה כל כך מחמיר, וכאן זה...

#### גב' גילה אורון:

יש שתי אפשרויות. או לעצור את התכנית לגמרי עד שיהיה בה"ת,

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להיות ישרה לגמרי ושקופה. ואני אומרת, כרגע אלה הן התקנות אז כך אנחנו מפקידים את זה.

#### גב' גילה אורון:

לא בגלל התקנות אנחנו מפקידים את זה ככה, בגלל זה שאין בה"ת אנחנו מפקידים את זה ככה. ואמרנו שלא נקדם שום דבר עד שלא יהיה בה"ת ומאחר ואין עוד בה"ת, אז הם ילכו על פי תקן מחמיר. בלי קשר לתקנות. אם אחר כך התקנות יהיו יותר מקלות, זה בלי קשר.

#### גב' נעמי אנג'ל:

בסדר. לא תותר בניית מרתפים מתחת למנהרה ולא בשטח דרך ציבורית. קו בניין של המרתפים בחלק שגובל עם המנהרה הוא בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה המקומית. מספר קומות המרתף הוא בהתאם למספר החניות שייקבעו לפי התקן שאמור לעיל. יש השלמות, הערות של תיאום התכנית עם הערות לפי יועץ התנועה של לשכת התכנון. היו. סביבה – סקר היסטורי ייערך ויוטמע בהוראות התכנית לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. נספח הפיתוח יכלול סימון תנועת הולכי רגל במרחב הציבורי ורוכבי אופניים, סימון צירים, .... הולכי רגל שמשתלבים בפרויקטים סמוכים וקשר לתחנת הרכבת מבחינת הרציפות. זה באמת החשיבות הכי גדולה של הירוק הזה. בנספח הפיתוח יוצג אופן פיתוח הרחובות המקיפים את הפרויקט כולל נטיעות לאורך המדרכות ובשצ"פ. התכנית תכלול נספח בניה ירוקה ש, התכנית לא תכלול נספח בניה ירוקה. התכנית תיבנה לפי בניה ירוקה לפי תקן ישראלי שבתוקף או תקן מקביל בין לאומי על פי עדכוניו מעת לעת. בדיוק עכשיו למדנו את הנושא הזה וראינו שזה הנוסח ההגיוני. גם תחנת הדלק תיבנה בהתאם לאותן עקרונות של בניה ירוקה. התכנית תקבע לתחנת התדלוק הקיימת שימוש חורג לתקופה של עד 7 שנים או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מביניהם. תחנת התדלוק הקיימת, כדי לעודד את מימוש התכנית תקבע,

#### גב' גילה אורון:

היא צריכה לעבור למקום אחר. היא לא נשארת במקום.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' נעמי אנג'ל:

יש לה שבע שנים או היתר בניה, המוקדם מביניהם.

#### גב' גילה אורון:

ואם לא יוצא בכלל היתר?

#### גב' רחל דוד:

יש התכלות. תראו אחר כך שהתכנית מתכלה תוך שבע שנים. אז אין זכויות, אין תחנת דלק, אין תכנית אין כלום.

#### מר יקי פרלשטיין:

מה קורה אם הם לא מוצאים פתרון שעומד בתמא/ 18?

#### גב' נעמי אנג'ל:

אם אין פתרון שעומד בתמ"א אז הם יצטרכו להחליט מה הם עושים. או שהם רוצים זכויות בניה לתדלוק ומרחיקים. לדעתי, אין להם בעיה עם התמ"א מפני שהם יכולים לעשות שינוי של הבינוי כך שתחנת התדלוק מורחקת מהמגדל ומהבינוי. המגרש הזה מאוד ארוך. שיבואו אלינו בחזרה אם הם לא עומדים בתמ"א.

#### גב' גילה אורון:

אין תחנות דלק בתוך אזורי תעשייה?

#### מר יקי פרלשטיין:

חדשות.

#### גב' גילה אורון:

אבל היא לא חדשה.

#### מר יקי פרלשטיין:

היא תהיה חדשה. היא חייבת לעמוד בתמ"א.

#### דוברת:

לכן אני אומרת יש החמרה היום. זה לא ככה, זה לא מה שהיה פעם שאפשר היה תחנת דלק בכל מקום.

#### גב' גילה אורון:

אם לא יעמדו לא תהיה תחנת דלק. מה לעשות.

#### גב' נעמי אנג'ל:

במקרה של סתירה עם הוראות תמא/ 18 יקומו זכויות התעסוקה ללא תחנת תדלוק. הכל הם יגישו. התאמה לתמ"אות בדיוק בנושא הזה. לתמא/ 18- שינוי 4, אישור נספח הידרולוגי סביבתי על פי סעיף 12 לתמ"א. לתמא/ 3, אנחנו ממליצים על הקלה בקו בניין דרך אזורית, דרך אבא הלל סילבר שנשארה בתמ"א 3. אנחנו נסמן את קו הבניין המבוקש. תכנית תת קרקעית בהתאמה לתמ"א 4/ב/34 או פחותה ממנה. שלביות ביצוע: תנאי להיתר בניה, ככל שיוחלט על השימור, הבטחתה השימור של המבנה והבטחת ביצועו אם ההיתר יצא בשלבים יחד עם עיקר הבניה, והבטחה כמובן וביצוע בפועל של פיתוח המרחב והכיכר הציבורית. תנאי לאכלוס: אם הבניין אכן יוחלט לשימור, זה כמובן ... וכדומה. אנחנו אומרים אם אכן יוחלט זה כבר מופנם בתוך ההחלטה. אם הוא יימחק, הסעיף הזה יימחק. התכלות: ייקבע בתכנית כי במידה ולא יוצא היתר בניה בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית, זכויות הבניה בתכנית זו יתכלו ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. זה לא רק הזכויות, זה כל התכנית מתכלה. וגם התשריט שלה מתכלה. התכנית על זכויותיה יתכלו ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

סעיף 7: תכנית רג/1473 – תוספת זכויות למגורים, רחוב התפוצות, רמת גן

**בנוכחות:** משה סלטון  
אורלי חתוכה  
- אדריכל  
- יוזמת התכנית

#### גב' נעמי אנג'ל:

מדובר על תכנית נקודתית שהיא ברביע הצפון מערבי של מחלף אלוף שדה ברמת גן באזור שהוא אזור שיש לנו בו הרבה התחדשות עירונית בגבול של בני ברק. תכנית נקודתית שיש לה שם שני מבנים שמציעה בניה רוויה של 9 קומות. קרוב לגבול עם בני ברק, באזור שיש הרבה התחדשות עירונית, תיכף יוסבר בפירוט. זה באזור באופן כללי שלא קרוב לגבעתיים אלא קרוב לכביש 4. התכנית היא נקודתית. השאלה שתעלה היא השאלה של צפיפות המגורים שהוצעה בתכנית הזאת והאם לקבל את עמדת הוועדה המקומית שמציעה 27 יחידות דיור בו או לראות את הנושא של הצפיפות אחרת. חיים אני מבקשת שאתה תסביר במפורט את התכנית, כולל את הנושא של הצפיפות כי גם אצלנו אנחנו לא בהכרח אחידים דעים בעניין הזה אבל צריך ללמוד אותו ולראות אותו על רקע של כל מה שישנו ומתוכנן באזור ועל רקע של תכנית רמת גן 340/23 שמתכוונת להגביה את כל העיר ל-9 קומות. בבקשה תסביר.

#### אדר' חיים כהן:

אנחנו מדברים על שכונת רמת עמידר. שכונת רמת עמידר מתאפיינת בדרך כלל, כולם זוכרים אותה בגלל בנייני התותח שהוקמו בשנות ה-50 המאוחרות, היה תותח בטון שיצר שטאנצים של בניינים של 8 דירות, הריבועים האלה. בניינים חזקים. אבל בתוך שכונת עמידר ישנו משולש שהבסיס שלו הוא לכיוון כביש גהה והקודקוד שלו ברחוב האצ"ל פחות או יותר, שהוא משולש של קרקע פרטית. פה מדובר על חלקה פרטית בשטח של 652 מ"ר שנסמכת על רחוב התפוצות. רחוב התפוצות הוא רחוב שבתכניות העתידיות שלנו על דעת משרד התחבורה הוא רחוב חשוב מאוד כי הוא מוביל את התנועה למחלף בני ברק גבעת שמואל, זה הכביש שמוביל למחלף. עוד מוצא חשוב מאוד של תנועה, ולכן בתכנית תקפה שנערכה על ידי משרד השיכון, הורחב רחוב מבו אלעזר והלאה עד בני ברק. כביש מערכתי חשוב, ובשטח הזה יש כאן יוזמה של בעלי הקרקע, כיום קיים במקום בית דו משפחתי, אבל האזור הוא אזור של מגורים ב' מפולש, קרי חמש קומות על עמודים עם חדרי יציאה לגג ויוזמה להגדיל את הצפיפות שאנחנו מברכים עליה, והוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית על תכנית של בניין בגובה 9 קומות עם 27 דירות, בשטח עיקרי של 1,890 מ"ר כשאנחנו מדברים על גודל דירה ממוצע של 70 מ"ר. זאת אומרת, בסך הכל אם הזכויות, אנחנו מחלקים אותם ב-70, אנחנו מקבלים 27 דירות, אבל אנחנו מדברים על גודל ממוצע ולא על גודל מינימאלי. כך שיהיה תמהיל שונה של דירות, יישמרו ה-27 דירות וזה מה שאנחנו ממליצים לוועדה המחוזית. מעל 2 קומות מרתף חניה, השטח זה שטח די, לא סמוך לבניינים אחרים, על ידו יש שטח ציבורי פתוח נרחב מאוד, ממנו ועד למחלף בר אילן, ומהעבר השני נמצאת אוניברסיטת בר אילן. ההמלצה היא להפקיד את התכנית.

#### גב' נעמי אנג'ל:

מה הולך לקרות במגרשים האלה שהם גם כחולים.

#### אדר' חיים כהן:

המגרשים הכחולים האחרים שעל יד זה אזור ב' מיוחד, נקרא שיכון הבולגרים, בניינים צמודי קרקע שחלקם הגדול נהפך לוילות אם תרצו, המקום היותר יוקרתי ברמת עמידר, שיכון הבולגרים, אין שם יותר בולגרים. כולו לאורך נחל, ואדי כופר, שהוא נקז ראשי במקום הזה, ההתפתחות של האזור הפרטי שנמצא מצפון, מהצד השני של רחוב התפוצות הם בניינים של באמת חמש קומות על עמודים. לאט לאט, הקצב הוא לא גדול כי יש על כל חלקה בעלים רבים. פה יש הזדמנות שיש מספר בעלים מצומצם, רק שניים על החלקה הזאת, ולכן ישנו סיכוי טוב שהבניין הזה יקום וישמש מנוף או זרז או מאיץ להתחדשות הסביבה הקרובה שהיא די נמצאת בסטגנציה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

ומה אומרת רמת גן 340 / 23 באזור הזה?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' חיים כהן:

רמת גן 340 / 23 חלה על כל אזורי ב' ו-ג' בעיר והיא קובעת בניינם של 9 קומות ברחובות מעל 12 מ'.

#### גב' גילה אורון:

אבל היא לא חלה פה, זה רק קומה אחת.

#### אדר' חיים כהן:

לא, תכנית שנמצאת בהכנה. זה תואם את התכנית שנמצאת בהכנה על כל העיר.

#### גב' נעמי אנג'ל:

זה התכנית שהיא אצלכם בכל מקום שתמא/ 38 לא חלה, מוסיפה ל-8 קומות לפי תמא/ 38, זו התכנית המשלימה לה.

#### אדר' חיים כהן:

נכון.

#### גב' נעמי אנג'ל:

וב- ב' חלה תמא/ 38 או המשלימה?

#### אדר' חיים כהן:

ב-ב', בבניינים שהם, במקום הזה לא חלה תמא/ 38.

#### גב' נעמי אנג'ל:

... 23 של ה- 9 קומות לכשתאושר?

#### אדר' חיים כהן:

כן. זה דומה למה שקבוע ב- ג/23 שנמצאת כאן לפני דיון בהפקדה.

#### מר יקי פרלשטיין:

כמה תכסית של קומה?

#### גב' גילה אורון:

650 מ' אני לא מבינה איך עושים 40 יחידות לדונם, אני לא מצטערת. זה ממש לא נראה לי.

#### מר יקי פרלשטיין:

שני מרתפים,

#### אדר' חיים כהן:

אז יהיו שלושה או ארבעה, כמה שצריך. חניה על קרקעית לא תהיה כאן.

#### מר יקי פרלשטיין:

על זה אני מסתכל, אני מסתכל על זה.

#### אדר' חיים כהן:

יקי, זאת המגבלה. לא ייכנסו בשתי קומות אז יעשו פחות.

#### דוברת:

... פתרון אחר.

#### גב' גילה אורון:

מה זה הפתרון האחר?

#### דוברת:

נעמי אז אמרה בזמנו לגבי ה.... בין העצים.

#### גב' גילה אורון:

אני מוכרחה להגיד משהו. אני יודעת שאני אגיד עכשיו משהו שיכעיס את חיים.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### מר יקי פרלשטיין:

שאלתי שאלה ולא ענו לי. תכסית של קומה.

#### אדר' חיים כהן:

כמה דירות יש בקומה, סלטון?

#### אדר' משה סלטון:

3 דירות.

#### אדר' חיים כהן:

3 כפול 70, 210.

#### גב' אילנה אלרוד:

זה לא 70, יש לך עוד ממ"ד 15 וחדר מדרגות.

#### אדר' חיים כהן:

רציתי להגיד 400.

#### מר יקי פרלשטיין:

יש את התכסית לשלוש יחידות.

#### אדר' חיים כהן:

נכון.

#### גב' אילנה אלרוד:

איך יכול להיות. 40 אחוז מ- 600 זה 240 מ'. לחלק את זה 80 . 75 ועוד 15 ממ"ד זה כבר 85 ועוד חדר מדרגות ועוד מעלית, אין ב- 240 שלוש דירות של 70 מ'.

#### גב' גילה אורון:

אני רוצה להגיד משהו. אני חושבת שב- 650 מ', ואני יודעת שאני אומרת משהו עכשיו שמאוד יכעיס את חיים, אני לא חושבת שצריכים 40 יחידות לדונם. על 650 מ', אני מצטערת. זה נראה לי הזוי. אי אפשר לספק את החניות המתאימות, לחנות בין העצים זה ממש לא מקובל אצלנו, אצלנו חונים בתת הקרקע.

#### דוברת:

לא, לא הבנת אותי נכון. יש שתי חניות תת קרקעיות.

#### גב' אורלי חתוכה:

שתי קומות תת קרקעיות.

#### גב' גילה אורון:

זה לא יספיק לכמות יחידות הדיור שאתם רוצים. אני חושבת שלא צריך לעבור על כפל תמ"א ואם בכפל תמ"א יש 24 יחידות לדונם, כפול 65 זה נותן 15-16 יחידות דיור, זה די והותר לכוזה מגרשון קטן. ולזה אולי יש להם באמת, שתי קומות מרתף יספיקו להם. מה קרה, יש שם שתי יחידות דיור. אין פינוי בינוי, אין שום דבר, מה נהיה פה כל כך הרבה?

#### אורלי כהן:

אבל יש דרישה.

#### אדר' חיים כהן:

אני לא כועס, אבל אני חולק על דעת היו"ר מחלוקת מוחלטת. אני חושב שצפיפות במרכזים עירוניים ורמת עמידר זה מרכז עירוני כמו כל מטרופולין תל אביב, צריך להגדיל את כמות הדירות במידה הניכרת האפשרית. בכלל אין פה עניין של איזשהם מפתחות. כפל משהו או לא כפל משהו. אם האדריכל מצליח להכניס כאן 27 דירות בתשע קומות וזה מה שרצינו, שזה יהיה תואם פחות או יותר את רוח התכנית הכללית של העיר, לא משהו יוצא דופן, דומה גם לבניינים האחרים בהמשך רחוב התפוצות, התכנית של משרד השיכון עם בניינים יותר גבוהים בכלל, גן ערמונים זה עוד יותר גבוה, אני לא מדבר על צפיפויות, אני מדבר על הבינוי, אני מדבר על נפחים. בניין ששוכן על יד שטח ציבורי פתוח גדול מאוד. זאת אומרת אין על ידו איזשהו בניין או משהו

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

כזה. שימו לב, שטח ציבורי גדול מאוד על ידו. אני לא רואה שום בעיה ב-27 דירות במקום הזה. אז למה לא. זה לא איזשהו תקדים, השפעה, או משהו כזה. הוא עומד די סטנד אלון המקום הזה, אבל הוא כן יכול לשמש תמריץ חשוב מאוד בהתחדשות עירונית בכל המקום הזה.

#### גב' גילה אורון:

גם עם 16 יחידות...

#### אדר' חיים כהן:

אני לא בטוח ש, למה 16, למה לא 27?

#### גב' גילה אורון:

לא יהיה כלכלי? סליחה, אני מוכנה לשמוע למה זה לא יהיה לך כלכלי 16 יחידות דוור.

#### אדר' חיים כהן:

אני לא אמרתי לא כלכלי, אני אמרתי שחובה עלינו להגדיל את כמות הדירות בכל מקום שאנחנו יכולים וזה מקום מצוין להגדיל. והסברתי עוד פעם, זה נמצא די סטנד אלון, ללא השפעה על הסביבה, מתאים לתכנית הראשית שלנו שאנחנו ממילא מריצים אותה, אז 27 דירות של 70 מ"ר במקום הזה, רבותי, נדמה לי שאתם צריכים לאשר את זה להפקדה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

חיים שאלה אחרת. מה מרחב ההשפעה והמקום שצריך מבחינת קבלת החלטות לגשר שאתם רוצים כדי לעבור לאזור של אפעל. האם יש לתכנית הזאת איזושהי נגיעה במרחב שצריך לשמור, כדי ל,

#### אדר' חיים כהן:

הדרך שאנחנו מתכננים אותה שעוד לא הגשנו עליה תכנית היא רק ברמה הרעיונית בשלב הזה, היא סמוכה לחלקה הזאת. סמוכה ברמה של השקה לחלקה הזאת.

#### אורלי כהן:

היא מדרום.

#### אדר' חיים כהן:

הם יודעים על זה.

#### גב' גילה אורון:

ואם זה יקרה שבאמת צריכים שם את החלקה הזו?

#### אדר' חיים כהן:

את הדרך, אז יהיה דרך. זה לא נופל על החלקה. זה סמוך. תראי את הפס הירוק על יד. מצד שמאל נעמי, רואים את זה בגדול.

(מדברים ביחד)

#### גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להראות את כביש 4.

#### אדר' חיים כהן:

כביש 4 רואים את הירוק הגדול שעל יד, זה די חסר, אני חושב שלתת לזה את הסיכוי. בייחוד שלא נמצא פה איזה קבלן מאחורי זה, זה יוזמה ברוכה של בעלי הקרקע שגרים שם.

#### גב' נעמי אנג'ל:

איזו תכנית שלא תהיה, אני חושבת שבעלי הזכויות פה צריכים ל... שהם מודעים לכך שיועבר פה כביש בהמשך.

#### גב' גילה אורון:

שלא יגישו אחר כך 197.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### מר יקי פרלשטיין:

צריכים גם לתאם את זה עם מעצ כי יש תת"ל 19 בכל אופן ש...

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

זו הקלה מקווי בניין. אבל זה בסמכות מחוזית. אין בעיה.

#### גב' נעמי אנג'ל:

בסך הכל 137 מ' מהציר במקום 150 מ'.

#### גב' גילה אורון:

זה הקלה מכביש 4. תודה רבה לכולם. נעבור לדיון פנימי.

### הערה: ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין החברים

#### דיון פנימי

#### גב' אילנה אלרוד:

דרך אגב אין פה יחידות קטנות שתדעי, זה הכל.

#### גב' גילה אורון:

לא נכון, תשמעי, זה לא יחידות גדולות. יחידות בהחלט...

#### גב' אילנה אלרוד:

80 ועוד 15 זה 95 מ' זה דירות 4 חדרים בממוצע.

#### גב' גילה אורון:

זה דירות 3.5 עד 4 חדרים, לא דירות ענקיות של 4 חדרים, בהחלט סביר וטוב לעניין הזה.

(מדברים ביחד)

#### גב' גילה אורון:

16 יחידות דיור במגרש בשטח עיקרי ממוצע של יחידת דיור של 80 מ"ר סך הכל 1,280 מ"ר עיקרי. בהוראות התכנית ייקבע ששטח עיקרי בכל מקרה לא יפחת מ- 65 מ"ר ובבניין יהיו לפי העניין הזה של עד 6 קומות וחדרים על הגג. נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות ולעניין הגובה אבסולוטי. התכנית התת קרקעית הבנוי שתהיה על פי התמ"א כמו שאני קראתי. בקו הבניין הקדמי עד למדרכה לצורך נושא של נטיעות והתכנית תכלול גם הוראות לנטיעות בצידי המגרש בשאר השטח שפנוי מתכנית תת קרקעית. זה בעיקר בגלל של הנושא של השכנות, שחיים דיבר מה קורה מסביב למגרש. תכנית קומת הקרקע תכלול את הסימון של אותם הנטיעות. כמות קומות המרתף היא לצורך עמידה בתקן החניה והיתר הבניה יהיה בהתאם. ההקלה בסמכות הוועדה המחוזית ניתנת בזאת ל- 137 מ"ר במקום 150 מציר הכביש. אנחנו אמנם בתחומי מחלף אבל אין לו הגדרה מוגדרת אז אנחנו עובדים על הנושא של ציר הכביש ואין פה שינוי משמעותי כי זה מגרש לבניה גם עד כה. מיגון אקוסטי דירתי על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם במסגרת היתר הבניה ותיקונים טכניים.

#### גב' גילה אורון:

סטייה ממספר יחידות הדיור יהווה סטייה ניכרת.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

סעיף 8: תכנית רג/1472/א: תל יהודה – התחדשות עירונית

בנוכחות: אדר' מיכאלה איתן - עורכת התכנית

#### גב' נעמי אנג'ל:

התכנית הזאת היא תכנית שמנסה על ידי תוספת זכויות והוראות בינוי לייצר בינוי, לא בדיוק מהסוג של בינוי שטיח כמו שהיה בעבר אבל משהו מהסוג הזה שמייצר איזשהו מרקם עירוני ליניארי לאורך רחובות קיימים, זה יוזמה של העירייה, עבודה של מיכאלה ואני חושבת שחיים יסביר לנו הכי טוב בזריזות. אני רק רוצה להגיד ברישא, יש פה בצד הדרומי שני רחובות שאנחנו סימנו אותם כמשולבים, לא עשינו את העבודה הזאת עם משרד התחבורה אבל צריך לתאם אותם איך להגדיר אותם בדיוק אחר כך ולא משנה איך הם יוגדרו, הם ישמשו בכל מקרה לתנועה משולבת של הולכי רגל ורכב, אז נמצא לזה את ההגדרה. אני חושבת שמה שחשוב, חיים, שתסבירו את אופי הבינוי, אופי התוספות.

#### אדר' חיים כהן:

שכונת תל יהודה, שכונה שנמצאת במרכז העיר רמת גן, מוקפת ברחובות ממערב רחוב בן גוריון, מדרום שכונת קריית בורוכוב מצפון קרוב לשד' ירושלים, ממזרח רחוב עוזיאל. רחוב הרכסים, ממזרח רחוב עוזיאל. אנחנו מגישים תכנית על חצי השכונה, רק עד רחוב אלרואי. החצי הראשון של השכונה אני עשיתי תכנית כשהייתי מנהל מח' התכנון לפני 30 שנה בערך והתכנית מאז ועד היום מומשה בשיעורים של משהו כמו 30-35 אחוז. השכונה מתאפיינת בזה שרוב אוכלוסייתה, הקימו אותה אוכלוסיה מיוצאי תימן וזאת גם האוכלוסיה שפחות או יותר גרה במקום הזה, הרבה מאוד מיוצאי תימן, בבניינים שהם קרקע פרטית לחלוטין כמובן, בבניינים שהם חלקם צמודי קרקע עם בעלים רבים מאוד כפי שאמרתי היא הוקמה באזור שנות ה-40-30. המטרה שלנו בתכנית הזאת היא להגדיל את הצפיפות לא בהרבה. תיכף האדריכלית תיתן את המימדים, ולהביא את השכונה לשכונה שכדאי שתהיה בה התחדשות עירונית, בבניינים שהם מגיעים בשבע עד תשע קומות, לא יותר מזה, כפי שהרוח של התכנית הכללית של רמת גן שאנחנו מציעים. השכונה היא שכונה שאין בה שטחים לצרכי ציבור אבל במרחקים לא גדולים יש, שכונת בורוכוב שמדרום לה למשל משופעת מאוד בשטחי ציבור, וגם פה ניסינו בכל זאת למצוא כמה שטחים ציבוריים וליצור כמה שטחים ציבוריים. כפי שאמרתי, תכנית שעשיתי לפני למעלה מ-30 שנה מומשה ב-30 אחוז, האזור הזה כמעט ולא מומש מאז שהוקם. פה ושם הוקמו בניינים בכל מיני דרכים של 5 קומות, וזהו. אין יותר מזה שום דבר. אני מבקש מהאדריכלית מיכאלה שערכה את התכנית שתסביר את עיקריה.

#### אדר' מיכאלה איתן:

כפי שחיים אמר, התכנית בעצם נמצאת באזור אופייני, מבחינת המרקם. זה אזור מאוד אופייני לרמת גן. המרקם העירוני מבוסס על רחובות צרים, בניה לאורך הרחובות, כאשר המגרשים, גודל המגרשים נע בין 400 מ"ר למגרשים של דונם, וכל הבעלויות הן בעלויות פרטיות. התכנית באה בעצם לתת את ההנחיות לפיתוח של השכונה, להתחדשות של השכונה, סוג של התחדשות מרקמית. להשאיר את המרקם שמבוסס על הרחובות. הרחובות הן המרחב הציבורי העיקרי, ולתת הנחיות פיתוח כדי שידגישו את המרחב הזה, להשאיר את החלק, המרחב הציבורי הזה לתת הנחיות שזה לא, הבינוי בעיקר מבחינה נפחית ומבחינת פיתוח הרחוב, יוכלו אפילו שיש, עם הציפוף של הבניה ועם אותו רוחב של הרחוב, להשאיר עדיין שישאר לנו את החתך נעים ולהשאיר את האופי של השכונה. החתך מה שמציע, התכנית מציעה בתוך השכונה בעצם חתך של 5 קומות וקומת גג כאשר החמש קומות בעצם אנחנו דורשים דירוג לאחר קומה שלישית כדי להשתלב עם הבניה בתוך זמנים שונים עם הבניה הקיימת, כאשר הבניה הקיימת היא בעצם 2-3 קומות, לאורך רחוב בן גוריון בניה היא לגובה יותר, בניה של עד 8 קומות, פלוס קומת גג כאשר הבניה לאורך רחוב בן גוריון מאפשרת גם שימוש מסחרי בקומת קרקע. הבניה בתוך השכונה מדברת על 200 אחוז בניה שטח עיקרי, כאשר השטח העיקרי כולל את כל השטחים העיקריים, אין את התוספות של כל התכניות התיקונים של תכנית המתאר של רמת גן, ולאורך בן גוריון אנחנו מאפשרים להגיע ל-240 אחוז או בזמן אם אנחנו מוסיפים בקומת קרקע מסחר, המסחר יהיה בנוסף לאותם האחוזים, כאשר זה יכול להגיע עד תוספת של 25 אחוז.

#### גב' גילה אורון:

כמה יחידות דיור...?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' חיים כהן:

היום יש 189 דירות, בנויות. הפוטנציאל הסטטוטורי היום הוא 700 ואנחנו מגיעים ל- 1000.

#### גב' גילה אורון:

מה זאת אומרת הפוטנציאל הסטטוטורי?

#### אדר' חיים כהן:

לו כל המגרשים היו ממומשים, היה מגיע ל- 700.

#### גב' גילה אורון:

אה, יש מגרשים לא ממומשים?

#### אדר' חיים כהן:

לא, לו היו הורסים ובונים. לו היו אנשים הורסים את בתם ובונים את מה שמותר להם היו נוצרות 700 דירות. מה שלא קרה בשנים האלה, ואנחנו ממליצים על 1000.

#### גב' גילה אורון:

בעצם כל אחד אם הוא הורס את הבניין שבו הוא גר, הוא יכול להקים כמה? במקום כל דירה,

#### אדר' חיים כהן:

משהו בסדר גודל הזה. במקום 7, 10.

#### מר יקי פרלשטיין:

זה על בן גוריון יותר.

#### אדר' מיכאלה איתן:

החישוב הוא קצת שונה בגלל שב- 700 יחידות נלקח בחשבון גם תמא/ 38. יש בתים שעומדים בקריטריונים של תמא/ 38 ויש בתים שלא עומדים בקריטריונים של תמא/ 38. הבתים שעומדים בקריטריונים, בנו שתי קומות, אז ההפרש, הם יכולים בעצם, עם תמא/ 38 ועם התמ"א של רמת גן להגיע בערך לאותם אחוזים שאנחנו נותנים. אבל הבתים שניבנו בקומה אחת או בקושי בניין קטן של 2 קומות לא מגיע להם תמא/ 38 ואז האחוזים הם מאוד נמוכים, 56 אחוז. זאת אומרת זה ההפרש, זאת הסיבה שבעצם יש פער מאוד גדול. יש בניינים שיכולים להוסיף, להגיע בעצם עם תמא/ 38 למה שאנחנו מציעים בתכנית, אבל זה רק 25 אחוז.

#### גב' גילה אורון:

ברגע שהתכנית הזו תחול לא יהיה עוד מעליה תמא/ 38.

#### אדר' מיכאלה איתן:

לא.

#### גב' גילה אורון:

היא כבר מעגנת בתוכה את תמא/ 38.

#### גב' נעמי אנג'ל:

נכון, ומהצד השני היא מתקנת מצב של שיניים חסרות ושיניים בגבהים שונים בצורה קיצונית ומייצרת איזושהי הוויה אורבנית.

#### אדר' מיכאלה איתן:

בנוסף, התכנית נותנת הוראות לתמא/ 38, זאת אומרת מה קורה לבניינים שיכולים להוסיף לפי תמא/ 38. לבניינים שנבנו נגיד לאחרונה של 3 קומות איך הבניינים האלה יכולים להוסיף, כדי לשמור על כל מה שדיברתי קודם על הפיתוח של השכונה. זאת אומרת, הם חייבים לעמוד וגם הקריטריונים של עיצוב אדריכלי, ומאוד חשוב, דבר שלא הוזכר כאן, שיש זיקת הנאה להולכי רגל ופיתוח גנני כבין 1 מ' ל- 2 מ' לפי הרחוב, שזה נותן בעצם מבחינה ארכיטקטונית את ההגדלה של מה שדיברתי.

#### גב' גילה אורון:

מה זה, שפ"פ?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' מיכאלה איתן:

זה לא שפ"פ, זה זיקת הנאה, שזה נותן בעצם, מבחינה ארכיטקטונית, את ההגדלה של מה שדיברתי.

#### גב' גילה אורון:

אז זה שפ"פ?

#### אדר' מיכאלה איתן:

זה לא שפ"פ, זה זיקת הנאה.

#### גב' טל בן דב:

מה? לאורך הרחובות?

#### אדר' מיכאלה איתן:

לאורך הרחובות, שרואים את זה בהסבר של החתך של הפיתוח הרחוב. יש, נגיד, 2 מטר שיכולים לעבור עצים, אנשים, תשתיות.

#### גב' גילה אורון:

אבל זה הופך להיות ציבורי. זאת אומרת, מה זה זיקת הנאה? זה נשאר בבעלות?

#### אדר' חיים כהן:

נשאר בבעלות, ויש זכות. הדוגמה הכי ידועה בארץ זה רחוב דיזנגוף שהמדרכה שלו היא חצי פרטית חצי ציבורית.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

גם אבן גבירול.

#### אדר' חיים כהן:

אבן גבירול זה עד העמודים. דיזנגוף זה פתוח. חצי ציבורי, חצי פרטי.

#### אדר' מיכאלה איתן:

זאת הצורה שאנחנו רוצים להבטיח. גם כן לא יהיו גדרות. זאת אומרת, זה יהיה פיתוח שיתאפשר ללא גדרות, ומה שאמרנו קודם על הרחוב המשולב, למרות שרק שני רחובות זה מסומן כרחוב משולב, כל הרחובות ההנחיות של הפיתוח זה שיעברו,

#### גב' גילה אורון:

יש לי רק שאלה אחת לגבי השצ"פ.

#### אדר' חיים כהן:

זה שצ"פ שאנחנו יוצרים אותו, ואני צריך לשלם עבורו.

#### אדר' מיכאלה איתן:

סופנו שצ"פ אחד.

#### גב' גילה אורון:

רגע, השצ"פ האמצעי שמה.

#### אדר' מיכאלה איתן:

שצ"פ יש רק אחד.

#### גב' גילה אורון:

לא שצ"פ, שב"צ. טעות שלי, שב"צ. השב"צ האמצעי נראה לי בתכנית הזו קטן יותר מאשר השב"צ.

#### אדר' מיכאלה איתן:

לא, לא, זה עניין אופטי. זה בדיוק אותו דבר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**

אני מדדתי עם סרגל וזה יותר קטן.

**אדר' חיים כהן:**

אין שום כוונה להקטין. זה בית כנסת קיים.

**אדר' מיכאלה איתן:**

אני אסביר משהו, על הרצועה לאורך הרחוב, איפה שהשב"צ הזה,

**גב' גילה אורון:**

זה יותר קטן.

**אדר' מיכאלה איתן:**

אני אסביר, סליחה, אני אסביר את זה. התכנית, המצב המאושר זה עדיין עומד על תכנית מדידה של ... כמו שהיה קודם. אנחנו הצטרכנו להפוך על מפה מצבית.

**גב' גילה אורון:**

זה יהיה אותו דבר?

**אדר' מיכאלה איתן:**

אבל זה אותו דבר.

**גב' גילה אורון:**

אוקיי. בגלל שזה לא אותו דבר.

**אדר' מיכאלה איתן:**

אוקיי. אז לא זכרתי, שכחתי כבר. אבל יש כאן עניין לגבי הרחוב. הרצועה, איפה שהבניין הזה, השב"צ, זה בעצם חלקה אחת. כל החלקה הצרה הזאת לאורך רחוב ... זה בעצם חלקה אחת, ומדובר כאן על איחוד וחלוקה. זה חלקה מאד פרובלמטית, זה מגרשים קטנים שקיבלו פחות זכויות מיתר השכונה. כבר הזכרתי את זה. הם קיבלו רק ...

**גב' גילה אורון:**

טוב. שאלות רבות.

**מר יקי פרלשטיין:**

אני זוכר שדנו בוועדה כאן, דנו כאן במסגרת הוועדה בתכונות של ... שרצו לחדור כאילו, שהיה להם מסלולי הליכה, אני חושב, לבית כנסת, או משהו כזה. שהם היו צריכים ... שעוברים דרך חצרות, כל מיני דברים כאלה.

**גב' גילה אורון:**

מה? בלה-גארדיה?

**מר יקי פרלשטיין:**

לא, לא, זה היה כאן.

**גב' גילה אורון:**

לא....

**אדר' מיכאלה איתן:**

אתה צודק.

**אדר' חיים כהן:**

גראנאדוס. גראנאדוס, חברים, זה אנשים שבחרו, קבעו את מדינת ישראל באו"ם.

**אדר' מיכאלה איתן:**

זה האזור.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### מר יקי פרלשטיין:

אבל השאלה, מה שאני שואל דבר אחד, כיוון שזה היה כבר כאן בוועדה, האם לקחו את זה בתכנון, בחשבון את ... האלה?

#### אדר' חיים כהן:

לא. לא. אתם סירבתם אז. מה?

#### גב' גילה אורון:

נכון?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' אילנה אלרוד:

למה לא קרה עד היום שום דבר? זה בטח תכנית מימי איכה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

מי שלא הורס לא יכול לקבל כאן זכויות, את הבניין שקיים. הוא רוצה לקבל את הזכויות, הוא צריך ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' חיים כהן:

השביל הזה הוא מחוץ לתכנית.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה רגע, ועדה יקרה, אי אפשר יהיה לקבל את הזכויות הנוספות ... בלי להיות בקו הבניין התת קרקעי והעל קרקעי על פי התכנית החדשה. זה ברור לגמרי. אחרת לא נקבל את חתך הרחובות ואת השמירה על ... הירק האלה, ...

#### אדר' אילנה אלרוד:

כמה יחידות דיור מבקשים היום שם? סך הכל?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אמרנו שיש, יהיו כאלף, שמתוכם מאושרות כ – 750, 700.

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא, זה, תיראי, זה מניפולציה. יש 180 יחידות קיימות בשטח.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לא, כמעט 200 קיימות.

#### אדר' אילנה אלרוד:

200. בסדר. מבקשים 1,000. פי חמש. שאלתי: איך זה לא נוסף אפילו גרם שטח ירוק? איזה מין פצפון כזה.

#### אדר' מיכאלה איתן:

הוספנו. הוספנו.

#### אדר' אילנה אלרוד:

נר? מה? הרחוב? הרחוב זה לא שטח,

#### אדר' מיכאלה איתן:

סליחה, בפינה הצפון המזרחית.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' אילנה אלרוד:

זה לא בקנה מידה ל – 1,000 יחידות דיור.

#### אדר' חיים כהן:

מיכאלה, בואי לא נעשה פה שאלות ותשובות.

#### מר יקי פרלשטיין:

היה נושא אחד שהעליתי שאני חושב שצריכים להתחשב. עכשיו, מבחינתי, להעצים את הזכויות, מה שיותר, לאורך בן גוריון, שם היה לנו את הקו הצהוב, ומבחינה הזאת כמה שהמגורים שמה יותר גבוהים, מה יותר טוב.

#### אדר' חיים כהן:

יותר צפופים התכוונת. לא יותר גבוהים. מה זה חשוב הגובה?

#### אדר' מיכאלה איתן:

יותר צפוף, בסדר.

#### מר יקי פרלשטיין:

אם אנחנו מדברים על צפיפות, רחוב משולב צריכים להגדיר כשזכות הדרך היא 14 מטר. אפשר לרדת במקרה קיצוני לרחוב משולב 12 מטר. אין לו כבר משמעות. הוא מאבד את המשמעות. בפחות מזה זה לחלוטין לא רחוב משולב. פשוט זה לא תואם את ההגדרות, כיוון שאי אפשר לעשות שום דבר מהשימושים של רחוב משולב. יותר טוב שיהיו הגנות לאנשים, ושיהיו במדרכות. לפחות הם ידעו איפה הם נמצאים. אני מצטער, עם המון סימפטיה, אבל,

#### אדר' חיים כהן:

אני מכיר את העבודה למאסטר של מה שמו? אופק, אילן מרכוס. כן. על רחובות משולבים, שקיבל את ברכת משרד התחבורה. זה 8 מטר. עד 150 מטר אורך – 8 מטר.

#### מר יקי פרלשטיין:

אין משמעות לפחות מ – 14 מטר. תשאל את אותו אחד שקיבל את המאסטר.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

או.קיי. תראה, השאלה היא מה לעשות כשהמצב הנתון של הרחובות, בלי לשאול אם הם משולבים, לא משולבים. מכוניות עם רישיון, נוסעות פה, ונוסעות פה ...

#### מר יקי פרלשטיין:

והם נוסעים, ויש שם פקקים מידי בוקר.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לא רק שיש פקקים, ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

התכנית מציעה להבחין על ידי זיקת ההנאה, ועל ידי הרחבת דרך את המרחב הזה, אם זה רחוב משולב, או לא רחוב משולב זה שאלה שהיא כמעט חסרת משמעות. השאלה היא איך לנהל שמה את המרחב הזה עבור מכוניות והולכי רגל ביחד? זה הנתון של הרחוב הזה. אי אפשר לא להוליד שם את המכוניות. מה שכן אפשרי,

#### אדר' אילנה אלרוד:

אבל אפשר להרחיב אותו עכשיו.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אני מציעה דבר אחד אפשרי, ודיברנו על זה עם חיים, אם ייבנה חניון ציבורי באזור, ואנשים יקבלו את תקן החניה שלהם על ידי תשלום לקרן חניה, לא בתחומי המגרש, וזה יופנה לשם, זה הדרך היחידה להגיד: פה לא יהיה רחוב למכוניות. אתה לא יכול אחרת לעשות את זה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**מר יקי פרלשטיין:**  
אין קשר לזה, נעמי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אבל אין פה באזור הזה, באזור הזה כאן צמוד לא היתה אפשרות להקים חניון ציבורי, כי מתחת לבן גוריון,

**מר יקי פרלשטיין:**  
זה לא קשור לחניה, נעמי, זה לא קשור לחניה. כאן יש הרבה תנועה מידי בוקר. יש כאן, כל הרחובות הקטנים האלה הם עכשיו ...

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אבל יכול להיות שאפשר לבטל את התנועה העוברת ברחובות האלה. אף אחד לא אמר שצריכה להיות פה תנועה נוספת עוברת.

**גב' גילה אורון:**  
את הולכת לחמש את כמות, זה יהיה פי 5 אנשים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
לא הוא מדבר על אנשים לא מהשכונה, יקי, הוא מדבר על תנועה עוברת.

**גב' גילה אורון:**  
אבל רק שנייה. אני מתחברת למה שהרגע אילנה אומרת. אילנה אומרת: היום חיים שמה x משפחות. x יחידות דיור.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
כ – 200. כן.

**גב' גילה אורון:**  
פחות מ – 200. אנחנו מדברים על, נכון שבטווח הארוך מאד, זה לא היום ולא מחר, אבל זה דבר שהוא, אבל התכנית צריכה להביא בחשבון את זה שאנחנו מחמשים פה פי 5 את מספר יחידות הדיור. אז שמישהו יגיד לי פה, אם היום אתה אומר שלא מסתדר לך בתנועה. האם נעשתה פה בדיקה תחבורתית מה יקרה כשכל היחידות דיור האלה. [בתגובה להערה שלא נשמעה] לא אמרתי. אבל נגיד שאני מחרתיים, הגעתי למחרתיים, אז מה יקרה?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' גילה אורון:**  
אני שואלת: האם הביאו בחשבון,

**אדר' חיים כהן:**  
השיקול שמקום מכונית, המכונית, המולך הזה, דיברו על מולך, המולך הזה של המכונית, צריך להפסיק שיהיה ... בוועדות התכנון לדעתי. לדעתי המולך הזה שאנחנו קוראים לו: מכונית, אותו 1,000 קילוגרם שמובילים 80 קילו, צריך שיפסיק להיות שיקול. כל מי שבוחר לגור בעיר צריך לקחת בחשבון שלא קל לנוע בעיר אם הוא בוחר לנסוע במכונית. זה הבחירה שלו. לכן לא זה צריך להיות השיקול המכריע. השיקול המכריע הוא להגדיל את הצפיפות כמה שאפשר במרכזי הערים כדי שלא, זאת אומרת, נחסל את הקרקעות הפתוחות שלנו. כי החלופה היא רק חיסול קרקעות פתוחות.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**מר יקי פרלשטיין:**  
אני לא מתווכח איתך. אבל אני רוצה להבטיח את הבטיחות של הולכי הרגל שהולכים על המדרכות.

**אדר' חיים כהן:**

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

אני מסכים איתך שישנם פתרונות. אני, לזכותי, לזכותי, מאחורי שני הרחובות המשולבים הראשונים במדינה: רחוב ליטווינסקי בתל השומר, והרחוב ששכחתי את שמו ברמת השרון, שני הרחובות הראשונים המשולבים, ועשינו את הסלולס, וכולם בטוחים ולא קרתה שם אף תאונה ברחובות שהם צרים ל – 8 מטר. אבל צריך לנהל את התנועה כמו שצריך, והתרבות היא הכי חשובה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

תיראו, אני חוזרת בעניין הזה ושואלת בעצם אותך חיים, זה שאלה שעלתה כשעשינו תיאומי תכנון. האם יש אפשרות בחניון ציבורי, בקרבת התכנית, ולהגיד שבכלל, שלפני כן היה, לא היו פה במגרשים.

#### גב' גילה אורון:

השאלה אם יש ... גם של שב"צים, וגם של שצ"פים ...

#### אדר' חיים כהן:

אני לא יכול, פה לא תהיה תשובה רצינית. אני לא יכול להגיד ...

#### גב' גילה אורון:

עשו בדיקה פרוגרמטית?

#### אדר' חיים כהן:

לא, לא. איזה בחינה פרוגרמטית?

#### גב' גילה אורון:

שב"צים ושצ"פים.

#### אדר' חיים כהן:

שטחי ציבור? כן, נעשתה בחינה פרוגרמטית. סמכנו על הבדיקות כשעשינו את תכנית המתאר על הרובע הזה, והמחסור היחיד הוא באותם מרכיבים של בית ספר תיכון. אנחנו בתכנית הזאת קבענו שבכל קומת קרקע יכולים לשמש לשימושים כגון: גני ילדים, פעוטונים, וכל מיני שימושים כאלה, כל קומות הקרקע יכולים להיות בשימוש כזה, ואני חושב שזה יכול לתת פתרון.

#### גב' גילה אורון:

ולתיכון יסכימו?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

כן, הוא ... את התיכון הנוסף.

#### אדר' חיים כהן:

אני בונה תיכון נוסף בעיר. כן.

#### גב' טל בן דב:

לא, אבל חיים, יש פה שצ"פ אחד בכל התכנית הזאת, וגם הוא לא מופיע במקרא. תשימו לב, כאילו, יש שטח אחד ירוק. הוא גם מפוספס, אני לא יודעת למה.

#### אדר' חיים כהן:

השטח הירוק הזה הוא שטח שאנחנו צריכים להפקיע אותו מהקרקע הפרטית. אני מזכיר. אנחנו מדברים בשטח שהוא 50 דונם קרקע פרטית לחלוטין. זה קשה מאד ליצור. אנחנו החלטנו, במקרה, היה מגרש אחד ריק, שלא הוקם אף פעם, שאנחנו עוד לא יודעים איפה הבעלים שלו ... ואז עשינו את המהלך הבא: קבענו בו זכויות של עוד חלקה אחרת, עשינו בכוח, כאילו, צירפנו זכויות בזכויות, ויצרנו מגרש ירוק. זה המקסימום שאפשר לעשות במקום הזה. אבל בטווח הליכה, לא רחוק, ישנם גנים גדולים. ישנו גן הבנים מצפון. יש גן שכונת בורוכוב מדרום, ככה שזה לא מקום שהוא בלי גנים לחלוטין.

#### גב' טל בן דב:

כן, אבל הרחובות פה הם מאד צרים, הם מאד צפופים. יש לך שצ"פ אחד בכל המרחב הזה. אני מבינה שאתה מדבר על,

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' חיים כהן:

כאילו שלא אמרתי כלום.

#### גב' טל בן דב:

לא, לא, אני מבינה, אני שמעתי כל מה שאמרת. כל מה שאמרת. אבל השאלה היא אם לא שקלתם, לפחות באזורים מסוימים, אולי לאחד מגרשים, ולצופף אותם בצורה אחרת, בשביל ליצור מפתחים קצת יותר גדולים, כי התחושה היא תחושה חנוקה.

#### אדר' חיים כהן:

אני מדבר על שטח 50 דונם מחולק בטאבו לחלקות קטנות מאד. לעשות כל מיני מהלכים כאלה, זה לא לעשות שום דבר אף פעם, ותאמיני לי, יש לי שיער לבן מזה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

בפרגמנטציה כזאת, באוכלוסייה שיש לה גם את האופי שלה מבחינת יכולת קבלת החלטות, שינוי, תוספות בניה, חיים ניסה בוועדה המקומית לייצר מנגנון שלאט לאט כל אחד יעשה את שלו. יש ריאליות של ההחלטות למימוש. המחיר פה הוא בנושא של פחות שצ"פים והסתמכות על הסביבה. ניסינו לתת עוד פיצוי באמת בחתכים של הרחובות ובדחיקת הבניה התת קרקעית כדי לייצר רחובות ירוקים. אני ברצינות שאלתי על הנושא הזה של לנסות למנוע מכוניות בחלק מהרחובות, ואפשר גם להכיר בזכותה של העירייה גם לצמצם תקן חניה אפילו במקומות כאלה בעתיד.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אם היה לך חניון ציבורי ליד, היית חונה ליד, ונכנס לרחוב ברגל. כמו שעושים בחוץ לארץ, נכנס לרחוב, מוריד את הסלים, ומוציא את המכונית.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אני לא יודעת אם אפשר. אני חושבת שזה המירב שאפשר לעשות לאזור הזה מבחינת התכנון. אני חושבת שהתכנית היא ראויה מבחינת העירוניות שלה.

#### אדר' חיים כהן:

אני מזכיר שהתכנית ... שאני ערכתי אותה, סך הכל 30 אחוז מומשה, ב – 30, 35 שנה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

והיא ממשיכה להיות ממומשת לאט לאט.

#### אדר' חיים כהן:

לאט לאט, כן.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

זאת אומרת, זה לא שהיא מומשה ונעצרה.

#### גב' גילה אורון:

יש לי שאלה, סתם סקרנות. יש שמה תחלופה גדולה של תושבים?

#### אדר' חיים כהן:

לא.

#### גב' גילה אורון:

לא. נכון שלא? זה מעניין. כי בבת ים יש שכונה דומה, והם אמרו שאין שם בכלל תחלופה. אין שום, אפס תחלופה של אנשים.

#### אדר' חיים כהן:

ההיפך, יש רק מריבות יותר גדולות בין אחים באותה חלקה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**  
טוב. כן?

**אדר' מיכאלה איתן:**

אני רציתי להוסיף למה שנאמר קודם, שדווקא, מבחינת החיים, איפה שנבנו בתים חדשים, ולקחו את כל הזכויות וההקלות, ויש כיום 4 קומות וזה, זה הרחוב הכי צר, המלך יוסף. אם אתה מכיר. זאת אומרת, מה שהתכנית הזאת באה זה דווקא להכניס סדר. להרחיב את המרחב הציבורי, ולמנוע מה שקרה. זאת אומרת, דווקא לעזור ולהגדיל את המרחב הציבורי. ברור. אם קצת עוד תוספת של זכויות, אבל זה נראה לנו שהחתך שאנחנו מציעים הוא עדיף על מה שכיום אפשר לעשות. ועובדה שדווקא איפה שהרחוב הכי צר זה שמה.

**אדר' חיים כהן:**

יש עוד קוריוז אחד שאני רוצה לציין. בתכנית התקפה שלושה רחובות הם לא אמורים להגיע בכלל לבן גוריון. שימו לב, הם חסומים בשצ"פ. זה לא היה אף פעם. זאת אומרת, החיים הם כאלה שתמיד נסעו בהם. אז אנחנו הפעם מעגנים את זה.

**אדר' אילנה אלרוד:**

השאלה, האמת שאני מתוך ראייה של 1,000 משפחות שחיות בתוך מתחם שהוא כולו, לי נראה נורא, נורא צפוף, אני מבינה שיש פה הרבה מאד קשיים, אבל השאלה שלי: האם, שלא בהסכמת בעלים, אי אפשר לאחד כמה חלקות, לתת איזה בניין גבוה, לפתוח איזה שטח פתוח קצת בתוך העניין הזה. לשלב לו איזה גן ילדים, ולתת פה איזה 2, 3 בניינים גבוהים, ולפתוח קצת מרחב מחייה בתוך הדבר הנורא צפוף הזה?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

שאלה אחרת חיים, אולי, ה – 700 יחידות הם תיאורטיות. הם בלי מטר מרובע עיקרי. אולי צריך להשאיר את אותה כמות של יחידות, נגיד, שמותרת היום, ולהוסיף להם שטח עיקרי. [בתגובה להערה שלא נשמעה] לא, יש להם שטחים עיקריים, אבל,

**גב' יעל גרמון:**

700 זה פוטנציאל.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

או שאני טועה. או שאני טועה.

**גב' גילה אורון:**

... זה לא קיים. 38. תמא 38.

**גב' יעל גרמון:**

כמה יחידות דיור יש שם כיום?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

200. 200 יחידות.

**גב' גילה אורון:**

אני לא בטוחה שצריכים להוסיף על כמות יחידות הדיור, ולא להשאיר, זאת אומרת, להגיד, כאילו, להשאיר את אותו מספר יחידות דיור.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

של הפוטנציאל, ונגיד 700 יחידות.

**גב' גילה אורון:**

הכל אותו דבר, רק בפחות יחידות דיור. דווקא בגלל שזה הכל כזה,

**גב' יעל גרמון:**

אתם לא דנתם בזה במכינה?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו דנו בזה, אבל אני ראיתי לנכון להביא את זה בצפיפויות האלה, בגלל הנושא של הגובה שהוא לא חרג,

#### גב' יעל גרמן:

אתם רוצים ...

#### גב' גילה אורון:

לא, לא.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לא. אני שואלת את חיים האם להשאיר 700 יחידות דיור מהשטח העיקרי, ולא להגיע לאלף? שטח עיקרי מוגדל.

#### אדר' חיים כהן:

תיראו, אנחנו נמצאים ... כמה?

#### אדר' מיכאלה איתן:

בדיוק. זה היה תכנית 31.

#### אדר' חיים כהן:

ג/2/31, זה מה שעשתה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

א/30.

#### אדר' חיים כהן:

לא, 32 ... ג/32, אותה תכנית, הרי אמרנו שברמת גן יש לנו את ג/9 שעל כל דירה שהורסים מקבלים 2. זוכרים את התכנית הזאת?

#### גב' גילה אורון:

כן.

#### אדר' חיים כהן:

כן. מבחינת כמות דירות יש לנו למכביר. מבחינת גודל דירות אין לנו. אז עשינו תכנית שאומרת שאפשר להגדיל את גודל הדירות לממוצע של 80 מטר, בתנאי שיהיה דיור בהישג יד. ברגע שירד הדיור בהישג יד ירדה גם התכנית הזאת, לצערי הרב. אבל זה בדיוק הרעיון של נעמי עכשיו.

#### אדר' מיכאלה איתן:

ונפח של 8 קומות.

#### גב' גילה אורון:

עדיין אתה יכול להישאר, להגיד, זאת אומרת, אם על כל אחד שהורסים, בונים 2, אבל אתה מקנה להם גם זכויות יותר גדולות קצת, עם דירות טיפה יותר גדולות.

#### אדר' חיים כהן:

זה מה שעשינו באותה תכנית.

#### גב' גילה אורון:

אז אפשר לעשות את זה גם בלי קשר לדיור בהישג יד. בלי קשר ולהישאר פה עם אותם,

#### אדר' חיים כהן:

הלוואי.

#### גב' גילה אורון:

כאילו, המרחב התכנוני שמדובר, והכל. אבל במקום שזה יהיה, כמה קומות יש לך פה?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' מיכאלה איתן:

אנחנו יש לנו 5 קומות פלוס גג.

#### גב' גילה אורון:

5 קומות.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

5 וגג?

#### גב' גילה אורון:

אז אולי במקום 5 וגג יהיה רק 4 וגג? פחות צפוף.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אז זהו, שזה 5 וגג, זה לא 9. להוריד מ – 5 באמצע העיר?

#### אדר' חיים כהן:

תיראי, היום באזור מגורים ג' אצלנו,

#### אדר' מיכאלה איתן:

ברחוב הצר, מה שדיברנו, איפה שהחלקות הקטנות, או שזה חלקה אחת, זה רק 4 קומות פלוס גג. זאת אומרת, נתנו פחות שטח.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

בסדר. אבל בגובה הזה לא הגיוני לרדת נמוך מזה. לא הגיוני לרדת נמוך מזה במרכז עיר.

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא מדובר על זה. מדובר על זה שזה מאד צפוף. לא מבחינת 5 קומות.

#### אדר' חיים כהן:

אזור מגורים ג' אצלנו, גילה, זה 9 דירות לחצי דונם, או ל – 450 מטר זה משהו כמו 20 דירות לדונם. או.קיי?

#### גב' גילה אורון:

זה מה שיצא מזה בסוף?

#### אדר' חיים כהן:

אם את הורסת בניין של 20 דירות לדונם,

#### אדר' אילנה אלרוד:

כרגע כמה דירות לדונם יש?

#### אדר' חיים כהן:

... 60 דירות לדונם.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אבל זה לא הגיוני ה – 9/ג זהה. ה – 9/ג זהה אומר.

#### אדר' חיים כהן:

זאת תשובה לגילה על מה שהיא אמרה. אמרנו: או.קיי. נהיה מוכנים להמליץ לוועדה המחוזית על 60 דירות לדונם, בתנאי ש – 20 אחוז מהדירות תהיינה בהישג יד. בכל סיבה אחרת היה לנו קשה להמליץ על 60 דירות לדונם. היה קשה.

#### גב' גילה אורון:

אבל זה ממליץ עכשיו, התכנית הזו עכשיו,

#### אדר' אילנה אלרוד:

30 יחידות לדונם.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
30.

**אדר' מיכאלה איתן:**  
30 יחידות לדונם.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בממוצע. יותר נמוך בסופו של דבר, כי על בן גוריון זה 35.

**אדר' מיכאלה איתן:**  
האמת שבמגרשים שמותר תמ"א,

**אדר' אילנה אלרוד:**  
זה לא ברוטו.

**אדר' חיים כהן:**  
30 דירות לדונם.

**גב' גילה אורון:**  
ברוטו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
לא. 30 דירות לדונם מגורים בממוצע. כאשר מכיוון שעל בן גוריון הצפיפות היא יותר גבוהה, היא 35, אז בשאר התכנית היא קצת יותר נמוכה.

**אדר' מיכאלה איתן:**  
אבל 30 יחידות על מגרש, כאשר בעצם זה מדובר על דירות של 75 מטר ממוצע, לדונם. 30 נטו לדונם.

**מר יקי פרלשטיין:**  
... אני רואה שם שפשוט מבחינה מעשית הם הלכו וחסמו למעשה את כל השכונה הזאת, ... בצורה מודעת.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
היא לא חסומה.

**מר יקי פרלשטיין:**  
היא חסומה. אי אפשר לצאת דרומה. רק צפונה. כיוון שהם סתמו,

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
לא, זה מצב קיים. ...

**אדר' חיים כהן:**  
המצב הקיים היום סטטוטורית הוא כזה. זה מה שאמרתי קודם. סטטוטורית הוא כזה. דה - פאקטו הוא לא כזה.

**אדר' מיכאלה איתן:**  
דה - פאקטו כולם עוברים. כולם נוסעים.

**אדר' חיים כהן:**  
אני אסביר לכם את ההצעה שלנו, שזה יהיה ברור: במגרשים ששטחם המינימלי 400 מטר – 200 אחוז בניה עיקרי. 5 קומות מעל קומת כניסה עד 30 דירות לדונם נטו. ככה ששטח דירה ממוצע ליחידה, כולל הממ"ד לא יפחת מ – 75 מטר. במגרשים ששטחם המינימלי 200 מטר מרובע – 120 אחוז. יש גם כאלה. 120 אחוז שטח עיקרי. 3 קומות מעל קומת כניסה, עד 20 יחידות דיור לדונם נטו. שטח ממוצע ליחידה לא יפחת מ – 75 מטר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**אדר' אילנה אלרוד:**  
מה זה מגרש 120? 120 מטר מגרש?

**אדר' מיכאלה איתן:**  
120 אחוז על המגרשים של 200 מטר. יש חלקה שהוא לא מחולקת.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בסדר גמור. 120 אחוז על מגרשים ...

**דוברת:**  
זה על בן גוריון.

**אדר' חיים כהן:**  
בן גוריון יותר. בן גוריון זה 240 אחוז.

**גב' גילה אורון:**  
בן גוריון אין לי בעיה. אני מדברת על הסך הכל, נראה לי כזה.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
למה שלא נכניס בפנים כמה בניינים יותר גבוהים של 12, 14 קומות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
מפני שהם לא עושים פה איחודים.

**גב' גילה אורון:**  
את לא מבינה שזה לא קורה?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
הם לא עושים פה איחודים.

**גב' גילה אורון:**  
את לא יכולה. יש דברים שלא קורים. יש דברים שלא קורים. בשכונות עמידר האלה לא קורה שפתאום ... x וזה, ויוצרים בניין אחד גדול. זה לא קורה. זה לא קורה בכל הארץ, דרך אגב. כל שכונות עמידר הם אותו דבר. כולם רק עיבויים. אני רק לא יודעת אם צריכים להגיע ל- 5 קומות, בגלל שזה יוצר, בסופו של יום,

**אדר' אילנה אלרוד:**  
מגרשים 400 מטר.

**גב' גילה אורון:**  
אז זה מה שאני אומרת, שזה יוצר, בסופו של יום, לטעמי, צפיפות, הרגשה של,

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
הבינוי מטפל בזה.

**אדר' מיכאלה איתן:**  
אבל מה שקורה שבמגרשים שמותר.

**גב' גילה אורון:**  
אנשים נשארים במקום הזה.

**אדר' חיים כהן:**  
תסתכלו על הפינוי. הוא השקיע המון עבודה על הבינוי הזה בשביל שלא תהיה ההרגשה הזאת. זה עבר עיניים של אדריכלים יותר מאחד.

**גב' גילה אורון:**  
טוב.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אני חושבת שצריך להפקיד את התכנית הזאת, בסופו של דבר, עם כל ... זה מה שצריך לעשות.

#### גב' גילה אורון:

לאורך הזמן אני מקווה שלא.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אפשר אולי לתת לתכנית הזאת הוראות,

#### גב' גילה אורון:

אולי ניתן לה התכלות.

#### אדר' מיכאלה איתן:

המגרשים שמותר לעשות תמ"א עליהם, תמ"א שהם עונים לקריטריונים של תמא/ 38 הם יכולים את המספר קומות, אפילו יותר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

אז הוא ניתן לתכנית התכלות. שאז אפשר יהיה לאחר x זמן אפשר יהיה לחשוב עוד פעם.

#### אדר' חיים כהן:

מאה אחוז.

#### גב' גילה אורון:

ניתן לה התכלות.

#### אדר' חיים כהן:

בסדר גמור.

#### מר יקי פרלשטיין:

אבל נעמי, איך אנחנו מתייחסים לרחובות המשולבים האלה?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו נגדיר יחד אתכם את הרחובות האלה לפני הפקדה.

#### גב' גילה אורון:

כמה שיצאו – יצאו. אחרי 8 שנים הזכויות מתכלות.

#### אדר' חיים כהן:

תגיד מה שאתה רוצה – נעשה. לא חשוב. זה ממש לא חשוב לתכנית. תגיד מה שאתה רוצה – נעשה. עכשיו תגיד. חבל על הזמן. תגיד עכשיו מה שאתה רוצה.

#### מר יקי פרלשטיין:

יש הנחיות תכנון רחובות.

#### אדר' חיים כהן:

שזה יהיה בהתאם להנחיות תכנון רחובות. בסדר. זה הכל. לא צריך עוד פגישות, לא שום דבר. בהתאם להנחיות תכנון רחובות.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לפי הנחיות תכנון רחובות, במקום ההגדרה של רחוב משולב, מקובל על משרד התחבורה. ואחרי 8 שנים התכנית תסתיים, אלא אם כן לפני תום 8 שנים הוועדה המקומית תבוא לוועדה המחוזית ותציע הארכת תוקף.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**גב' גילה אורון:**  
ונראה עד אז היא תיתן,

**אדר' אילנה אלרוד:**  
בינתיים אם יבנו אז נראה מה קורה.

**גב' גילה אורון:**  
בדיוק.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
נראה אם יש דינמיקה, אין דינמיקה.

**גב' גילה אורון:**  
זה נותן איזה שהוא באפר שאתה יכול לחשוב עוד פעם בעוד 8 שנים, לאור התוצאות.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
לא, יותר מזה, גם אנשים יגידו: אם זה בעוד 8 שנים אין לנו, אז אולי כדאי לזוז.

**גב' גילה אורון:**  
בסדר. אז תקראי הצעת החלטה בבקשה.

**גב' ולרי פוהורוליס:**  
אני רוצה רק להוסיף תנאי לגבי הנושא של הביוב, שזה יותאם לתכנית אב לביוב של רמת גן.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
איך זה יכול להיות אחרת?

**גב' ולרי פוהורוליס:**  
לא, אבל זה חשוב שזה יירשם, כי יש פה בכל זאת צפיפות רבה ויש קווי ביוב שצריכים להחליף אותם. אז יהיה כתוב: תכנית אב.

**גב' גילה אורון:**  
טוב.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
האם יש כוונה לזרז את התכנית הזאת?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
מה זה: לזרז?

**אדר' אילנה אלרוד:**  
יש מטרה שיעשו את זה מהר?

**גב' גילה אורון:**  
אנחנו אומרים שאנחנו נותנים 8 שנים.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
יש לי הצעה והיא לחלק את זה לשניים: מי שיעשה תוך 4 שנים – יקבל יותר מאשר מ – 4 עד 8. אם את נותנת גבול זמן לאנשים שיודעים שאחרי זה יהיה להם פחות, יש תמריץ לבנות. אני יודעת מפרויקטים שאני עשיתי, שנתנו תמריץ של זמן שהאחוזים יורדים לאורך הזמן. זאת אומרת אם תוך 4 שנים.

**גב' גילה אורון:**  
יהיה לך את השיניים האלה, עזבי. בואי נחכה. ניתן לזה 8 שנים, נראה מה יקרה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא יהיו שיניים. זה יהיה 4 קומות במקום 5 קומות זה לא יהיו שיניים.

#### אדר' חיים כהן:

שכונת רמת עמידר, שדיברנו עליה קודם, יש החלטה על פטור מהיטל השבחה בפרק זמן מוגדר. זה לא מזיז לאנשים. הם הולכים להפסיד המון כסף.

#### גב' גילה אורון:

זה אוכלוסייה אחרת.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ניסינו לעשות את זה בעמידר.

#### גב' גילה אורון:

תקריאי.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ההצעה היא "להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הצפיפות על בן גוריון, כמו שאמרנו, זה עד 35 יחידות דיור לדונם, ובגובה של עד 27 מטר מהרחוב. ברחוב בן גוריון יותר בקומת הקרקע שימושים למסחר ושירותים. זכויות למסחר ושירותים עירוניים", מה זה: שירותים?

#### אדר' חיים כהן:

מרפאה של רופא שיניים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

מרפאות שירותים מסוג של מרפאות, משרד עורכי דין, "בנוסף לזכויות הבניה למגורים. זה בקומת הקרקע. במידה ולא יהיה שימוש מסחרי כאמור, ניתן יהיה להמיר את הזכויות האלה למגורים.

#### גב' טלי דותן:

לא ניתן.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

"לא ניתן יהיה להמיר את הזכויות האלה למגורים. במידה ולא ימומשו הזכויות האלה, הגובה המירבי יתאפשר, אבל התכנית של הבניין תצומצם בכיוון ...

התאמה לתמא 4/א/23 – קו הבניין בשדרות בן גוריון – 2 מטר, לאור כך שבצד השני גם קו הבניין הוא 2 מטר, רוחב זכות הדרך עם קווי הבניין מגיע ל – 30 מטר בהתאמה לתמא, לכן אין צורך, אין סתירה לתמ"א.

בנוסף – במסמכי התכנית לעניין מרתפים ייקבע כי בשלב התכנון להיתר תהיה התאמה של מפלס מרתפי החניה בין הבניינים השונים באמצעות מהנדס העיר. חוות הדעת שלו להיתרים.

ניתן יהיה לבצע כניסות משותפות לכמה חניונים ומעבר דרך החניונים בין המגרשים, וזאת בהסכמה בין בעלי הזכויות במגרשים.

סעיפי איחוד וחלוקה יתוקנו כך שיובהר שהתכנית היא לא תכנית איחוד וחלוקה, אלא תכנית שקובעת מתחמים של איחוד וחלוקה, והנחיות לביצוע איחוד וחלוקה. יש לתקן ולקבוע כי במקרים של איחוד וחלוקה בהסכמה באותם מקומות שזה נדרש פה, תוגש טבלת הקצאה יחד עם התכנית.

שימושים ציבוריים יותרו בקומות הקרקע של כל מבנה המגורים, ובעיקר לגנים ולמעונות יום. הגשת פרוגרמה לצורכי ציבור למתחם התכנית – צריך להגיש לבדיקה שלנו, אנחנו ראינו את הבדיקות הכלליות שנעשו קודם. אנחנו רוצים שהמסמך יוגש באופן חוזר ומסודר לתכנית הזו. תתווסף הוראה לנטיעת עצים באזור זיקת ההנאה לציבור שבתחומי המגרשים הפרטיים. זה לאורך הרחובות.

השצ"פ בתא שטח 301 – בשטח זהה למצב המאושר קודם תכנית זו". איפה זה השצ"פ בתא שטח 301?

#### גב' גילה אורון:

זה למעלה שם.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
זה שב"צ.

**גב' רחל דוד:**  
זה שב"צ, לא שצ"פ?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
לא, השב"צ מה שקרה זה שנגרע ממנו לצורך הרחוב. זה לא יכול להיות באותו שטח. מה ... זה בשביל הרחוב ... כן, אז הוא לא קטן, אלא הוא פשוט צומצם לצורך ציבורי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' גילה אורון:**  
לא, היא אמרה שזה רק בגלל שהמדידה פה לא בסדר. השב"צ לא השתמש ...

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
לא השתנה בכל המקומות כלפי המגרשים האחרים, הגבולות שלו לא השתנו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**  
בהסכמה ... בהסכמה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
לא, אם יש מקומות שבהסכמה ... יש מקומות שיכול להיות.

**אדר' חיים כהן:**  
בסדר. אנחנו במקומות שאנחנו יכולים אנחנו לוקחים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בתכניות הבאות.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**  
בשלב הבא. אז לא צריך להגיד את זה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בשלב הבא.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**  
לא צריך להגיד את זה. לא צריך להגיד. בעתיד יהיה איחוד וחלוקה. עם הסכמה, בלי הסכמה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בסדר. אנחנו הבהרנו את זה בשביל שיהיה ברור לעירייה. אנחנו ננסח את זה בתיאום איתם. "לאחר 8 שנים התכנית תתכלה, אלא אם בתום הזמן הזה תציע ועדה מקומית לוועדה מחוזית הארכה, והוועדה המחוזית תשקול הארכה זו ותחליט בה. הגדרת רחוב במקום רחוב המשולב – לפי הנחיות של תכנון רחובות. הביוב – וכל הטיפול בביוב פה, הביצוע ביוב הוא על פי תכנית האב של רמת גן.

**גב' גילה אורון:**  
או.קיי. תודה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**מרחב תכנון מקומי הרצליה**

**בהשתתפות:** גב' דורית רגב - לשכת התכנון  
מר יעקב קרייזלר - לשכת התכנון

**בנוכחות:** גב' דניאלה פוסק - מהנדסת העיר הרצליה  
אדר' הדס נוחם - אדריכלית העיר הרצליה  
עו"ד אילנה בראף-שניר - יועצת משפטית  
גב' תמר פוריה - אדריכלית, מחלקת תכנון עיר  
מר אליהו רום - מחלקת תכנון העיר  
גב' זינט אמיר - שמאית הוועדה המקומית  
מר ערן קרן - יועץ תנועה עירוני

**סעיף 9: תכנית הר/77/2209: שינוי ייעוד מחלקות להשלמה לשצ"פ – הרצליה**

**בנוכחות:** מר שמואל רבין - יועץ תנועה  
עו"ד שמואל לכנר - מטעם מתנגד  
מר דוד זבידה - מתנגד, בעל זכויות בחלקה 303

**גב' גילה אורון:**  
סעיף 9 לסדר היום – תכנית הר/77/2209: שינוי ייעוד מחלקות להשלמה לשצ"פ. אנחנו בדיון לפרסום דבר הכנת תכנית וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק. נעמי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
יש פה אזור בהרצליה שבו החלקות היו, יועדו לחלקות להשלמה לאורך רחוב, ושטחים מסוימים, והוועדה המקומית רוצה לעשות פה שינוי ולייעד את החלקים מהחלקות להשלמה האלה בחזרה, להחזיר אותם למרחב הציבורי של הרחוב, והשטחים הציבוריים שמתלווים אליו ולמדרכות, שצ"פים והרחבת מדרכות.  
הכוונה היא להודעה לפי סעיף 77, לפרסם הכנת תכנית למתחם הזה, לקצוב לו גם זמן להכנת התכנית. לא ברור לי כרגע, אני חושבת שאין הכוונה ל – 78.

**עו"ד אילנה בראף:**  
כן, גם 78.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אבל יש גם כוונה ל – 78, אז תסביר את זה מהנדסת הוועדה, וככל שצריך, ראש העיר.

**גב' יעל גרמן:**  
לא, לא.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
והיועצת המשפטית.

**גב' יעל גרמן:**  
מהנדסת העיר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**  
טוב. דניאלה, בבקשה.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
טוב, אז קודם כל התכנית תלויה שם לפניכם ואנחנו דנו בתכנית פעמיים. ובפעם השנייה צמצמנו גם את היקף השטחים שאנחנו מבקשים לפרסם לגביהם את ה-77, ו-78, והגדרנו אותם, אני רק אגש ואראה. [מדברת מרחוק] את הקו הכחול ... לגבי אותם שטחים שאנחנו רואים אכן ... מצטרפים, יכולים להצטרף להרחבת זכות הדרך ... להרחבת ... ורצועות גינון ... שצ"פ, ואנחנו הגדרנו לגבי כל חלקה בדיוק מה אנחנו, מה המגבלה שאנחנו מבקשים לייצר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' דניאלה פוסק:**  
א.ו.קיי. זה הצפון. אנחנו מגדירים רצועה של 3 מטר בחלקות 606, 624, זה 302, 303. את חלקה 590, 483.

**גב' ולרי פוהורוליס:**  
... את המתחם רק,

**אדר' דניאלה פוסק:**  
אנחנו מדברים על רחוב לב יפה בקטע שבין רחוב ויתקין.

**גב' גילה אורון:**  
כנרת.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
כנרת. ואנחנו מדברים פה על כל החלקות האלה שהם חלקות שנקבעו כחלקות להשלמה, ולגביהם, לגבי חלקם, אנחנו מבקשים היום לבחון חזרה, או לבחון את שינוי הייעוד שלהם לשינוי ציבורי. פעם אחת אנחנו, כפי שהגדרתי, מתייחסים לנושא של הרחבת מדרכות וגינות, ופעם אחת אנחנו מתייחסים לגינה שמפותחת היום בפועל, שאנחנו רואים חשיבות רבה בהמשך קיומה. בנוסף זיהינו בבדיקה תנועתית,

**גב' גילה אורון:**  
במקום היותר גדול מעל זה, זה גינה?

**אדר' דניאלה פוסק:**  
גינה קיימת מפותחת.

**גב' גילה אורון:**  
מחוץ לקו הכחול זה גינה.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
פה יש בית, וכאן יש גינה שהיא גינה מפותחת. החלקה הזאת לא נעסוק בה עדיין, ואין לגביה הסכם, ובפועל זאת גינה מפותחת, ואנחנו רוצים להשאיר אותה ככזאת. בנוסף לזה, לגבי חלק מהחלקות יש הסכמים, אילנה תפרט. ובנוסף לזה אנחנו בודקים פה את הנושא התחבורתי – התנועתית, היות ולמשל, כאן בנקודה הזאת יש בעיות בטיחותיות מבחינה תחבורתית, ולכן גם כאן אנחנו רוצים להסתכל עוד פעם על המקומות האלה ברמה התחבורתית. זאת אומרת שאנחנו מדברים פעם אחת על הנושא התחבורתי, פעם אחת על נושא השצ"פים. ולזה אנחנו רוצים להיכנס להליך תכנוני.

**גב' גילה אורון:**  
טוב. אילנה, את רוצה להוסיף משהו?

**עו"ד אילנה בראף:**  
לא. כיוון שאנחנו הרי יודעים שיש התנגדויות לתכנית הזאת, אני רוצה לציין כמה דברים ראשית – החלטה הקודמת של הוועדה המקומית, שהיא לא בפניכם, שונתה על ידי ההחלטה הזאת, לאור ההתנגדויות, ולאחר שחברי הוועדה הם יצאו לסיור בשטח, ושמעו, קראו בכתב את הטענות שמועלות. ההחלטה הזאת מצמצמת את השטח.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**

זה מה שאנחנו רואים עכשיו?

**עו"ד אילנה בראף:**

מה שאתם רואים עכשיו זה אחרי הצמצום. בדיוק.

**גב' גילה אורון:**

א.קיי.

**עו"ד אילנה בראף:**

זאת אומרת, חלקה אחת שהוצאה מתוך השטח, והצמצום לגבי 4 חלקות לרוחב של 3 מטר בלבד לצורך הרחבת הדרך, זה צמצומים שנעשו לאחר סיור, ולאחר ...

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

מה אומר 78 על הקטעים האלה?

**עו"ד אילנה בראף:**

78 אומר בגדול על כל השטחים שבתחום התכנית ש – א' – לא יוצאו לגביהם היתרי בניה.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

אפשר להוציא? זה לא קו בניין ... מטר?

**אדר' דניאלה פוסק:**

זה ברמה של קו בניין.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

אפשר להוציא שמה משהו, היתר בניה כלשהו?

**אדר' דניאלה פוסק:**

גדרות, חניות.

**עו"ד אילנה בראף:**

לאו דווקא, לא, גם לא,

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

בסדר. דברים לא כזה לא הפיכים גם.

**עו"ד אילנה בראף:**

לא בטוח. אנחנו התייחסנו לכל השטח כחלקו. לא כולו הוא נמצא רק בתחום של 3 מטר. יש שטחים יותר גדולים. אז בתחומי אנחנו לא רוצים להוציא היתרי בניה. בתחומי לא יוציאו היתרי בניה. זה לא אומר שבחלקות שמחוץ לקו הכחול אפשר להוציא היתרי בניה, אין שום בעיה.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

ברור. ברור.

**אדר' דניאלה פוסק:**

כן. כן.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

זו סוגיה רלוונטית.

**עו"ד אילנה בראף:**

בניה בתחום הקו הכחול, בניה, לא קו בניין. בניה בתחום הקו הכחול אמרנו שכרגע לא יוצאו היתרי בניה.

**גב' גילה אורון:**

א.קיי. טוב.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' דניאלה פוסק:

אני רק אגיד שחגית, את צודקת באמירה שאנחנו מדברים על 3 מטר מגבול, כאילו, המגרש בחלקה להשלמה, בזמן שקו הבניין עצמו הוא 5 מטר.

#### עו"ד אילנה בראף:

אבל זה לא פוגע.

#### אדר' דניאלה פוסק:

זה לא פוגע בבנייה של הבניינים עצמם.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ומהצד השני – אם רוצים להקים גדר, שזה משהו שאפשר להסיר אותו בקלות, אז זה גם לא כזה עניין.

#### עו"ד אילנה בראף:

תלוי איזה גדר. לא, גדרות בהרצליה,

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא חומה.

#### עו"ד אילנה בראף:

הם לא בדרך כלל רשת.

#### גב' יעל גרמן:

אני רוצה לומר משהו בגדול, אני רואה שגם המתנגד נמצא.

#### גב' גילה אורון:

כן.

#### גב' יעל גרמן:

אנחנו מנסים להציל כמה שיותר שטחים ציבוריים, וכמה שפחות לפגוע בקניין פרטי. זה המטרה. אבל להציל כמה שיותר שטחים ציבוריים שיעמדו לרשות הציבור, וכמה שפחות לפגוע בקניין הפרטי.

#### גב' גילה אורון:

טוב. מי זה דוד?

#### עו"ד שמואל לכנר:

הנה, נמצא כאן.

#### גב' גילה אורון:

בבקשה.

#### עו"ד שמואל לכנר:

עו"ד שמוליק לכנר, ממשרד נשיץ ברנדייס.

#### גב' גילה אורון:

כן.

#### עו"ד שמואל לכנר:

אנחנו חשבנו שנוכל גם להראות לכם מצגת קצרה.

#### גב' גילה אורון:

לא, לא, לא, ממש לא.

#### עו"ד שמואל לכנר:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

אני מבין, אני רואה גם את לוח הזמנים העמוס שלכם. אנחנו הגשנו לכם את המצגת. מרשי ממוקם בחלקה מס' 303.

#### גב' גילה אורון:

כן. יש לנו,

#### אדר' נעמי אנג'ל:

כדאי שהוועדה תראה.

#### עו"ד שמואל לכנר:

כדאי שהוועדה תראה. עכשיו, יש פה באמת מצב,

#### אדר' נעמי אנג'ל:

שמה קיים? בית?

#### עו"ד שמואל לכנר:

קיים כרגע בית. יש זכויות בניה נוספות שלא ניתנות יהיו לניצול, לפחות בתקופת סעיף 78, ואנחנו מודעים לכך שמדובר, לא מדובר בהליך שמידי יום ביומו שאנחנו מגיעים לדיון בנושא של פרסום, אבל אנחנו מבקשים בכל זאת, קרה פה משהו מאד חריג בוועדה המקומית בהרצליה.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

רגע, בתוך קווי הבניין אתה מתכוון שאפשר היה לבנות תוספת זכויות?

#### עו"ד שמואל לכנר:

יש אפשרות, יש מבחינת זכויות הבניה, יש אפשרות ל – 4 יחידות דיור. לא ניתן יהיה לנצל את כולן, וזה גם מה שאמרה אדריכלית הוועדה בדיון, ויש לכם את זה במצגת. יש פגיעה בזכויות הבניה, וגם בדרכי הגישה.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אנחנו רוצים להבין למה יש פגיעה. ... שבתוך קווי הבניין המגרש אתה יכול לבנות את מה שהיה מותר לך, מה הפגיעה?

#### עו"ד שמואל לכנר:

יש צמצום, יש צמצום של היכולת לבוא ולעשות ניצול אופטימלי של המגרש, לרבות בהקלות שניתנות כדבר שבשגרה במסגרת הוועדה המקומית.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

קו בניין הוא,

#### גב' גילה אורון:

5 מטר, אז מה הבעיה?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

... ל – 2 מטר מהרחוב בהרצליה, באזורים האלה?

#### אדר' דניאלה פוסק:

5 מטר.

#### גב' גילה אורון:

5 מטר. אז מה הבעיה?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

בכל מקרה הוא בתחום שהוא מחוץ לתחום התכנית בחלקה שאתם מדברים עליה.

#### גב' גילה אורון:

הוא מחוץ לתחום התכנית.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### מר דוד זבידה:

לא, אבל אפשר לבנות בניין משותף על השטחים האלה. זה פוגע בזכויות הכניסה של רכבים, חניות ושטחים ששייכים בעצם לדירות. כמו כן, השטחים האלה, החלקות השלמה מעניקות זכויות בניה. מכוח התכנית יש להם זכויות בניה. זה חלקות שנמצאות, חלקות עם זכות מגורים. זה לא, טענה פה ראש העיר ואמרה שזה שצ"פים, או שטחים ציבוריים. זה לא שטחים ציבוריים. התב"ע החלה עליהם זה תב"ע,

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אבל הדיון כרגע היום הוא לא בתכנית עצמה. או קיי? התכנית כשהיא תגיע יהיה לכם זכות להתנגד. השאלה היא איך ה – 78 כרגע מונע מכם לממש זכויות קיימות? אנחנו לא פוגעים בזכויות. זה לא פוגע. אין תכנית מאושרת. היא לא גורעת.

#### מר דוד זבידה:

יש תכנית מאושרת.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא.

#### מר דוד זבידה:

התכנית גורעת לי את הזכות.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לא, התכנית לא.

#### מר דוד זבידה:

היא מונעת.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ההודעה על הכנת תכנית ועל איסור הבניה בתחום של התכנית לא מצמצמת את הזכויות שיש, לא, הוא לא מצמצם את הזכויות, הוא רק ...

#### מר דוד זבידה:

יש זכויות בניה. לא. יש זכויות בניה על השטח הזה. מתוקף השטח הזה שנגרע יש זכויות בניה.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

כשזה יהיה מאושר זה יגרע. אבל אם היום זה חלק מהחלקה שלהם, אז ה – 78 הוא עושה פה בכלל.

#### עו"ד אילנה בראף:

זה בדיוק 78.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא, מה הוא אומר? האם ה – 78 פוגע רק בקווי הבניין או שהוא גורע משטח החלקה בחישוב הזכויות?

#### גב' גילה אורון:

הוא עוזר למימוש זכויות.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה, השאלה היא לוועדה המקומית שחגית שואלת דבר כזה : בזמן ה – 78 המגבלה היא גם על כמות הזכויות הנובעת כתוצאה מצמצום המגרש?

#### אדר' דניאלה פוסק:

ככה כתבנו.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בהצעת הוועדה המקומית ל – 78.

**עו"ד אילנה בראף:**

אני מקריא מה כתבנו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

או האפשרות לחלופה אחרת שזה רק קווי הבניה, אבל הזכויות.

**עו"ד אילנה בראף:**

זה מה שכתבנו. אנחנו התייחסנו למצב שבו, למצב הסופי, שאם התכנית תאושר, אנחנו עוד לא יודעים איך תאושר, אבל נניח שהיא תאושר, והיא תהפוך את השטח הזה ממגורים לשצ"פ, אז אי אפשר לחשב בגינה זכויות בניה. ההמלצה שלנו היתה, אני מקריא אותה: "להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם בהתאם לסעיף 77, 78 שינוי ייעוד מחלקות להשלמה לשטח ציבורי פתוח, וכן בדבר הגבלת הוצאת היתרי בניה. לא יוצאו היתרי בניה למגורים בתחום חלקות להשלמה המוגדרות בתכניות התקפות, ולעת מתן היתרי בניה לא תחשבנה חלקות להשלמה כחלק מהשטח המיועד למגורים".

**עו"ד שמואל לכנר:**

זאת פגיעה. עכשיו, מעבר לזה שיש לנו גם תכנון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**עו"ד שמואל לכנר:**

גבירותיי, אם היה מדובר רק בקו הבניין לא היה צריך לפרסם פה 78. זאת פגיעה גם בתכנון של החניות, וגם בתכנון של הניצול האופטימאלי של החלקה. עכשיו ברשותכם,

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

אנחנו רוצים להתמקד כרגע לא בהתנגדות שלכם לתכנית כשהיא תהיה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

בואו תגדירו מה יש לכם היום בקרקע, ומה הכוונות שלכם בתקופת הביניים? כדי שבין על הפגיעה בתקופת הביניים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**עו"ד שמואל לכנר:**

אנחנו הגשנו בקשה להיתר,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' יעל גרמן:**

אני מבקשת שהדס תאמר, שהאדריכלית תאמר את דברה.

**אדר' הדס נוחם:**

יש לנו חילוקי דעות פה, ואנחנו נציג אותם, כי אנחנו עושים אותם בשקט מאחורי הזה, אז בואו נציג את זה בלי כחל ושרק. במקרה הספציפי של מר זבידה, הוא כבר השלים תהליך של תצ"ר, ולפי דעתי גם של רישום.

**עו"ד שמואל לכנר:**

הזכויות רשומות על שמו. זו לא חלקה להשלמה.

**אדר' הדס נוחם:**

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

היום יש פה חלקה שהיא אחודה כבר, ועכשיו ה – 78 מדבר על חלק מן החלקה. עכשיו, הוא ביקש מידע מאיתנו, ואנחנו נתנו לו מידע שחלות כל הזכויות על החלקה האחודה, אלא שאנחנו מגבילים אותו בגלל ה – 78 בבנייה בתוך אותו החלק שהוא בקו הכחול. זה הפרשנות שאנחנו עשינו.

#### גב' גילה אורון:

התשובה היא את כל הזכויות בחלק,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' הדס נוחם:

... החלקות שעוד לא עשו את התהליך אז הם לא יכולות להשתמש בזכויות, כי הם עוד לא עשו את התהליך, עוד לא ... עוד לא עשו, והוא ספציפית,

#### מר דוד זבידה:

אבל אני אציין שבדף המידע שסיפקה העירייה והמחלקה לתכנון בפירוש ניתנה הערה שיש 77, 78.

#### אדר' הדס נוחם:

נכון.

#### מר דוד זבידה:

אנחנו לא יכולים. הגשנו בקשה. אתם צריכים, אנחנו כרגע בבקשה ... כניסת רכבים, יש לנו זכויות.

#### עו"ד שמואל לכנר:

בקשה להיתר.

#### מר דוד זבידה:

יש לנו את החומה לבנות לדירות הגן. אין אפשרות לבצע את זה לאור ה – 77.

#### אדר' הדס נוחם:

... כמובן שאי אפשר.

#### מר דוד זבידה:

אבל זה חלק, זה פוגע בזכויות. כניסת רכבים.

#### גב' גילה אורון:

רק רגע, סליחה, בואו נתחיל מזה שתמיד 77, 78 פוגע בזכויות. כאשר רשות ציבורית מחליטה, במקרה הזה, הוועדה המקומית, מחליטה שהיא רוצה לעשות איזה שהוא שינוי בראייה הכוללת שלה, היא מכריזה על מקום מסוים שהיא רוצה להכין בו תכנית, זה ברור.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לתקופת זמן מסוימת.

#### גב' גילה אורון:

זה ברור שמי שבאותו זמן בתוך התכנית, ויש לו שם זכות, נגיד, להקים עוד קומה, והם מתוקף ה – 77, 78, לא יאפשרו לו להוציא את ההיתר בניה לעוד קומה, ברור שזכויותיו נפגעו. אבל זה בכל 77, 78. אתה לא יוצא דופן.

#### עו"ד שמואל לכנר:

אבל יש פה מצב מיוחד. אני רוצה ברשותכם,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### עו"ד שמואל לכנר:

יש הקפאה של זכויות הבניה למשך,

#### גב' גילה אורון:

מקסימום היא תפקיע והיא תצטרך לשלם.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### עו"ד שמואל לכנר:

סליחה, אבל אני רוצה להגיד לכם,

#### עו"ד אילנה בראף:

גילה, אני רוצה לומר משהו, לאור ההערות שלכם, מכיוון שכפי שכתבנו גם בסוף ההחלטה, כי היתה לנו איזה שהיא כוונה מסוימת. בסוף ההחלטה כתבנו: "הוועדה מדגישה כי ייעשה מאמץ להפחית ככל הניתן את הפגיעה בזכויות הבניה כתוצאה מהתכנית החדשה". הכוונה שלנו היתה לעשות באמת, לחשב את אותן זכויות בניה, ככל שאפשר, אנחנו לא, זה קצת, כתבנו את זה: "ככל שאפשר", אבל הכוונה היא הרי, הכוונה שלנו היא לא לפגוע בזכויות הבניה, הכוונה שלנו היא לייעד שטחים לשטחי ציבור. אז או.קיי. אז נאמר שזה לא פוגע, זאת אומרת, לצמצם, לצמצם את

78.

#### גב' גילה אורון:

שרק לא יוצאו היתרים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### עו"ד שמואל לכנר:

אני רוצה לשאול שאלה, סליחה, גבירותיי, חלקה 781, אנחנו מדברים כרגע על קו כחול שהוא מוזר, שהוא, תיכף אנחנו גם נדבר על מה הביא, מה הביא את עיריית הרצליה לזרוק את התכנית הזאת, ויש לנו הרבה מה להגיד על העניין הזה, אבל יכול להיות שכל הדיון פה אנחנו יכולים לפתור בצורה נורא פשוטה. אנחנו בסך הכל חלקה אחת מתוך כלל החלקות שנמצאות פה במסגרת הקו הכחול. תיראו למשל את חלקה 781, גם היא היתה במסגרת של חלקות להשלמה. כל הרטוריקה ששמענו כאן לגבי ההצדקה התכנונית לקו הכחול הזה היתה רלוונטית גם לגבי חלקה 781. חלקה 781 נמכרה, והבניין פה ... בצורה כזאת שכל החלקה ...

#### גב' יעל גרמן:

נכון. וזה כבר ...

#### עו"ד שמואל לכנר:

אני חושב, אצלנו גברתי, זה בדיוק ... כיוון שאנחנו השלמנו את תהליך הרכישה ...

#### גב' יעל גרמן:

אבל אתם לא קניתם, אני מצטערת מאד.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' יעל גרמן:

זה בנוי. מה, אנחנו נהרוס בית?

#### מר דוד זבידה:

לא, אתם לוקחים את הגינה. למה לא תיקחו לו את הגינה? הרי אתם לא יכולים לפגוע.

#### עו"ד שמואל לכנר:

לכן אני מציע ומבקש, את הגינה שרוצה העירייה אולי אפשר ... יש פה גינה קיימת, אתם אומרים, אין לי שום עניין לפגוע בתכניות שלכם לגבי הגינה. את מגרש 303, שהוא המגרש היחידי מקרב המגרשים האלה שנמצאים במסגרת הקו הכחול, והוא היחידי שבעצם משלים את הרכישה במגרש 303 ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' יעל גרמן:

אי אפשר עכשיו לדון בזה. זה לשלב ההתנגדויות. זה לא לעכשיו.

#### עו"ד שמואל לכנר:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

למה אי אפשר? הוועדה המחוזית, תחליט היושבת ראש במה אפשר ובמה אי אפשר. אבל הוועדה המחוזית היא הרי לא חותמת גומי. כאשר באים עם תכנית ומבקשים לעשות הקפאה של 77, 78 צריך לראות מה עומד מאחורי הדברים. עכשיו, לשמחתנו, מרגע שהתחילו להיכנס סטנוגרמות לדיונים של הוועדות המקומיות, אנחנו יודעים בדיוק מה עומד מאחורי התכנון. תיראו, פתאום עיריית הרצליה רוצה לעשות,

#### דוברת:

מה עומד מאחורי התכנון?

#### עו"ד שמואל לכנר:

סליחה, לא להפריע. יש פה קו כחול כזה מוזר, בלב אזור מגורים. למה? בכל זאת למה? מפני שראש עיריית הרצליה, מתוך אי הבנה של המטריה, חשבה שפה עיריית הרצליה נפרדת משטחים ציבוריים, והיא אומרת לפרוטוקול: אני, אצלי לא יקום ולא יהיה. מה שהיה ציבורי יישאר ציבורי.

גבירותיי, ורבותיי, הקרקע פה משנת 1947 מיועדת למגורים. בשנת 1975 נקבע שחלקה 303 תגדל משטח של 480 מטר לשטח של 620 מטר. טכנית, מכיוון שהפרוצדורה שנקטו בה היתה דרך ובאמצעות חלקות להשלמה, לפרק זמן מוגבל עיריית הרצליה הפכה להיות בעלים של אותם 140 מטר נוספים, מ – 480 ל – 620 מטר, כאשר עיריית הרצליה חייבה בעצם את הלוקחות שלי לבוא ולקנות את הקרקע.

#### עו"ד אילנה בראף:

... את התכנית.

#### עו"ד שמואל לכנר:

הקרקע פרטית, בבעלות פרטית בייעוד למגורים.

#### גב' גילה אורון:

של מי היה ה – 140 האלה לפני התכנית?

#### עו"ד שמואל לכנר:

בעלים פרטיים אחרים. בעלי חלקות סמוכות.

#### עו"ד אילנה בראף:

סליחה, לא רכשתם מאיתנו? ממש לא נכון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### מר דוד זבידה:

יש נסחי טאבו היסטוריים שמוכיחים שהחלקות,

#### גב' יעל גרמן:

זה פשוט לא נכון.

#### מר דוד זבידה:

אז בואו אני אראה לכם. יש את נסחי הטאבו.

#### עו"ד שמואל לכנר:

יש פה עובדות. עכשיו, ברגע שהגיע המצב, עיריית הרצליה חתמה, בשנת 2007 על הסכם שאושר במליאת מועצת העירייה, בראשות ראש העירייה, הסכם שבו היא מתחייבת למכור את אותם 140 מטר לבעלים של חלקה 303, ובהסכם היא הצהירה שיעוד החלקות הוא פרטי, והחלקות מיועדות לשמש למגורים. כאשר הגענו עם התצ"ר, כאשר הגענו עם התצ"ר, שהוא עניין, שכמו שכולכם יודעים, עניין טכני לחלוטין, הגענו לדיון בוועדה, ראש העירייה שואלת בפרוטוקול: אני לא מוכנה שקרקעות, אפילו אם הם טכנית רשומות על שם עיריית הרצליה, אני לא מוכנה להחזיר אותם לבעלות האזרחים. הם שלנו יהיו לעולמי עולמא, ואם אני לא יודעת מה לעשות איתם היום, אז אני אולי אדע בעוד 10 שנים, או בעוד 20 שנה, או בעוד 100 שנה. זו השקפתה, והיא אומרת את הדברים בצורה מאד ברורה, ומאד כנה לפרוטוקול.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

מסבירה לה היועצת המשפטית, ויש לכם את הכל במצגת, מסבירה לה היועצת המשפטית: תיראי, עיריית הרצליה חתמה על הסכם. התחייבה להעביר את כל הזכויות האלה לבעלות האנשים הפרטיים. את לא יכולה להפר את ההסכם מכיוון שיכפו עליך את ההסכם.

ראש העירייה חותמת על התצ"ר בלי רצון, אבל אומרת: רגע, איך אני יכולה לקבל את הקרקע הזאת בחזרה ליד? אומרים לה: תיראי, יש לך סמכויות בתור ראש עירייה לבוא ולעשות הפקעה, ואז מתחילים לבדוק איך יבואו ויצדיקו את ההפקעה.

כלומר, בניגוד למה שאומרת הפסיקה, ובניגוד למה שאומרים המלומדים, שקודם כל צריך לזהות ייעוד ציבורי, ורק לאחר מכן לבוא ולהתחיל לעשות תכנון, ורק בסוף התכנון לבוא ולעשות הפקעה, פה אנחנו הולכים לעשות מהתחלה. קודם כל ראש העירייה אומרת: אני לא יודעת מה אני רוצה לעשות עם הקרקע הזאת היום. אולי בעוד 10 שנים, ואולי בעוד 100 שנה. בשנת 75' המדיניות של עיריית הרצליה היתה שונה מהמדיניות שלה היום, והיום אני רוצה לפעול אחרת, ולכן היא מבקשת לקדם,

#### גב' יעל גרמן:

עכשיו ראש העירייה נמצאת כאן אז היא גם תשיב.

#### עו"ד שמואל לכנר:

בסדר. אנחנו גם ראינו את הדברים. הדברים כתובים. אני הייתי שמח גם להקריא לכם, היא ממש מבקשת, תיקראו את ... סטנוגרמה שאני ציטטתי, כדי לראות סוף מעשה במחשבה תחילה. פה קודם כל חמדו את החלקות, רצו את החלקות בחזרה, כי עיריית הרצליה לא נפרדת מקרקעות פרטיות, לאחר מכן שברו את הראש איך להציג בפני הוועדה המחוזית טעמים תכנוניים ראויים להגנה.

עכשיו, אומרים, מישוהו אמר, מישוהו זרק לחלל האוויר: יש שם בעיה תחבורתית בצומת. אז כבר אומרים: או! הנה, אנחנו רוצים להרחיב את הצומת, יש שם בעיה תחבורתית. אין חוות דעת. פה מדובר על בתי מגורים של אנשים שהולכים להפקיע להם. אין חוות דעת תחבורתית, אנחנו הצגנו חוות דעת תחבורתית, אנחנו הגשנו לכם במסגרת הספירלה. אין שום בעיה תחבורתית.

אומרים: או. קיי. אז בואו נלך ונגיד שאנחנו רוצים לעשות פה שצ"פ. רעיון נהדר. בכלל, אפשר את כל השכונה לעשות שצ"פ. אבל אומרת מהנדסת הוועדה, והבאנו את הדברים, מהנדסת הוועדה אומרת למליאה: דעו לכם, יש פה פגיעה. יש פה פגיעה בזכויות בניה, וקחו בחשבון, שצ"פ זה רעיון נהדר, אבל זה לא משהו שעשינו אותו. זאת אומרת, בכל האזור אין שצ"פים שמרחיבים את המדרכות, רק באזור הזה בגלל שבשנת 1975 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה, קבעה שיגדילו את החלקות כדי לעשות אותם חלקות רגולריות, זה החטא של הבעלים של חלקה 303 ודומיהם, וזה החטא שבגללו צריך עכשיו להקפיד להם את האפשרות לנצל את הזכויות, ולהגדיל את השצ"פ על חשבון חלקות של מגורים. לא כך פועלים. זאת פעולה לא חוקית. אז יכול להיות שבעיריית הרצליה לא אומרים את הדברים לראש העירייה שמאד רצתה את הקרקע בחזרה, אבל אני מבקש מכם כבר עכשיו, בשלב הזה של פרסום, לא לתת יד למהלך הזה, כי הוא מהלך שגוי. מדובר פה בחלקות פרטיות.

#### גב' גילה אורון:

טוב.

#### עו"ד שמואל לכנר:

צריך לחשוב אלף פעם לפני שפוגעים בזכויות בניה.

#### גב' גילה אורון:

בוא ניתן צ'אנס לעירייה להשיב בבקשה. ראש העירייה בבקשה.

#### גב' יעל גרמן:

כן. ראש העירייה שדיברו עליה הרבה, ושלא מבינה עניינים.

#### עו"ד שמואל לכנר:

מבינה מאוד.

#### גב' יעל גרמן:

ושצריך להסביר לה, וכו', וכו'. ראש העירייה איכפת לה משטחים ציבוריים, אכפת לה מקרקע שכמה שאפשר, איפה שאפשר, יהיו שטחים ציבוריים. אנחנו בעיר מאד מאד צפופה, ובכל מקום שבו אני רואה סיכוי להרחיב את השטחים הציבוריים, בין אם זה מדרכה, בין אם זה באמת רחוב

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

שצריך לעשות בו ... ושינוי גיאומטרי, ובין אם זה שצ"פ כגינה. אני חושבת שזו חובתי, וזה חובתה של הוועדה לעשות זאת. היתה שגיאה. עיריית הרצליה, לפני זמן רב עשתה שגיאה. אני חושבת שכל ההסכם הזה היה שגוי. שצריך היה כבר אז לקחת את השטחים האלה ולעשות את זה. אבל מה אפשר לעשות? לא עשו את זה. זאת היתה שגיאה, ואז לא היתה ברירה, ומה שהיה – היה. היום זו ההזדמנות, דקה אחת לפני הסוף, דקה אחת לפני שאנחנו מאבדים את ההזדמנות לקחת מפני שקובעים באמת עובדות בשטח, כמו שחלק מהשטח קבעו, ודקה אחת לפני שבאמת מנכסים את כל השטחים האלה ובונים אותם, אנחנו באים ואומרים: ראינו צורך, אף יצאנו לשטח. אני יצאתי לשטח 3 פעמים. הוועדה כולה יצאה לשטח פעם או פעמיים, אני כבר לא זוכרת. יש צורך בשטחים האלה. צריך באמת שיהיה שמה שטחים ציבוריים. זה טוב ונחוץ. בוודאי שיש צורך בשינוי הגיאומטרי, בוודאי ובוודאי. וזו ההזדמנות שלנו.

עכשיו אתם יכולים לבוא ולומר: יש שטחים, אנחנו עוצמים עיניים, אם עשינו שגיאות בוא נעצום את העיניים ונמשיך לתת לשגיאות לרוץ. אני לא מוכנה. אני, שאני רואה שמישהו עשה שגיאה, או שמישהו בעבר עשה שגיאה, אני אומרת: סטופ. בוא נתקן אותה. וזאת הכוונה של התכנית הזו, לתקן שגיאת עבר ולהביא לציבור שטחים נחוצים באמת. אני לא ממציאה שטחים צורך. אני לא אומרת שבעוד 100 שנה יצטרכו את זה. היום צריך את זה. היום צריך את הגינה הציבורית היחידה שיש לאורך הרחוב.

#### מר דוד זבידה:

ממש לא.

#### גב' יעל גרמן:

היום צריך את הפינה הזאת שצריך להרחיב אותה. היום צריך את המדרכות הרחבות, כדי שבאמת אפשר יהיה ללכת בנוחיות, ולא בעוד 100 שנה. ולכן אנחנו הגשנו את התכנית הזאת.

#### עו"ד אילנה בראף:

אני רוצה להוסיף עוד כמה מילים מבחינה משפטית, באמת בקצרה. כל תכנית שמשנה ייעוד של שטח פרטי למגורים ליעדים ציבוריים, פוגעת בזכות הקניין. זה ברור. אבל הנחיצות פה זה משהו שהוועדה המקומית יושבה על המדוכה עליו כמה וכמה פעמים, כפי שהדגשתי, קראה את הטענות של העוררים, לרבות אלה שיושבים כאן, ואגב, צמצמה באופן משמעותי את תכולתה של התכנית, אז אי אפשר גם לומר שלא שקלה את הדברים בכובד ראש. זה דבר אחד.

הדבר השני – ההסכם הוא עניין טכני לחלוטין. אני מוכנה להניח שזה כבר בבעלותם. זה לא משנה. זאת אומרת, זה אותו עניין. ההסכם כל כולו התאים להוראות תכנית שהיתה בתוקף שקבעה שהחלקה הזאת, שעכשיו אנחנו מבקשים להפוך אותה ליעוד ציבורי, תהפוך לחלקת השלמה לחלקות האלה. זאת אומרת, למעשה, אפילו זכות הקניין שלהם היא יותר מצומצמת ופחותה מזכות הקניין של מי שקנה את הקרקע הזאת מלכתחילה. התכנית חייבה אותו לרכוש את הקרקע, זה נכון, כי התכנית זה מה שהיא קבעה, שהקרקע הזאת, שהיתה בבעלות עיריית הרצליה, תעבור לבעלותם. הם היו כמובן חייבים לשלם עבור זה כסף. אז נכון שמבחינה חוזית, וזה באמת הייעוץ המשפטי שנתתי, אי אפשר להפר הסכם. אפשר, אבל המשמעות היא שתהיה אכיפה. אבל זה במישור הקנייני. אבל מכיוון שההסכם הוא בעצם תולדה של אותה תכנית, אפשר לבחון עוד פעם את התקפות והנחיצות, והחשיבות של אותה תכנית, וזה בדיוק מה שהוועדה המקומית עשתה ואמרה: או.קיי. חלק מהשטחים, לא כולם, חלק מהשטחים נכון יהיה להפוך אותם לשטחי ציבור. אני שוב מדגישה, אנחנו לא בשלב אישור התכנית. אנחנו בשלב הכנת 77, אבל זו היתה ההחלטה של הוועדה המקומית, והיא נעשתה ממש בשום שכל.

#### גב' גילה אורון:

לכמה זמן אתם רוצים את ה – 77?

#### עו"ד אילנה בראף:

ביקשנו 3 שנים.

#### אדר' דניאלה פוסק:

3 שנים.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

עוד שאלה: האם ברצועה הזאת של ה – 3 מטר יותר שימוש למעבר רכב, לחניית רכב ללא בניה?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### עו"ד אילנה בראף:

אני לא חושבת שצריכה להיות מניעה לזה. כמובן אני מניחה ... יציקות תחבורתיות.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### עו"ד אילנה בראף:

לאו דווקא באופן קבוע.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... זה חלק מהמגרש.

#### עו"ד אילנה בראף:

לאו דווקא באופן קבוע. יכול להיות שזה יפגע אחר כך בזה שרוצים לעשות את זה גינה, ואז אי אפשר יהיה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

מעבר אל המגרש אם צריך.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ה – 3 מטר עוברים לדרך או גינה?

#### אדר' דניאלה פוסק:

סליחה?

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ה – 3 מטר ... דרך או גינה?

#### אדר' דניאלה פוסק:

לא, יש גם וגם. אני אראה לכם את זה פה בתמונה.

#### עו"ד אילנה בראף:

אני לא רוצה שנדבר רק על החלקה של העוררים.

#### גב' גילה אורון:

באזורים הצרים הכוונה, לא במקום שיש שם הארכה וגינה קיימת. אני מדברת על האזורים,

#### עו"ד אילנה בראף:

האזורים הצרים. דניאלה, תראי לה את האזורים הצרים.

#### אדר' דניאלה פוסק:

זה החלק הרחב עם הגינה הקיימת שהעירייה מטפחת אותה מזה שנים. זאת אומרת, ואת אלה אנחנו רוצים בשלמותם, ואלה הם החלקים הצרים, כן? פה אנחנו רוצים את ה – 3 מטר לשריין, הנה, אתם רואים את זה כאן. כאשר, אנחנו לא יודעים להגיד היום בוודאות שזה יהיה 3 מטר, או 2.5 מטר. בשביל זה אנחנו צריכים לתכנן.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

בינתיים הם יכולים,

#### אדר' דניאלה פוסק:

להיכנס כאן כן, אבל לא בשצ"פ הגדול.

#### גב' גילה אורון:

לא, בסדר.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**אדר' דניאלה פוסק:**  
פה להיכנס כן.

**גב' גילה אורון:**  
אני חושבת שלא צריכה להיות מניעה, קודם כל אני לא חושבת ש – 3 שנים. אני חושבת ש – 3 שנים זה קצת הרבה בשביל ...

**אדר' אילנה אלרוד:**  
זה תכנית פצפונת. מה זה? חתיכת כלום.

**גב' גילה אורון:**  
אפשר לעשות את ה – 78.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
אין בעיה.

**גב' גילה אורון:**  
לתקופה הרבה יותר קצרה. ונוסף לזה, אז קודם כל לצמצם את הזמן של האי וודאות או אי הזדמנות להביע התנגדות, וכו', ולהכין את התכנית, להגיש אותה, ואז יש תמיד זמן להתנגדויות, זכות ההתנגדות וכו'. זה דבר אחד.  
הדבר השני – מה שאני מציעה זה שלמעט הגינה המפותחת תתאפשר, בשלב הביניים תתאפשר להם כניסה, כניסות למגרשים שלהם.

**גב' יעל גרמון:**  
כניסות, אבל לא חניות.

**גב' גילה אורון:**  
כניסות. לא חניות. כניסות למגרשים שלהם.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**  
וניצול מלוא זכויות הקניין במגרש הזה.

**גב' יעל גרמון:**  
זה כמו שאמרתי, אני רוצה לשמור את השטח הציבורי במינימום פגיעה.

**גב' גילה אורון:**  
בסדר.

**גב' יעל גרמון:**  
ולכן גם אנחנו נשמור להם את הזכויות שלהם.

**עו"ד אילנה בראף:**  
לא בכולם זה אפשרי.

**גב' יעל גרמון:**  
ככל הניתן. לכן הוספנו: ככל הניתן.

**עו"ד שמואל לכנר:**  
[מדבר מרחוק] אנחנו כרגע מדברים על מגרש ... חלקה 303. ... זכויות הבניה.

**עו"ד אילנה בראף:**  
אנחנו אמרנו שלא.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**  
או.קיי. לגביהם אפשר להגיד, נחליט לגביהם שבגלל זה שהושלם התהליך,

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**  
לגבי האחרים תשתדלו, תבדקו, וכו', אבל הם, שהם רכשו, ואין סיבה אמיתית, בגלל שהקרקע שלהם.

**עו"ד אילנה בראף:**  
אין בעיה.

**גב' גילה אורון:**  
הזכויות יישמרו לכם.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
על מלוא המגרש.

**גב' גילה אורון:**  
על מלוא המגרש.

**גב' יעל גרמן:**  
מלוא הזכויות יישמרו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' גילה אורון:**  
הזכויות תישמרנה, לעבור תוכל. מה עוד אתה רוצה?

**אדר' דניאלה פוסק:**  
לחנות לא תוכל.

**מר דוד זבידה:**  
אני רק מבקש דבר אחד להגיד פה משהו, לדעתי ראש העיר, שאני מעריך ומכבד, אמרה: טעות, טענה העירייה. מי שחתם, מי שחתם על העברת השטחים, מי שהצהיר זו גברתי ראש העירייה. היא חתומה על ההסכם.

**גב' גילה אורון:**  
גם היא מותר לה לטעות.

**מר דוד זבידה:**  
לא, היא חתומה על ההסכם מולנו. אני אומר לכם מה קורה פה.

**גב' יעל גרמן:**  
זאת היתה טעות.

**מר דוד זבידה:**  
זו לא היתה טעות.

**גב' יעל גרמן:**  
אני יודעת להודות בטעות. מודה ועוזב ירוחם.

**מר דוד זבידה:**  
לפרטוקול את אמרת שלא היתה טעות במכירה.

**גב' יעל גרמן:**  
מה פתאום?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### מר דוד זבידה:

לא טענת אף פעם שהיתה טעות. השטחים האלה הושלמו.

#### גב' גילה אורון:

טוב, אנחנו שמענו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

רבותיי, אנחנו שמענו את שני הצדדים.

#### מר דוד זבידה:

מה שאנחנו מבקשים זה את החלקה הזאת, מה שאני מבקש מכם, את החלקה הזאת שלנו, היות והמצב שלה הוא מצב שונה, המצב הקנייני הושלם, ואנחנו נמצאים ברמה כזאת שהנוזק הוא נזק אדיר. אני מבקש את החלקה הזאת להחריג אותה מהתכנית.

#### גב' גילה אורון:

או.קיי. שמענו. אדוני, נשמעו דבריכם. אני מבקשת, תודה רבה לכולם, אנחנו בדיון פנימי, ואני מבקשת מכולם לצאת. זהו.

### הערה: ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין החברים

#### דיון פנימי

#### גב' גילה אורון:

אנחנו מחליטים ככה: לגבי 78 יהיה ל – 18 חודש. העירייה תשתדל לצמצם את הזמן הזה ככל הניתן. לגבי מגרש 303 – הזכויות שלו לא ייפגעו. הם יהיו כולל החלקת השלמה, מחוץ לקו הכחול. יינתנו לו מחוץ לקו הכחול, בחלקה המקורית. או.קיי. לגבי כל החלקות, למעט החלקה שמפותחת כגינה, תינתן גישת מעבר לרכב, כניסה למגרשים, וגם בחלקות האחרות הזכויות תיפגענה מעט ככל הניתן. זהו. גמרנו את זה.

### הערה: מר מוטי ששון ראש עיריית חולון הצטרף לדיון

#### סעיף 10:

#### תכנית הר/2029: התחדשות שכונת נווה עמל – הרצליה

#### בנוכחות:

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| - יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ | אדר' יאיר אביגדור |
| - אדריכלית                                 | אדר' קרן פיינגו   |
| - יועץ כלכלי פרוגרמטי                      | מר גיוס הלרמן     |

#### גב' גילה אורון:

סעיף 10 לסדר היום – תכנית הר/2029: התחדשות נווה עמל. נעמי, בשתי מילים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

נווה עמל, צפון מזרח הרצליה. מדרום ... תע"ש השרון. האזור הוא אזור של מספר אלפים של יחידות דיור צמודות קרקע במצבים שונים ומגוונים. התכנית מנסה לייצר כללים של תוספת זכויות בניה ומאפייני בינוי. התכנית גם קובעת ברחובות מסוימים, אתם רואים, תוספות, הרחבה, שינויים, צירים ירוקים, ואזורים של זכאי מגורים במגרשים משותפים של מינהל מקרקעי ישראל והעירייה הגיעו להסכמות לנושא הזה של מגורים לחסרי דיור. הבקשה לעיל, דניאלה, להסביר את עיקרי התכנית... ואחר כך המתכננת.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' יעל גרמן:

כן. אנחנו נעשה את זה בהחלט, ונעשה את זה בקצרה, כי אנחנו חסים באמת על הזמן. שכונת נווה עמל היתה תמיד שכונה עם פוטנציאל אדיר, אבל לא ממומש. זאת שכונה שהיא מבודדת, זאת אומרת, יש לה שתי כניסות, זה יפה מאד, אבל לא חותכים אותה. אף שכונה אחרת לא חותכת אותה. היא נמצאת בצפון העיר, בסמוך מאד לרעננה, בסמוך לכל הקווים, קווי התחבורה שאנחנו היום מתכננים, שזה 531 שמתחבר לכביש 6, בסמוך לכביש ירושלים. המבנים בה היו מבנים בדרך כלל צמודי קרקע, והיו לה כמה יתרונות יחסיים מאד מאד בולטים, שזה מתנ"ס מעולה, מתנ"ס בית פוסטר, ובית ספר מעולה, בית ספר "גורדון" וכמה גני ילדים. ולאט לאט, דווקא בגלל המתנ"ס ובית הספר, בעיקר בגלל בית הספר, התחילו להיכנס לשכונה זוגות צעירים שהביאו באמת דם חדש. אני חייבת לציין שהשכונה עצמה נבנתה בסביבות שנות ה-50, 51, 50. עולים חדשים בעיקר מתימן הגיעו לשם, והתיישבו, אבל לא רק מתימן.

#### אדר' דניאלה פוסק:

גם לובים ופרסים.

#### גב' יעל גרמן:

יש גם לובים, ויש גם פרסים, נכון מאד. והיא נחשבה לאחת השכונות המאד חלשות בהרצליה. אבל בגלל כניסת הזוגות הצעירים לאט לאט הרמה עלתה. אנחנו כעירייה השקענו בה עשרות מיליוני שקלים בתשתיות. גם בגינה, עשינו שם פארק, גם ברחובות צדדיים וראשיים, בכצלסון, בכל הרחובות.

#### גב' גילה אורון:

זה גם היה בשיקום שכונות נדמה לי, לא?

#### גב' יעל גרמן:

לא, היא לא היתה. לא, שיקום שכונות היה רק נווה ישראל ויד התשעה. גם נווה ישראל. נווה ישראל ויד התשעה אלה היו שתי שכונות. רצו להכניס את נווה עמל והיא כמעט נכנסה, אבל היא בסופו של דבר לא נכנסה, אבל היא היתה ראויה ... בגלל שהם היו צמודי קרקע אז כנראה שלא. אני לא יודעת למה. לא משנה. לא חשוב.

אנחנו איתרנו את הפוטנציאל והחלטנו שאנחנו צריכים כאן לעשות מעשה כדי להביא עוד צעירים, מפני שמה שקרה זה שהאוכלוסייה הותיקה שיושבת על שטחים של כחצי דונם, לפעמים גם 750 מטר מרובע, לא יכלה לבנות עוד, על פי התב"ע הקיימת, לא יכלה לבנות עוד יחידת דיור. והרעיון הוא שבוא ניקח את השטחים שמ – 500 ומעלה, נאפשר עוד יחידת דיור, לא יותר מזה, ועל ידי כך נעשה שני דברים: גם ניתן לאנשים הוותיקים האלה אפשרות לממש את הנכס שלהם ולחדש את הבית שנשאר, את ה – 250 בבית שנשאר, וגם להכניס אוכלוסייה חדשה. כל זאת בכפוף לכך שלשמור על האופי של השכונה. שכונה שקטה. אין כאן צפיפות. אנחנו שומרים על צפיפות נמוכה. מאפשרים את התוספות, כמו שאתם תיראו, על בסיס התשתיות הקיימות. לא צריך לשנות כמעט בכלל את התשתיות בתוספות שאנחנו אומרים. זאת אומרת, יש פה איזה שהיא תוספת מינורית.

#### גב' גילה אורון:

כמה יחידות דיור יש?

#### גב' יעל גרמן:

בסך הכל, התוספת בסך הכל היא 700.

#### מר יקי פרלשטיין:

מעבר לחצי דונם?

#### גב' יעל גרמן:

כן. יש, נדמה לי, 450 נכון? החלוקה לשתי יחידות דיור.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' יעל גרמן:

זה לא תוספת גדולה, אבל זה באמת מה שנקרא: החייאת שכונה תוך שמירה על האופי הקיים. לא איחוד ובניה של בנייני דירות גדולים, לא, לא, זה אנחנו נעשה במרכז העיר, וזה נעשה במקומות

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

אחרים. שכונת נווה עמל, שכונה שהיתה שכונת מצוקה הולכת להיות הרצליה הצעירה הבאה. דרך אגב, כבר עכשיו, ברגע שאנחנו התחלנו, כל התהליך היה תהליך מאד ממושך, הוא לווה באופן צמוד בשיתוף הציבור, בשאלונים וכו'.

#### גב' גילה אורון:

המחירים עלו שם בטירוף.

#### גב' יעל גרמן:

ומאותו רגע המחירים, באמת, והיא הפכה להיות, אני לא יודעת אם שכונת יוקרה, אף אדם היום לא אומר שזאת שכונת מצוקה. אני חושבת שזאת דוגמה קלאסית איך אפשר לקחת ולטפל בשכונה שהיא מצוקה, ולהפוך אותה לשכונה מבוססת, טובה וראויה למגורים, שאנשים שנמצאים בה היום גאים. כשאני הגעתי התביישו לומר: נווה עמל. היום אנשים גאים לומר: נווה עמל, וגם שמחים שיש להם שמה חתיכת קרקע. זהו זה. התכנית נמשכת כבר 8 שנים. איטס אבאוט טיים לאשר אותה, לרוץ ולאפשר באמת לאנשים.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

מה זה העניין עם חסרי הדיור? יעל, מה זה העניין עם חסרי הדיור?

#### גב' יעל גרמן:

אנחנו צירפנו לנווה עמל, צירפנו חלק שנחשב כשביב, ושם אנחנו עושים דיור לזוגות צעירים.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

על קרקע של המינהל?

#### אדר' דניאלה פוסק:

כן. קרקע של מינהל.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

בניה חדשה לגמרי?

#### אדר' יאיר אביגדור:

כן.

#### גב' גילה אורון:

כמה יחידות דיור?

#### אדר' יאיר אביגדור:

82. בניה רוויה של עד 6 קומות.

#### גב' גילה אורון:

כמה דונם זה המגרש הזה?

#### גב' יעל גרמן:

יאיר יראה את הכל.

#### אדר' יאיר אביגדור:

[מדבר מרחוק] תיראו, ההקדמה היתה מצוינת וחלק מהדברים נאמרו. אנחנו עבדנו כצוות באמת שכלל את כל התחומים, ועבודה מאד צמודה עם התושבים. היו כל מיני קולות בשכונה. היו כאלה שאמרו: תשמרו בדיוק מה שיש. אבל אנחנו חשבנו שזה לא נכון. יש מגרשים גדולים שאפשר לבנות בהם ולצופף פנימה, מה שאנחנו יכולים, מאמינים ורוצים לעשות. מילת המפתח, בעצם עבדנו ... שאולי זה לא עבודה שלנו כמתכננים, אבל בהחלט ... ואני רוצה להגיד שבמקביל נעשים מהלכים פיזיים בשכונה, כמו שיקום הרחוב המרכזי, הקמה של פארק גדול שברובו כבר בוצע בלב השכונה, ואשר נותן לשכונה את האילויות ... גם הנופיות ...

מילת המפתח בעבודה, במקרה כזה, זה פינצטה. כלומר, לבוא ולבחון מגרש, מגרש כדי להבין מה הפוטנציאל שלו. אומנם השכונה כולה צבועה בצהוב, לכאורה שכונה הומוגנית. זה לא בדיוק המצב. יש באזור הזה מגרשים קטנים, ורחוב ... שיש מגרשים גדולים מאד. וכך יש עוד שלל מצבים אחרים. אנחנו, העבודה שלנו, התוצאה של אחרי כל הבדיקות ותיאומים שעשינו, זה

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

שבעצם בתוך האזור של מגורים א' זיהינו 4, 5 מצבים, וכל מצב נתנו את הפתרון שלו כשאני מדגיש: הכלל הוא להשתמש באחוזי הבניה הקיימים, למעט מקרים בודדים, אנחנו יושבים עם חוזי החכירה הקיימים, אבל אנחנו בהחלט מאפשרים, על אותם אחוזי בניה, לבנות יותר יחידות דיור. המגרשים שהם נחשבים במרכז הארץ מגרשים גדולים.

#### דובר:

מה השטח של כל המתחם?

#### אדר' אילנה אלרוד:

שאלת שאלה קשה.

#### אדר' יאיר אביגדור:

1,350 דונם. יש היום 2,500 יחידות דיור. אנחנו מוסיפים על הנייר 1,000, כ – 1,000. אבל אני מסייג את זה: א' – יש היום, בגלל שיש, זה שכונה שהיה מותר בה להקים מחסנים, וחלק מהמחסנים הפכו לדירות ... עכשיו יוכלו להשכיר אותם עם כל הכללים ... וחוף מזה שיש אחוזי מימוש. כמובן שלא יממשו את הכל, כי מי שבנה במרכז המגרש בית חדש לא יהרוס אותו כדי לבנות שניים במקומו.

#### דובר:

... פוטנציאל שלך זה 1,000. אתה יכול ... על 10. 20 שנה, ואתה אומר, בסך הכל כרגע,

#### אדר' יאיר אביגדור:

בעיני זה הישג אדיר. אנחנו מדברים על מימוש של עשרות בשנה. אנחנו יכולים להצליח ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' יעל גרמון:

אני אומרת לכם, זאת הרצליה הצעירה הבאה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

אתה יכול להסביר את הצבעים השונים על התכנית?

#### אדר' יאיר אביגדור:

ודאי. ודאי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' יאיר אביגדור:

העיקרון של שכונה שהיא צמודת קרקע לא הופר. מה שאנחנו רוצים לעשות זה לצופף ... אז אנחנו, אני אגיד בגדול את המצבים, כל מה שמסומן בוורוד – אלה הם המגרשים הקטנים ביותר, ובהם אנחנו לא מרשים להוסיף יותר.

#### אדר' אילנה אלרוד:

מה גודל המגרש הקטן?

#### אדר' יאיר אביגדור:

בין 300 ל – 400 מטר. זה המגרשים הכי קטנים באזורים האלה.

#### דוברת:

והכי גדולים?

#### אדר' יאיר אביגדור:

השיקול הוא לא תמיד רק גודל המגרש. גם מצב של נגישות לחניה, יש פה רחובות צרים, לא תמיד הם יכולים להכיל את כל החניה שנצרכת, ולפעמים יש מצב שיש מגרש קטן ליד מגרש, מגרש גדול ליד מגרשים קטנים, אנחנו לא נעמים עליו שכל השורה היא של בניינים קטנים. אז כך שזה לא רק גודל המגרש, אבל ככלל, יש את המצב הזה של הצבע הזה, שבו יש יחידה אחת למגרש, ואנחנו לא

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

עושים שינוי, אבל זה האזור היחיד שאין בו שינוי. ברוב השכונה - שזה המצב הכתום, אנחנו מרשים במקום יחידה אחת במגרש, שתי יחידות במגרש.

#### אדר' אילנה אלרוד:

ומה גודל המגרשים?

#### אדר' יאיר אביגדור:

600,500 מטר. לפעמים 700. זה תלוי, לפעמים יש חריגים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### דוברת:

זה שתי קומות.

#### גב' יעל גרמון:

קוטג'.  
אדר' יאיר אביגדור:

#### אדר' יאיר אביגדור:

המגרשים הירוקים זה מגרשים גדולים מאוד שמגיעים לדונם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' יאיר אביגדור:

אפילו דונם ... למגרש. לפעמים זה 2, 2.5 דונם לחלקה, הרי זה דו – משפחתיים פה הכל. שמה ... 3 יחידות דיור למגרש, ומרשים להתארגן שני המגרשים הסמוכים ביחד, ואז הם יכולים לעשות פרויקטים שאנחנו מכירים דווקא מהאזור המערבי של העיר, של בניה עם חניה תת קרקעית של בניה של קוטגיים צמודים אחד לשני, ואז נותנים אפילו 8 יחידות דיור למגרש, בתנאים מאוד מסוימים.

באזור הזה אנחנו נותנים אפשרות של יחידות קטנות, שהם או צמודות לבית, יחידה קטנה שדורשת חניה אחת. עוד פעם, יש פה עניין של חניה, או מורחקות לכיוון קצה המגרש. כלומר, בכל מצב התאמנו. היחידות הקטנות המותרות פה זה לא כמו היחידות הגדולות שמותרות ...

#### גב' גילה אורון:

הם ייחשבו ליחידת דיור נפרדת? הקטנות אני מדברת. הקטנות האלה ייחשבו ליחידת דיור נפרדת?

#### גב' יעל גרמון:

הכוונה יותר שזאת תהיה, נאמר, משפחה, עם כאילו,

#### גב' גילה אורון:

אני שאלתי, אני יודעת מה אני שואלת. זה אפשר יהיה לעשות רפרצלציה? תמיד יצטרך להישאר במשפחה, מה שנקרא.

#### אדר' דניאלה פוסק:

כן.

#### גב' גילה אורון:

או.קיי.

#### אדר' יאיר אביגדור:

שתי יחידות דיור.

#### גב' גילה אורון:

יש לי שאלה: יש פה גם מגבלות גובה בטח, אבל האזור הזה הוא תחת,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' דניאלה פוסק:

הכל תחת מגבלות, כל הרצליה תחת מגבלות גובה.

#### גב' גילה אורון:

אני שואלת אבל, שמה יש, זה האזור אבל גם שיש לכם מגבלות גובה, נכון?

#### גב' יעל גרמן:

אין לי כאן את הרדיוסים, אבל ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

תגיד לי, מה זה הלבנים האלה ...?

#### אדר' יאיר אביגדור:

[מדבר מרחוק] ... מדרגות באמצע, גם שם אנחנו ... את המקסימום שאפשר שלהגדיל את הדירות כדי ... רחוב צה"ל, שבחנו שם כל מגרש לגופו, זה ... מגרשים גדולים עם פוטנציאל בניה, אבל עוד פעם, שניים פלוס שניים. נתנו שם גם חמש ושבע יחידות דיור.

#### גב' גילה אורון:

אפשר לעצור אותך? תענה לי רק על מה שאני שואלת עכשיו. מה זה הלבנים האלה?

#### אדר' יאיר אביגדור:

הלבנים זה פרויקטים חדשים, לא, סליחה, זה 4, 5 קומות פרטי, לא ראינו ... לשנות אותו. זה תב"ע חדשה יחסית, שנבנתה לפני 10 שנים.

#### גב' גילה אורון:

והלבנים שמה?

#### אדר' יאיר אביגדור:

12 שנה, אני לא זוכר בדיוק. זה אלה. זה המכון מים, שאיבה, וזה אני לא זוכר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' יאיר אביגדור:

זה תב"עות שרצו עכשיו. יש במקביל בתכנית המון תיקונים קטנים למגרשים ספציפיים, מבני ציבור, או של,

#### אדר' דניאלה פוסק:

של שטחים ציבוריים.

#### אדר' יאיר אביגדור:

שעשינו אותם כהרחבות, כי רצינו שם לטייב את המגרשים, זה כל מה שרואים כאן.

#### גב' גילה אורון:

טוב. שאלות רבות. כן, אילנה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

אני חושבת שזה הרצליה פיתוח הבאה לפי גודל המגרשים.

#### גב' יעל גרמן:

נכון.

#### אדר' אילנה אלרוד:

פשוט מאד. ומה שקרה פה הוא נורא פשוט. זה היה אזור מוזנח, מחירים נמוכים, וילות על 400, 500 מטר, דונם, וילה כזאת אי אפשר במקום אחר לקנות, באזור נמוך, והנה, זה מה שקורה באופן טבעי לא צריך הרבה לחשוב על זה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' יעל גרמון:

לא באופן טבעי. העירייה השקיעה פה עשרות מיליוני שקלים.

#### אדר' אילנה אלרוד:

בסדר, גם ככה זאת היתה שכונה שאנשים היו, כל הצעירים שמחפשים לבנות בית, ולא יכולים בשום מקום, באזור הרצליה מרכז הארץ, מחירים נמוכים, והנה זה מתפתח.

#### גב' גילה אורון:

מה ההערה?

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא, אני חושבת שזה טוב מאד. אני רק מציעה,

#### גב' גילה אורון:

חשבתי שאת רוצה להגיד: אבל,

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא.

#### גב' גילה אורון:

בלי אבל.

#### אדר' אילנה אלרוד:

יש לי רק רעיון נוסף שאני חושבת שאולי כדאי לשקול. להרצליה יש היום כמות סטודנטים מאד גדולה, ולא כולם ייכנסו למעונות סטודנטים. ויכול להיות שיש פה גם מגרשים גדולים, וגם בתים, לתת אפשרות, כהצעה, של אני לא יודעת, 50 מטר מרובע, 60 מטר מרובע, יחידה להשכרה שאפשר,

#### גב' גילה אורון:

אז ... האחד הזה שאני אפשר לעשות לו פרצלציה. זה יחידת דיור שאת לא יכולה לעשות לה פרצלציה, אבל את יכולה או לשים את הילד שלך שמה, או להשכיר אותו לסטודנט.

#### אדר' אילנה אלרוד:

אבל אני אומרת לכל היחידות, לא חשוב אם זה מגרש גדול.

#### גב' יעל גרמון:

אבל אז זה חוקי, כי היום עושים את זה לא חוקי.

#### גב' גילה אורון:

נכון.

#### אדר' אילנה אלרוד:

אבל גם למגרש גדול.

#### גב' גילה אורון:

אילנה, אנחנו רוצים לקצר.

#### אדר' אילנה אלרוד:

וגם למגרש קטן. אז הצעתי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' יעל גרמון:

אני רוצה שיאיר יראה לכם את היחידות של הדירות לזוגות צעירים. לא ראיתם. זה חשוב.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

כן ראינו, בלמעלה, ב – 72 יחידות. ראינו, ראינו, למה את אומרת לא ראינו? הכל ראינו. טוב, בקצרה, ולארי.

#### גב' ולארי פוהורוליס:

מה לגבי יחסי שטחי ציבור ביחס לכל הבניה?

#### אדר' דניאלה פוסק:

יחסים נהדרים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' יאיר אביגדור:

לגבי שטחים ציבוריים – אנחנו לא מוסיפים. אנחנו לוקחים את השטחים הירוקים הקיימים. לשמחתנו הם מעל ומעבר לתקן הכי גבוה שאנחנו מכירים היום בארץ. העניין היה שחלקם היו לא מפותחים. למשל, השטח הענק הזה, עבר פה קו חשמל. מאותו רגע שהוא הוסר, העירייה התחילה לפתח את הפארק.

#### אדר' דניאלה פוסק:

מדהים.

#### אדר' יאיר אביגדור:

יש פה הרבה מעבר לתקן שצריך. הראינו את זה, יש את כל הנתונים.

#### גב' יעל גרמן:

תן מספר. היה 21 מטר מרובע לבן אדם. זה היה היחס. 21 מטר מרובע שטח ציבורי פתוח לבן אדם. זה ירד.

#### גב' טל בן דב:

רואים את זה כאן.

#### גב' יעל גרמן:

לכמה זה ירד? ל – 14, 15?

#### אדר' יאיר אביגדור:

כן, אבל אנחנו הרבה מעל ה – 76 שאנחנו,

#### גב' יעל גרמן:

עדיין זה כפול מה – 7 מטר מרובע.

#### אדר' אילנה אלרוד:

זה בתים על הקרקע, לכל אחד יש גינה.

#### גב' ולארי פוהורוליס:

עוד משהו, יש שני קידוחים למי שתייה ... בנווה עמל, ואנחנו לא רוצים שהם יזדהמו, אז יצטרכו לעבור תיאום דרכנו.

#### גב' יעל גרמן:

ברור.

#### אדר' דניאלה פוסק:

נשמור עליהם מכל משמר.

#### גב' ולארי פוהורוליס:

ועוד נקודה חשובה, אני חייבת פה לנוזף בתאגיד מי הרצליה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**אדר' דניאלה פוסק:**  
הוא לא פה.

**גב' ולארי פוהורוליס:**  
הוא לא פה, אבל כל הנושא של תכנית אב לביוב פה מתעכבת.

**גב' יעל גרמן:**  
ולארי, ראית את ...

**גב' ולארי פוהורוליס:**  
אנחנו לא יכולים פה להתאים את התכנית הזאת לתכנית אב שלא קיימת בהרצליה. הרשות היחידה שאין לה עדיין תכנית אב לביוב. זה דבר שהוא באמת מאד מאד חמור.

**גב' גילה אורון:**  
יעל, אני מציעה שאת תפני לתאגיד.

**גב' ולארי פוהורוליס:**  
זה נדון כמה פעמים בוועדה מקצועית. הם צריכים ממש לסיים את זה.

**גב' גילה אורון:**  
מי המנכ"ל שם?

**גב' יעל גרמן:**  
המנכ"ל הוא נהדר, שאולי אביב.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
הם סיימו, הם בתיקונים אחרונים.

**גב' יעל גרמן:**  
הוא כבר אמר לי.

**גב' ולארי פוהורוליס:**  
אנחנו מחכים לתיקונים.

**גב' יעל גרמן:**  
הוא אמר לי שזה הסתיים כבר לפני שבועיים. זה בשבוע, שבועיים הקרובים.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
אנחנו מדברים איתם, ולארי.

**גב' גילה אורון:**  
טוב, יקי.

**מר יקי פרלשטיין:**  
צריך להתאים את התכנון המוצע עוד פעם להנחיות תכנון רחובות בערים. יש כאן לפחות חתך אחד שהוא צר, של 11 מטר שלמעשה לא מאפשר מדרכות הליכה, כמו שהיו רוצים. נכון שזה מצב קיים.

**גב' גילה אורון:**  
עם כזה בית אני לא רוצה ללכת לשום מקום. נשארת במקום.

**מר יקי פרלשטיין:**  
מדרכות 1.75 מטר, זה מדרכות צרות ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' דניאלה פוסק:

מה? אתה רוצה שאני אפקיע עוד חצי מטר?

#### מר יקי פרלשטיין:

את צריכה לפחות מדרכות של 2.5 מטר, כדי שאנשים יוכלו ללכת בנחת על המדרכה.

#### גב' יעל גרמון:

כן, אבל אם אנחנו נעשה חד סיטרי? אז מספיק לי 6 מטר.

#### מר יקי פרלשטיין:

... חד סיטרי בכל מקרה.

#### דובר:

כל המקום מוגדר כתיקון תנועה. אז קודם כל החתכים בטח תואמים את תיקון התנועה ששמה ... מתירנים יותר. דבר שני,

#### מר יקי פרלשטיין:

אתה יודע מה? מספיק לי שיתאים להנחיות תכנון. זה כל מה שביקשת.

#### אדר' דניאלה פוסק:

יקי, אם אנחנו תואמים ... תנועה אנחנו בסדר?

#### מר יקי פרלשטיין:

לא. אז תתאימו להנחיות לתכנון רחובות בערים.

#### אדר' אילנה אלרוד:

תיראי, זה הילדים עם העגלות שהם צריכים ללכת. זה זוגות צעירים.

#### גב' גילה אורון:

יתואם. עברנו. או. קיי. יתואם. טוב, קדימה אז תקריאי הצעת החלטה.

#### אדר' דניאלה פוסק:

רחובות קיימים, ורחובות חדשים, יקי. יקי אומר לי פה משהו שהוא בלתי אפשרי.

#### גב' יעל גרמון:

חברים, אנחנו נתאם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' יעל גרמון:

... ומה שכן אפשרי אנחנו נעשה. נתאם עם משרד התחבורה. מה יש פה בכלל לדבר?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

יש פה שאלה אחרת אבל שעלתה, ... אבל אם יש לך פה ...

#### דוברת:

רחובות קיימים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

... כי יש שם, יש שם מצב קיים, גם של נטיעות, גם של, השאלה: אם את מפקיעה קצת ומוסיפה את זה למדרכות – בסדר.

#### מר יקי פרלשטיין:

כולם עושים את זה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' יעל גרמון:

אנחנו לא נפקיע. נשבע עם יקני, ואחד ישכנע את השני. נתאם איתו, נו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' דניאלה פוסק:

הנחיות ברחובות בערים, אנחנו מדברים פה על רחובות קיימים, על מיתון תנועה.

#### גב' גילה אורון:

בסדר. טרם ההפקדה יתואמו.

#### גב' יעל גרמון:

ואם אפשר להפקיע, אז נפקיע.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

להפקיד את התכנית לאחר תיקונים ... חוות דעת של משרד הבריאות לנושא ... בתוך 3 שבועות מקבלת החומר. התייחסות של המשרד להגנת הסביבה לנושא של פרוגרמת השצי"פים. שמענו עכשיו ... את לא צריכה, אני מוחקת. בדיקה אינדוקטיבית להימצאות גזי קרקע לאורך גדר תע"ש על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, והטמעת חוות הדעת של המשרד. הטמעת הנחיות יועץ הסביבה של הוועדה המחוזית לנושא בניה משמרת מים, זה היה במכינה.

#### אדר' דניאלה פוסק:

הטמענו. הטמענו.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

סיכמנו את זה ב-10 ביולי. הכנת נספח ניקוז שמציג את הפתרונות למניעת זרימת מי ...

#### אדר' הדס נוחם:

כבר יש לנו.

#### אדר' דניאלה פוסק:

כבר הכנו.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לאישור יועץ הסביבה טרם הפקדה. לבדיקת יועץ הסביבה. הטמעת ההערות של יועץ התנועה, לשכת התכנון מיום 18.6.11. תיאום חוזר תחבורתי שיעשה מול משרד התחבורה, ושייתן את חוות דעתו בתוך, כל הדברים האלה ייעשו בתוך חודש.

#### אדר' דניאלה פוסק:

או.קיי.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

תא שטח 1028 – זה המגרש הגדול שראינו בצפון של התכנית. יוגדר כמגרש לדירות קטנות, 80 מטר מרובע, כולל ממ"ד לזכאי משרד השיכון. תנאי להגשת היתר בניה בייעוד משולב שצ"פ, שב"צ – אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתגדיר את נפחי הבניה, אופי השטחים הציבוריים, כמות השטח הפתוח בכל מתחם ואופיו. זהו. תיקונים טכניים.

#### אדר' אילנה אלרוד:

רגע, מה בקשר לתוספת שאני ביקשתי?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

והיא?

#### אדר' אילנה אלרוד:

60 מטר מרובע לכל יחידה, כיחידה מוצמדת. כל אחד יכול לעשות, ... להשכרה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ניתנה תשובה שהתכנית כבר עושה את זה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

היא לא עושה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

בחלק מהמגרשים היא עושה את זה.

#### גב' גילה אורון:

בחלק מהמגרשים היא עושה את זה בתור יחידת דיור קטנה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא, בתור יחידה נוספת.

#### גב' גילה אורון:

לא, אי אפשר לעשות פרצלציה. לא, אילנה,

#### אדר' אילנה אלרוד:

שום פרצלציה. ... לבנות שתי יחידות גדולות, לא קטנות.

#### גב' גילה אורון:

סליחה, סליחה, יש שמה, הם עשו כמו שהוא אמר לך פה, הסביר יאיר, שהם עשו את זה בפינצטה. יש מספר מגרשים, זה מגרשים שאני לא יודעת מה מספרו, שבהם לא התאפשרה... שאיפשרו להם.

#### גב' יעל גרמן:

250 יחידות קטנות תהיינה שם.

#### אדר' אילנה אלרוד:

מה שאני מדברת זה על משהו אחר, כשיש לו 3 יחידות לדונם זה יכול להיות 3 יחידות גדולות. זה לא צריך להיות 3 יחידות קטנות.

#### גב' גילה אורון:

אבל רק שניה, אילנה, תקשיבי. הם דיברו על זה שבמגרשים מסוימים שבהם אי אפשר להוסיף יחידת דיור, זאת אומרת, אי אפשר ממש לעשות שתי יחידות דיור, אבל זה מגרש שהוא מספיק גדול בשביל שאפשר יהיה לייצר יחידת דיור קטנה, כזאת כמו שאת קוראת לה, ה – 60 מטר, או ה – 30 מטר, 50 מטר, אני לא יודעת כמה מטרים.

#### גב' יעל גרמן:

כמה היא בסך הכל? היא יותר מ – 60? 80 נכון?

#### גב' גילה אורון:

לא, היחידות הקטנות.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

מכל מקום, מכל מקום היחידות האלה הם יחידות שאי אפשר לעשות שמה פרצלציה, זאת אומרת, אי אפשר יהיה למכור אותם למישהו אחר. הם צריכות להישאר במשפחה. אז או שאת תשימי שם את הילד שלך, או את הסבתא שלך, או אני לא יודעת, מישהו, או שתשכירי את זה לסטודנטים.

#### אדר' אילנה אלרוד:

אז רגע, אני רוצה שזה יהיה ברור. 400 מטר. מגרש 400 מטר, יש לו רק יחידה אחת. יש לו תוספת כזאת למגרש 400 מטר?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' דניאלה פוסק:

אילנה, אילנה, לא, לא, זה לא ככה. זה טיפוס מסוים של מגרשים של מגורים במקום מסוים. ששם זה יהיה,

#### אדר' אילנה אלרוד:

כמה מגרשים כאלה יש.

#### גב' גילה אורון:

250. 250 הוא אמר.

#### גב' יעל גרמון:

יותר מ – 200.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אומר המתכנן שיש כ – 200 דירות ששטחן,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

תני לי להגיד את הנתונים, להגיד בקול רם מה שאמר יאיר. הוא אמר: 200 דירות מתווספות ... ששטחן העיקרי הוא עד 70 מטר מרובע, זה חלק ממה שכבר התכנית נותנת, כשהסך הכל, כמה קיים היום, וכמה יהיה קיים בעתיד? כולל ה – 200 האלה? תן לנו שוב.

#### אדר' דניאלה פוסק:

התוספת המקסימאלית האפשרית היא 1,000, ובגדול אנחנו רואים מימושים ל – 600 עד 700 דירות, שמתוכן מעל ל – 200 יהיו כאלה. זאת אומרת, אנחנו מדברים פה על אחוזים מאד מאד גבוהים של דירות קטנות. בעצם בהתאם למדיניות שלנו בכל העיר.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

תחזרו כמה ... עכשיו לפני ה – 600, ה – 800 האלה.

#### אדר' יאיר אביגדור:

זה קשה, כי חלק גדול מהם,

#### אדר' נעמי אנג'ל:

בערך.

#### אדר' דניאלה פוסק:

2,000 לא?

#### אדר' יאיר אביגדור:

יש 200, 250 מגרשים, אבל על חלקם יש כבר בניה לא מוסדרת.

#### אדר' דניאלה פוסק:

בסדר, היא לא מוסדרת, אבל אנחנו מסדירים אותה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

בערך יש היום 500?

#### אדר' יאיר אביגדור:

לא, 200, 250 מגרשים מתאימים לזה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ו – 1,000 יחידות דיור.

#### אדר' אילנה אלרוד:

כמה סך הכל יחידות דיור יש היום?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**אדר' יאיר אביגדור:**  
בסך הכל בשכונה?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
כן.

**אדר' יאיר אביגדור:**  
2,300.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אז זה מה ששאלתי. אז על ה – 2,300 האלה מוסיפים 1,000 תיאורטי.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
נכון.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
באופן ... בטוח יבצעו 600, 700. מוסיפים משהו כמו שליש עד רבע מהכמות, שמתוכם 200 יחידות דיוור. זה הסדר גודל.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
אני עוד דבר רוצה להבין, במגרשים של הדונם, למשל, אפשר יהיה לבנות 3 יחידות? 3 יחידות לא של 60 מטר. 3 יחידות גדולות.

**גב' יעל גרמון:**  
כן. גם ב – 759.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' יאיר אביגדור:**  
אני רוצה רגע לענות לזה, אנחנו אומנם, יש מקומות שאמרנו שאפשר לבנות עוד יחידה, אבל מי שבנה בזמן האחרון, ב – 10 שנים האחרונות, בית גדול של 250 מטר, הוא לא יבנה עוד בית של 200. הוא יבנה כן עוד יחידה קטנה של 60, 70, זה יותר לו. ... יהרסו לו, אז זה עוד מעבר ...

**אדר' אילנה אלרוד:**  
יש לך בהרצליה פיתוח מגרשים של 300 מטר שאתה יכול לבנות, תראה איזה וילות בונים שם על ה – 300 מטר האלה.

**אדר' יאיר אביגדור:**  
זה מה שאנחנו ...

**אדר' אילנה אלרוד:**  
לא, אז למה פה צריך להיות כל כך מתקמצנים?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
תיראו, הרעיון של אילנה הוא אחר. אתם יכולים להגיד: אנחנו לא רוצים אותו, היא אומרת: תיקחו על כל המגרשים האלה, בנוסף לכל היחידות, תגדירו 40 מטר עיקרי שיהיה אפשר בלי לעשות פרצלציה להוסיף בכל יחידה, אפשר גם להחליט לעשות את זה על חשבון הזכויות. שיהיה אפשר עוד משהו כזה שאפשר להשכיר אותו, בלי לפצל אותו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' דניאלה פוסק:**  
אני לא מבינה, זה הכל כבר מסודר. זה כבר עשוי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אז זה מה שהיא אומרת. את יכולה להגיד: לא מתאים ...

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' יעל גרמן:**

אתם רוצים רגע להתעכב? אז אני רוצה להבין.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כן.

**גב' יעל גרמן:**

להוסיף עוד יחידות דיור על מה שאנחנו נותנים היום?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כן.

**אדר' דניאלה פוסק:**

לא.

**גב' יעל גרמן:**

זה לא.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' אילנה אלרוד:**

להוסיף עוד יחידה קטנה כתוספת ליחידה גדולה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' יעל גרמן:**

אני יענה לך אילנה. התכנית הזאת נעשתה, כמו שאמר אביגדור יאיר, היא נעשתה עם פינצטה. היא נעשתה עם פינצטה מפני שהיו לנו שמה לפחות שתי קבוצות של תושבים: היתה קבוצה של תושבים שלא רצתה להוסיף אף יחידת דיור. כלום.

**אדר' אילנה אלרוד:**

אבל לא מחייבים אף אחד.

**גב' יעל גרמן:**

היא אמרה: אנחנו באנו לנווה עמל בשביל לגור ברווחה. אנחנו רוצים לשבת על 750 מטר מרובע, והיה קבוצה אחרת שאמרה: רגע, אנחנו כן רוצים, אנחנו כבר, ורוצים כמובן, ואנחנו ניסינו למצוא את האיזון. התכנית הזאת כבר מאזנת. אני לא רוצה היום להפר את האיזון, כי אני הצגתי את זה לתושבים, וקיבלתי את הסכמתם. כל דבר שאני היום משנה, אני צריכה לחזור לתושבים. אני לא רוצה. אני רוצה כבר לזוז קדימה. יכול להיות שלאחר מכן.

**אדר' אילנה אלרוד:**

לא, לא חשבתי לעכב אותך. רק חשבתי,

**גב' יעל גרמן:**

אני מבינה את מה שאת אומרת.

**אדר' אילנה אלרוד:**

את היית פה היום בדיונים, נכון?

**גב' יעל גרמן:**

דרך אגב, אנחנו נגיע לתמא 38, זה יצטרך לפתור לנו חלק מהבעיה שאת אומרת.

**אדר' אילנה אלרוד:**

כן, זה דבר אחר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' יעל גרמן:

אבל כיום, כדי למצוא את האיזון בין שתי קבוצות התושבים הגענו לתכנית הזו, אני לא רוצה להפר את האיזון הזה, כי אני גם מפרה באיזה מקום את האמון.

#### אדר' דניאלה פוסק:

תודה.

#### גב' יעל גרמן:

יש לי הערה אחת ברוח הדברים האחרונים, הזוגות הצעירים שאמרנו שזה זכאי משרד השיכון, שיהיה אפשרות גם לעשות שם דירות להשכרה. אני לא יודעת אם צריך תב"ע או לא ... שבתב"ע תהיה אפשרות גם לבנות שם דירות להשכרה.

#### גב' גילה אורון:

אני בדיוק רציתי להגיד שעכשיו, בגלל זה שמקדמים כעת את הנושא הזה של דב"י, ככל הנראה עכשיו מקדמים אותו, אני לא יודעת אם כן בסוף יצא או לא יצא, מאחר ומדובר במגרש של המינהל בכל מקרה, ככל שתהיה אז הגדרה.

#### אדר' דניאלה פוסק:

אנחנו בהסכמה עם המינהל.

#### גב' גילה אורון:

אני אומרת שוב, ככל שתהיה הגדרה של דב"י, או של משהו אחר דומה, אז אנחנו נביא אותו.

#### אדר' דניאלה פוסק:

האם אנחנו יכולים לנסח משהו ברוח הזאת?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' דניאלה פוסק:

... הדבר היחיד שאנחנו הולכים לעשות זה זכאי משרד השיכון, אבל האם אפשר להגיד: זכאי משרד השיכון, או כל מנגנון אחר כפי שיהיה בתוקף? לעת אישור התכנית?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

... שאנחנו גם הולכים לעשות אותו בחולון, שכל שטרם המימוש של המגרש, טרם היתר בניה יהיה קיים כבר מנגנון חוקי לאוכלוסיות חסרות דיור, אז ניתן יהיה לממש.

#### גב' יעל גרמן:

וגם השכרה.

#### גב' גילה אורון:

לא, לא.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### דובר:

אבל סעיף ... שדיברתם עליו מקודם זה גם נראה לי בסדר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

טוב. או.קיי. תודה רבה. עכשיו אנחנו עוברים לתכנית הבאה.

# מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

תכנית הר/2213: תכנית לחיזוק מבנים על פי סעיף 23 לתמא/38 – הרצליה

סעיף 11:

עורכת התכנית  
יועץ שמאי, לשכת התכנון

אדר' סיגל סרוסי  
מר בארי צ'רניאבסקי

בנוכחות:

גב' גילה אורון:

סעיף 11 לסדר היום – תכנית הר/2213: תכנית לחיזוק מבנים על פי סעיף 23 לתמא/38 בהרצליה. נעמי,

אדר' נעמי אנג'ל:

הרצליה הולכת אחר רמת גן וקריית אונו בתכנית בסגנון שלה ליותר קומות, לעומת הקומה האחת שאושרה בתמ"א. תכנית על פי סעיף 23 לתמא/38.

אדר' דניאלה פוסק:

יש לנו מצגת קצרה.

גב' גילה אורון:

עזבי אותי ממצגות. דברי.

אדר' דניאלה פוסק:

אני אדבר בכמה מילים, ואז אני אבקש את המתכנת, את סיגל, לתת את עיקרי התכנית. אבל אני באמת רוצה רגע להקדים ולהגיד שמבחינתנו זאת בעצם תכנית שהיא הרבה יותר מהתב"ע כתוצאה מסעיף 23 לתמ"א, למרות שזאת המהות שלה. מבחינתנו זאת תכנית אמיתית להתחדשות עירונית של מרכז העיר. כי כמו שאנחנו יודעים, תמא/38 עומדת הרבה פעמים מול הספקולציה, או מול הרעיון של פינוי בינוי. ואנחנו מסתכלים על התמ"א ככלי להתחדשות בגלל הפוטנציאל שלה, וסיגל תתייחס לעניין, אבל כשאנחנו מסתכלים על מהו המרחב שבו אנחנו מבקשים לממש את התמ"א אנחנו מדברים על המרחב של מרכז העיר, כאשר שם נמצאים מוסדות הציבור העיקריים שלנו, שם נמצאות התשתיות העיקריות שלנו, ושם יש לנו מקום רב להתחדשות עירונית הן מבחינת האוכלוסייה, הן מבחינת חיזוק מרכז העיר מבחינת התפקוד שלו. צריך לזכור שאנחנו במרכז העיר של הרצליה בעצם, ראש העיר מיקדה מאמצים מאד, מאד גדולים בהעצמה גם של מערכת החינוך, גם של מערכת התרבות, גם של כל נושא הסעת ההמונים. אנחנו מתקדמים היום עם ה-BRT בצעדי ענק. זאת אומרת, שאם יש,

גב' יעל גרמן:

גינות ציבוריות.

אדר' דניאלה פוסק:

גינות ציבוריות. אם יש מקום שהוא באמת משורת ומשרת את כלל הציבור זה זה, ושם זה הפוטנציאל האמיתי שלנו. כשאנחנו מסתכלים על המספרים הגדולים של הפוטנציאל של התמ"א, כפי שאנחנו מציעים אותה היום, אנחנו מדברים על כמעט הכפלה של האוכלוסייה. זאת אומרת, מדברים על אפשרות, בתיאוריה כמובן, במימוש מלא, של 16 אלף יחידות דיור במרכז העיר, ויש לנו את השירותים שיודעים להכיל את זה. זאת בניגוד למקומות אחרים אולי, שממהרים אולי לקדם מערכות, או תכניות כאלה ואחרות של פינוי בינוי, שבהם היחס הוא לפי 4 – 5, שאני לא יודעת איך ערים כאלה יודעות להתמודד עם התשתיות הנוספות שנדרשות. פה בדקנו מהי התוספת האפשרית שהשירותים הציבוריים יודעים לקבל ולהכיל אותה, ועדיין לשמור, או ההיפך, אפילו לחזק איכות חיים עירונית של עיר, והתמ"א נותנת לנו את המענה. נקודה אחת. נקודה שניה שאני מאד רוצה להדגיש זה שהפוטנציאל הגדול, או הדבר הטוב שאנחנו רואים בהעצמה של התמ"א זה שפעם אחת אנחנו עובדים ברמת הבניין, ברמת המגרש. זאת אומרת, סיכויי המימוש הם הרבה יותר גדולים, והרבה יותר מידיים. פעם שנייה – האוכלוסיות לא מתחלפות. אנחנו מדברים על חיזוק אוכלוסייה קיימת על ידי תוספות. התוספות זה תמיד הקומות היותר גבוהות, זאת אומרת, האוכלוסיות שנכנסות הם אוכלוסיות מחזקות, אבל הגרעין, האוכלוסייה הקיימת של המרכז נשאר במקום, וזה מבחינתנו יתרון מאד, מאד גדול. נקודה נוספת זה הנושא של השיפוץ. כמובן שהשיפוץ הוא מחדש את פני העיר, זה בנוסף להשקעות הציבוריות שלנו, אבל לא רק זה, הוא מייצר לנו את הפוטנציאל הגדול ביותר לבניה

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

ירוקה, מכיוון שכאשר אנחנו משפצים את הבניינים אנחנו מסדרים את הבידודים שלהם, את האיטומים שלהם, את ניצולת האנרגיה שלהם. זאת אומרת, שאנחנו לוקחים מאגר, מעליות כמובן ונגישות, אנחנו לוקחים מאגר בניינים קיים, שעומד לפני התפוררות, ואנחנו בעצם מחדשים את ימיו, מאריכים את חיו בעשרות שנים, בלי שאנחנו משנים את אופייה של העיר, אלא נהפוך הוא, מחזקים אותה מאד.

#### גב' יעל גרמן:

וגם מחזקים את הבניין. כן, את זה אנחנו שוכחים.

#### אדר' דניאלה פוסק:

עכשיו, המטרה השלישית כמובן היא חיזוק הבניין, ולכן מבחינתנו זאת התכנית החשובה ביותר היום להרצליה, מבחינת האימפקט, מבחינת התרומה שלה למרכז העיר. עכשיו אני מבקשת שסיגל,

#### גב' גילה אורון:

ושאלה לאילנה: הכל הוא על פי סעיף 23?

#### אדר' דניאלה פוסק:

כן.

#### גב' גילה אורון:

אין לנו חריגות? הכל מותאם? כי אם יש אז אנחנו בבעיה. אז אל תגידו לי: יש.

#### עו"ד אילנה בראף:

על פי בדיקתנו הכל מותאם.

#### גב' גילה אורון:

הכל מותאם. כן.

#### אדר' אילנה אלרוד:

אפשר לשאול על מה אתם מדברים?

#### אדר' דניאלה פוסק:

אני אבקש, ברשותכם, סיגל, את אמונה להציג בקצרה את עיקרי התכנית. נציג אותם בקצרה, ואחר כך, נמצאים פה איתנו, ככה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לא הסבירו עוד כלום מה הם עושים בתכנית.

#### אדר' דניאלה פוסק:

לי היה חשוב לתת את ההקדמה. יש לנו מצגת, הם לא רוצים מצגת.

#### גב' גילה אורון:

לא, אין לנו זמן למצגת.

#### אדר' דניאלה פוסק:

סיגל תסביר את העיקרים. אני רק אגיד למענה לשאלות יש לנו כאן כמובן גם את היועצת המשפטית שלנו, את אילנה, יש לנו את שמאית הוועדה המקומית, את ז'נט אמיר, שתדע להתייחס לכל ההיבטים הכלכליים והשמאיים והשבחתיים ככל שיש שאלות לעניין הזה. כמובן את תמר ואת הדס ממחלקת התכנון, זאת אומרת, אנחנו ערוכים לתת מענה לכל שאלה ושאלה.

#### גב' גילה אורון:

טוב. קדימה.

#### אדר' סיגל סרוסי:

התכנית חלה על כל מתחם שיפוט של הרצליה, כאשר היא לא חלה על קוטגים, ובתים.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' גילה אורון:

היא לא יכולה לחול עליהם, בקיצור.

#### אדר' סיגל סרוסי:

היא חלה גם על בניינים שהם לא מגורים שנבנו עד 1980. זה בכדי שנוכל לחזק גם מבני חינוך וציבור, ומבני משרדים. המטרה של התכנית זה לחזק בניינים נגד רעידות אדמה, אבל לא רק, גם לייצר התחדשות. התכנית בעיקרון, בפשטות, מוסיפה 2.7 קומות לבניין מגורים, מאפשרת גם סגירת קומת,

#### גב' גילה אורון:

כולל התמ"א?

#### אדר' סיגל סרוסי:

כולל התמ"א. היא מוסיפה קומה לתמ"א בעיקרון. קומה לתמ"א, וטיפה על הגג, ועל הגג היא מאפשרת או יציאות גג, או לחליפין להחליף את זה בדירות גן, שמותר לך להגיע לתכנית של 70 אחוז מהקומה המורחבת. כי היא מאפשרת גם הרחבות לפי התמ"א של עד 25 מטר לדירה. יש לנו, כאילו כמה ערוצים: אנחנו גם מרחיבים דירות עד 25 מטר לדירה, אפשר להוסיף מרפסות, ואפשר להוסיף קומות, ולסגור קומת עמודים, כאשר בעצם המטרה שלנו היא התחדשות, והמטרה שלנו היא גם לפתור בעיות חניה, והדבר שכן היינו רוצים זה לראות גם בניינים שהורסים ונבנים מחדש, שאת זה תמרצנו בתוספת קומה נוספת מעבר ל – 2 קומות האלה. זאת אומרת שבניין שמחליט שהוא, רוב הבניינים שקיימים בהרצליה,

#### גב' גילה אורון:

אז מה קורה עם ההשבחה? זאת אומרת, איך זה מתייחס לתמ"א?

#### אדר' סיגל סרוסי:

תיכף נדבר גם על זה.

#### גב' יעל גרמן:

תיכף נדבר על ההשבחה. וההשבחה יש לנו ...

#### מר מוטי ששון:

רגע, אני לא הבנתי 2.7 זה כולל את הסגירה של העמודים?

#### אדר' דניאלה פוסק:

לא. סגירת עמודים זה סגירת עמודים.

#### מר מוטי ששון:

אז ... תוספת בבניין 3.7.

#### אדר' סיגל סרוסי:

קומת הבניין היא כבר קיימת.

#### מר מוטי ששון:

אבל לא גרים בה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' אילנה אלרוד:

כן, אבל זה לא קומה בקומת הקרקע, זה בדרך כלל איזה דירה קטנה אחת, זה הכל.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

הגבהת הבניין היא בשתי קומות, מוטי, מה שמוסבר לנו ככה: הגבהת הבניין, בלי קשר לנצילות של קומת העמודים, הגבהת הבניין היא בשתי קומות, ועוד קומת גג חלקית, שגם היתה לפני כן בתכנית גגות, לקומה למעלה, ויש לה ...

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' סיגל סרוסי:**

במקרה כזה של הריסה ובניה חייבים לעמוד,

**גב' יעל גרמן:**

רגע, אני רוצה לענות,

**מר מוטי ששון:**

... למה אני בחולון קשוח איתם.

**גב' יעל גרמן:**

[**מדברת מרחוק:**] ... אם אתה רוצה ... ויש לך למטה אחוזי בניה, אתה לא יכול להוסיף עוד 2.7 למעלה. לא.

**מר מוטי ששון:**

זה כולל?

**גב' יעל גרמן:**

כן.

**אדר' סיגל סרוסי:**

אתה יכול לקרוא לזה 3.7, אבל זה לא משנה. בפועל אתה יכול אולי להוסיף קצת בקומת הקרקע, כי בדרך כלל גם אנשים רוצים לשמור את החניה שיש להם, ... זה מאד קשה לעשות את זה, גם זה בדרך כלל קומות נמוכות. מאד קשה ליישם את ההשלמה הזאת, אז ההשלמה הזאת בדרך כלל היא חלקית. אנחנו מאפשרים גם את קומת הקרקע הזאת אנחנו מאפשרים לצמיד לדירות שמעליה, בשביל לשפר את איכות החיים. רוב הבניינים שקיימים כרגע במרכז העיר, ובמרחב העירוני שנבנו על 1980 הם ברובם 3 קומות על עמודים. אנחנו הגבלנו את הרף העליון שאפשר להגיע אליו גם בבנייה חדשה, שאתה מוסיף 3.7, וגם בבנייה קיימת, שאתה מוסיף 2.7, בעצם ל-8 קומות, שזה המקסימום שאמרנו שהמרקם יכול להכיל.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' סיגל סרוסי:**

בסעיף 2 לחוק זה תוספת של 2 קומות, ובסעיף, והתמ"א הרגילה זה תוספת של קומה. בעצם הוספנו קומה על התמ"א.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

... נקודה 7?

**אדר' דניאלה פוסק:**

זה קומת גג חלקית.

**אדר' סיגל סרוסי:**

זה קומת גג חלקית, אבל זה מכליל בתוכו את היציאות גג. זה מכליל בתוכו תכניות קיימות.

**אדר' דניאלה פוסק:**

אנחנו מאפשרים חדרי יציאה לגג. אנחנו אומרים,

**מר מוטי ששון:**

... לכל דירה.

**אדר' דניאלה פוסק:**

יפה. אנחנו אומרים: 70 אחוז משטח הגג, וזה יכול להיות באחד משני אופנים: או חדרי יציאה לגג, או דירה. אנחנו מאפשרים את שני המצבים. כל ההבדל הוא, אנחנו מוסיפים בשני המצבים,

# מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

## לשכת התכנון המחוזית

שאנחנו מכירים בתמ"א, תמא/ 38 ותמא/2/38 מוסיפים קומה. אם הבניין קיים ונשאר ומחזקים אותו, אנחנו מוסיפים לו את ה- 2.7. אם הורסים ובונים מחדש אנחנו נותנים עוד קומה, אבל אז אנחנו מחייבים מרתף חניה. זה ההבדל.

### מר מוטי ששון:

... זה כבר סיפור אחר. ...

### גב' יעל גרמן:

ואז זה פינוי בינוי של 1 על 2.

### אדר' דניאלה פוסק:

עכשיו אתם רואים שם, את כל,

### אדר' סיגל סרוסי:

[מדברת מרחוק] ... כיום בניין של 3 קומות על קומת עמודים חלקית. אם אני הורסת אותו ובונה חדש, אז אני יכולה להוסיף 3 וקומה חלקית, ואז אני מתייחסת לחניה תת קרקעית. עכשיו, אם אני רק מוסיפה, אז אני מוסיפה 2 קומות וקומה חלקית, פותרת את החניה או בתחום המגרש בצורה כזאת או אחרת, או באמצעות מתקן חניה, אבל זה המצב האולטימטיבי, כי מבחינת ... הבניין אז לא תמיד מתאפשר מבחינה מציאותית.

### מר מוטי ששון:

... קווי בניין נורמלים.

### גב' גילה אורון:

מעט מאד אנשים יצאו מהבית שלהם ויתנו להרוס ולבנות מחדש.

### אדר' סיגל סרוסי:

זה מאד קשה ליישם את זה.

### גב' גילה אורון:

זה מאד קשה ליישום. זה לא פשוט.

### אדר' אילנה אלרוד:

זה רק בית שעומד ליפול בכל מקרה.

### אדר' סיגל סרוסי:

אבל אם הבניין הוא קטן - אז כן.

### דובר:

תני לו עוד 2 קומות.

### דובר:

אבל יזם טוב, לוקח את זה, נותן לדיירים את השנה, שנתיים מגורים במקום אחר, ואז,

### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אנשים לא רוצים לגור חצי שנה במלון בהכרח.

### אדר' סיגל סרוסי:

יש לי עוד הערה אחת.

### גב' יעל גרמן:

צריך לתת את הכל לדיירים עם מחשבה שצריך לשים אותה בצד. לא יזיק לדיירים.

### גב' גילה אורון:

להכניס את היד לכיס.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### גב' יעל גרמן:

שאם הם מחליפים דירה של 3 חדרים ישנה לדירה של 3.5 או 4 חדרים חדשה.

#### גב' גילה אורון:

נכון. זה מה שהתחלנו בתל אביב.

#### גב' יעל גרמן:

... הם היו צריכים להוסיף חצי מיליון, שישלמו שכר דירה של שנה וחצי, שזה יעלה 35 או 40 אלף שקל. לא יזיק. צריך להבין שצריך להכניס לתושבים שהם יכולים להכניס יד לכיס ולשלם עבור שיפור החיים שלהם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' סיגל סרוסי:

אני רוצה לציין עוד דבר אחד שהתכנית הזאת בעצם היא יוצרת רב גוניות מאד, מאד גדולה, כי מה שקורה, רוב הבניינים הקיימים הם די בניינים שטנציים קבלניים כאלה, של 3 קומות על עמודים, עם חזיתות בכלל לא מושקעות לרחוב. עכשיו, כשעוברים פה ונכנסים למחלקת התכנון, באים עם הצעות מאד מעניינות מבחינה צורנית, וזה יוצר הטרוגניות מאד גדולה בצורניות של הבניינים. כל בניין יש לו איזה שהוא פתרון אחר, וזה דווקא יוצר עושר צורני שהוא יותר מעניין לעיר, מבחינת מרקם אורבני.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

זה הזמן באמת, מכיוון שיש פה קשר בין הכלכלה ובין הנושא של האדריכלות ... זה הזמן לשמוע את בארי, בהקשר לחוות הדעת הכלכלית שהוגשה ... של התכנית.

#### גב' גילה אורון:

כן, בבקשה.

#### מר ברי צ'רניאבסקי:

חוות הדעת שהוגשה על ידי ... מדברת בעצם על מבנה אחד, שהוא כביכול, אני אומר: כביכול טיפוסי להרצליה, מבנה של 3 קומות עם 6 דירות. כלומר 2 דירות לקומה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

או 2 או 4.

#### דוברת:

זה המבנה הטיפוסי להרצליה.

#### מר ברי צ'רניאבסקי:

יכול להיות. לדעתנו לא. ואין הוכחות לזה בכל ... הנייר שקיבלתי, ועל זה אני יכול להגיד כמה דברים: שברגע שמשנים את שתי הדירות לשלוש בקומה, אז כל התחשיב משתנה לחלוטין. דבר נוסף – מכיוון שבעצם המועצה הארצית בעצם מסתכלת על תמא/38 ומחלקת את הארץ לשני סוגים: סוג אחד – שלפי תמא/38 לתיקון המוצע, שהתקבל, שנמצא אצל כולם באתר של משרד הפנים, יש חלוקה לשני סוגי ערים: אלה שבהם אמור להתקבל תוספת של קומה נוספת מעל מה שקיים היום, ואלה שלא יקבלו את התוספת של הקומה, אלא תוספות אחרות. יש 21 ערים שלא יקבלו תוספות לפי התיקון המוצע, הרצליה נמצאת ביניהם.

מה שמתכוונת המועצה הארצית שלא תהיה תכנית מתוך סעיף 23 שתחול על עיר שלמה. זה הכוונה שהיתה גם בזמן של שמאי אסיף, שכרגע אין לנו עדיין מנהל ... חדש, אבל שהעיר תתחלק בתחשיבים לפי סעיף 23, ושכונות, כמו שעשו בראשון, ברחובות, בעוד מקומות, ואז תהיינה בדיקות יותר משמעותיות והגוונות והגיוניות לגבי מתי מותר להוסיף לפי סעיף 23 תוספת של קומה, או מה שלא יהיה. לקחת עיר שלמה, שהיא הטרוגנית, עיר שהיא לא הטרוגנית במחיריה, ולעשות על פי דוגמה של בית אחד, של 6 דירות, 3 קומות, לעשות מזה חוות דעת שלפי זה צריך 2.7 קומות, זה דבר שאני לא רוצה להגיד מה זה, אבל זה לא מקובל עלי. אז אם רוצים לעשות את זה, אז צריך לעשות את זה בצורה רצינית, לחלק את העיר כמו שצריך לשכונות, לאזורים, לבדוק ... אנחנו עובדים על זה, אני עובד על זה באופן פרטי עם יישוב אחר. כל מבנן יש לו תחשיב אחר. כל מבנן שיכול להיות אותו מספר דירות, אם יש חניה, או אין חניה, כל התוצאות שונות לחלוטין. אם רוצים להוסיף, מבחינה תכנונית, לכל העיר 2 קומות, מבחינה תכנונית – זה לא מעניין אותי. אבל

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

לפי תמא/ 38 זה לא שייך לעניין. לפי תמא/ 38 צריך להוכיח, לפי סעיף 23 שהדבר צריך לעשות אותו. אז אם רוצים להוסיף 2 קומות, או 3 מבחינה תכנונית, שוב, זה לא חשוב לי. אני לא מייצג את סעיף 23 בתמא/ 38, שאני לפחות לא יכול להמליץ על משהו שהוא לא נראה הגיוני. זה הכל.

#### אדר' דניאלה פוסק:

אני רוצה להתחיל. אני רוצה פה באמת לעשות מערכת מסודרת של מענה לטענות של ברי, ואני מבקשת לפי הסדר הבא לתת: הדס, ז'נט, אילנה, ואני מבקשת לסיים. אני רוצה פה 4 תשובות לעניין הזה.

#### גב' יעל גרמן:

אני אסיים.

#### אדר' דניאלה פוסק:

כמובן. סליחה. אבל באמת אני רוצה להתחיל בצורה מסודרת. אז תתחיל הדס באמת בתיאור המצב הסטטוטורי התכנוני וההומוגניות של הרצליה, מרכז העיר, ככל שזה נוגע לתמא/ 38.

#### אדר' הדס נוחם:

מה שתליתי כאן: תכנית מתאר הרצליה 253/א משנת 61', תקפה עד היום, משמעותי עד היום לכל התכניות הקיימות, למעט כמובן תכניות נקודתיות שחלות במקומות מסוימים. באופן מאד מובהק רואים כאן את ... שזה צמודי הקרקע, בהרצליה יש הרבה מאד בתים צמודי קרקע, רואים כאן בחלק המערבי, רואים כאן בחלק המזרחי, התכנית שכרגע ראינו, של נווה עמל, ובאזורים שונים גם בתוך העיר. כל הצבעים הבהירים האלה שאתם רואים הם מגורים צמודי קרקע. יש פה טופוגרפיה מאד מובהקת של הבניה. הרוב המכריע הם צמודי קרקע, ובמרכז בניינים, הייעודיים, הצהוב והכחול שאתם רואים אותם פה בצורה מאד מסיבית, הם מגורים ב' ו – ג' לפי תכנית המתאר, ומדברים על בניינים בגובה 3 עד 4 קומות על עמודים. כל העיר. כל העיר שהיא לא צמודי קרקע, כך שכשאנחנו לקחנו את הטיפוס שעשינו עליו את כל הבדיקות, אכן עבדנו על טיפוס שהוא אופייני להרצליה וחל ברוב השטחים, ברוב המכריע של השטחים שבהם אפשר להחיל תמא/ 38. זאת אומרת, בתים שהם אינם צמודי קרקע, ונבנו עד שנת 1980.

#### אדר' דניאלה פוסק:

אני מבקשת לחדד. תמא/ 38 בהרצליה חלה על טיפוס הומוגני של בניה, של בניה רוויה, והוא כולו נשען בעצם על תכנית המתאר. אין לנו טיפוסים אחרים. זה מרכז העיר, זה בניינים של 3 עד 4 קומות מעל עמודים. אין לנו, זה המצב התכנוני.

#### מר ברי צ'רניאבסקי:

כמה דירות?

#### אדר' דניאלה פוסק:

יש פה הומוגניות מוחלטת, ברי.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אבל פה באזורים האלה ...

#### אדר' דניאלה פוסק:

כל האזור הזה הוא הומוגני.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' הדס נוחם:

רובם המכריע ... איפה שלא הם לפי האלה של מגורים ב' ו – ג', ותכניות נקודתיות יש גם. רוב התכניות הנקודתיות הם אחרי 1980, מה ... ומה שנבנה, או שזה בניינים גבוהים, כך שאנחנו יכולים להגיד בצורה מאד מובהקת, כמו שאתם רואים, שיש לנו טיפוס אחיד, ואפשר בהחלט לבנות עליו את המצב של תמא/ 38 גם מבחינת התכנון, וגם מבחינת הצפי למימוש. זה דבר אחד. דבר שני – לגבי התיקונים שמציעה תמ"א, תיקון 3 בתמא/ 38 ושאושרת שבסביבות הרצליה די בקומה אחת, אני מבקשת להדגיש שהתכנית עוד לא אושרה. ולא רק שלא אושרה, אלא הגיעה ... כדי שנלמד אותה וניתן את חוות דעתנו לפני זמן קצר ... אנחנו בהחלט מתכוונים להשיג עליה. יתקבל, לא יתקבל, אני לא חושבת שאפשר כרגע להתייחס אליה ... שכרגע אי אפשר להתייחס

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

אליה בתור תכנית מאושרת. ואני מבקשת לומר כזה דבר: אנחנו עוסקים, תמא/ 38, הרעיון הזה לחלק אותה, אני מאד משיגה עליו, היא מגיעה מתמ"א, תכנית מתאר ארצית שחלה על כל המדינה, מעניקה זכויות לכל המדינה, לא דיברה אף פעם על חלוקה, אף פעם ... הטיפול הפרטי מגיע באמת לטיפול בכל בניין ובניין, וזה אני רוצה למסור לכם בבקשה מהניסיון של הצוות שלנו: ההמרה של תכנית מתאר ארצית להיתר כרוכה באנרגיות שלא תיאמנה, על ידי צוות התכנון, ועל ידי היוזמים והמתכננים של התמא/ 38. ואז לבוא מלמעלה, לזרות את התמא/ 38 הזאת ברמה הארצית, לצפות מאיתנו שאנחנו נוציא היתר ברמה המקומית, ופתאום שאנחנו, ותיכף אני אסביר גם למה אנחנו רוצים את התוספת זכויות, אבל כשאנחנו רוצים תוספת זכויות, זה ... לחלק את זה לשכונות ולערים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

התמ"א אומרת ... לפי מה שאת אומרת, נותנת איזה שהיא מעטפת בכל הארץ, אומרת: עכשיו, כשאתה מגיע ... כלכלית, אל תעבור ישר מתמ"א לבניין, תלך לפי רובעים.

#### אדר' הדס נוחם:

אדרבא ...

#### אדר' דניאלה פוסק:

על פי ערים.

#### אדר' הדס נוחם:

בדיוק נכון. בואו נעשה תכנית מפורטת. ניתן את הדברים הכלליים. בדיוק כמו שאנחנו עושים בתכנית שלנו, ... העיר שלנו, ולא בצורה מלאכותית.

עכשיו אני רוצה להגיד כזה דבר, האנרגיות האלה, ואנחנו משקיעים אותם בכנות, אנחנו, עירייה שמהתחלה הודיעה שרוצה לקדם תמא/ 38. אני קוראת בעיתון ... אנחנו רוצים לקדם תמא/ 38. הביטוי של זה הוא ברפרנטטיב שיושבת ... שמתעסקת עם זה לפחות חצי משרה מהודקת, בכל הרמות, יחד עם מחלקת רישוי בניה, יחד עם כל המחלקות ... אני חוזרת ומדגישה, להפוך כמה להיתר זאת עבודה קשה מאד, רבת שעות, ועם המון, המון אנרגיות ויצירתיות כדי לעשות את זה אחד לאחד.

ואני רוצה להגיד לכם שאחרי כל זה יש לנו 7 היתרים. ואנחנו נמצאים בארץ באחד המקומות הגבוהים של כמות ההיתרים שאנחנו הוצאנו, ואני אומרת לכם, כולם יחד איחדנו כוחות לעניינים האלה, ואתם יודעים שזה התוצאה בכל הארץ. זאת אומרת, יש בעיה בתכנית. אז לבוא עכשיו ... ולהגיד: לא מתאים לזכויות, זה קצת יותר מידי, זה צריך להתאים את זה לתכונה הזאת, ואת זה לתכונה ההיא, זה פשוט מהניסיון בשטח אני אומרת לכם: לא יודעת מאיפה זה בא. לא יודעת. אני חושבת, אנחנו כל הזמן מהמועצה הארצית כל הזמן אנחנו צריכים למלא את הפרטים בטבלאות: כמה עשיתם? כמה הספקתם? הם רוצים למשוך את זה מקדימה, ולדחוף את זה מאחורה, ונו, כבר עשיתם תכנית, ולא עשיתם. עכשיו שאנחנו עשינו תכנית מה זה אנחנו מצפים שמה זה תשמחו עליה ותקבלו אותה, ולא להיכנס עכשיו, היא לא תכנית שבאה להשביח.

#### אדר' אילנה אלרוד:

זאת התכנית היפה ביותר שראינו היום.

#### אדר' דניאלה פוסק:

תודה. אני מבקשת ז'נט, ואחר כך אילנה.

#### גב' ז'נט אמיר:

אני קודם כל רוצה להתייחס לנושא של התמהיל של הבתים בבנייה רוויה בהרצליה. אני אישית עוברת על סדר גודל של 2,500 אישורים לטאבו מידי שנה, של עסקאות הן בצמודי קרקע, והן בבתיים בבנייה רוויה. אם זה לא תב"ע נקודתית רוב הבניה בבנייה רוויה בהרצליה היא 3 קומות מעל קומת עמודים. זה התמהיל שיש בהרצליה במרכז העיר. זה מה שאני רואה מידי יום, ואני חושבת שאם רואים, רואים את זה גם על גבי תכנית המתאר 253/א, וגם אני אישית רואה את זה כל יום, כל היום, כשאני חותמת לאישורי עירייה. זה ברמה של תמהיל הבניינים בהרצליה במרכז העיר.

#### מר יקי פרלשטיין:

זה בניינים בלי מעלית?

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' ז'נט אמיר:**

חלקם עם מעלית, וגם בלי מעלית, ויש גם התעוררות של תושבים שבונים לעצמם מעליות.

**אדר' דניאלה פוסק:**

נכון.

**גב' ז'נט אמיר:**

אבל זה התמהיל של מרכז העיר. זה בנקודה הזאת. הנקודה השנייה בנושא של אולי, רווחיות יתר, נגדיר את זה, של יזמים. אנחנו, כשהתווינו את התכנית, דובר על סוגיית היטל ההשבחה. נכון להיום תכנית המתאר בעצם פותרת בתוספת בניה של קומה אחת, ואת היציאות לגג. זה בעצם מה שהמחוקק בעצם נתן מבחינת הפטורים. מה שאנחנו אמורים להציע בשלבים יותר מאוחרים לכשתתאשר התכנית, זה בעצם לקחת את העיר עצמה, ולמפות אזורים מסוימים שבהם תינתנה העדפות להקלות בהיטלי השבחה, ויהיו אזורים שתהיינה הקלות מופחתות. אני יודעת שעיריית ראשון לציון פנתה לשר הפנים בעניין הזה. זה שלב ב' של התכנית. כשהתכנית תתאשר אנחנו נבוא עם אזורים מסוימים ששם נבוא ונגיד: יש כאן הקלות. אני גם מוכנה לבוא ולומר שגם בתמהיל של הריסה ובניה, השמאי שלנו מגיע למסקנה שאם היטל ההשבחה נשאר כמו שהוא, אין בכלל כדאיות כלכלית בכלל לעשות את ההליך הזה, אז אולי שם אנחנו נצטרך לחשוב אולי לפטור את אותם בניינים בפטור מלא מהיטל השבחה. מה שהיום מס שבת, אגב, בהריסה ובניה לא נותן פטור מלא. אז אם המטרה היא בעצם לבוא לקראת התושבים, אז אני חושבת שדווקא בשלב השני, בשלב שבו נצטרך לחשוב איפה כדאי לתת פטורים גדולים יותר, והיכן לא, אני חושבת שזה המקום בעצם לצמצם לכאורה איזה שהיא רווחיות כזו או אחרת של יזמים.

**אדר' אילנה אלרוד:**

האם באגרות של הרישיונות אתם נותנים הנחות?

**גב' יעל גרמון:**

למה? יש על פי חוק,

**אדר' אילנה אלרוד:**

אתם לא משנים?

**גב' יעל גרמון:**

באגרות הבניה את מדברת?

**אדר' אילנה אלרוד:**

זה לא כביש חדש, זה לא ביוב חדש.

**גב' יעל גרמון:**

לא, זה לא אגרות בניה, את מדברת על אגרות הכביש.

**אדר' אילנה אלרוד:**

ובאגרות הבניה יש הקלות?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מה שיוצא, מה שאת אומרת ככה: שאם בונים לפי סעיף 23 עכשיו את התכנית, אז באופן גורף אין היטל השבחה על זכויות שהתכנית הזאת נותנת.

**אדר' אילנה אלרוד:**

גם לקומה הנוספת?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ואם בונים לא לפי סעיף 23, אז לפעמים יוטל היטל השבחה, ולפעמים לא יוטל היטל השבחה. כי לפעמים תהיה השבחה.

**גב' גילה אורון:**

לא, היא אמרה שאם בונים מחדש, ואז מקבלים את העוד 2 קומות.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' נעמי אנג'ל:

מחדש, בוודאי שמחדש זה יהיה הרבה יותר.

#### עו"ד אילנה בראף:

תכנית מכוח סעיף 23 היא לא פטורה מתשלום היטל השבחה. בשביל זה צריך לקבל אישור מיוחד.

#### אדר' דניאלה פוסק:

לקבל אישור של שר הפנים. השר יחליט אם ואיפה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אבל הוא יכול להחליט.

#### אדר' דניאלה פוסק:

הוא יכול להחליט. כן. זאת אומרת, האיזון שבארי מדבר עליו הוא לא ברמה התכנונית, הוא ברמה המיסויית, והוא נמצא בידיים של שר הפנים, כפי שהוא יראה מעת לעת. זאת אומרת, כאן אנחנו מדברים על התכנון הנכון בהסתכלות של ההומוגניות של מרכז העיר של הרצליה, מה נכון לעשות כדי גם לחזק, גם לעודד את התמ"א, לתמרץ אותה, ולראות אותה סוף סוף מתממשת, והנושא של האיזון הכלכלי הוא יבחן, וזה מה שזינט מסבירה, בשלב ב', באמצעות ההשבחה, וגם זה שיקול דעת שר הפנים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

שאתם תתנו לעניין הזה את ההמלצות שלכם איפה כן ואיפה לא?

#### אדר' דניאלה פוסק:

בדיוק. בדיוק.

#### אדר' אילנה אלרוד:

על מה מדובר? על שתי קומות?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

רגע, רבותיי, אנחנו רוצים להתקדם.

#### אדר' דניאלה פוסק:

עכשיו אני מבקשת אילנה תתייחס לנושא 23.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

רגע, בארי היה באמצע ההסבר.

#### מר ברי צ'רניאבסקי:

אני לא מבין מה שאתם אומרים. התכנית הוגשה לפי סעיף 23.

#### גב' זינט אמיר:

נכון.

#### מר ברי צ'רניאבסקי:

ברגע שאני רואה שיש דו"ח כלכלי שאני יכול לאשר אותו, אז התכנית מאושרת לפי סעיף 23. דהיינו, שר הפנים אישר פטור מהיטל השבחה.

#### גב' זינט אמיר:

לא, ממש לא. התיקון לחוק.

#### אדר' דניאלה פוסק:

ממש לא, ברי, אני מצטערת. אז בוא נסביר.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' יעל גרמון:**

על התוספת של הקומה אין פטור.

**גב' ז'נט אמיר:**

תיקון 96 לא מדבר על התוספות האלה.

**גב' יעל גרמון:**

יש לך פטור רק על התמ"א עצמה. על התוספת אין לך פטור.

**מר ברי צ'רניאבסקי:**

אם זה יהיה לפי סעיף 23 אמור להיות פטור.

**גב' יעל גרמון:**

אבל אין.

**אדר' דניאלה פוסק:**

ברי, אז בוא תקשיב לנו, בדקנו את זה גם. ז'נט, תסבירי בבקשה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

גם אם בדקתם. זה מה שאנחנו יודעים.

**אדר' דניאלה פוסק:**

אז תבדקו את עצמכם עוד פעם.

**מר ברי צ'רניאבסקי:**

זה מה שאמור להיות לפי השינוי.

**אדר' דניאלה פוסק:**

אמור להיות. אבל עוד אין שינוי.

**עו"ד אילנה בראף:**

השינוי, אין כרגע שינוי. אנחנו מדברים על 23, לא תיקון 3.

**אדר' דניאלה פוסק:**

אנחנו לא מדברים על 38 תיקון 3.

**גב' גילה אורון:**

רבותיי, בואו נתקדם. ההסבר שעכשיו קיבלנו שעל פי תכניות המתאר הקיימות בהרצליה, שעל פיהם נבנו רוב הבתים עד שנות ה-80 הם קרוב לוודאי כמעט כולם 3 קומות על עמודים.

**אדר' דניאלה פוסק:**

נכון.

**גב' גילה אורון:**

למעט פה ושם יהיה אחד זה, אז אנחנו לא נלך פר בניין אחד בודד, זה לא אזורים שלמים שאפשר למקד אותם, שבאזור מסוים יש 4, 5 קומות, ובאזור מסוים יש 3 קומות.

**גב' ז'נט אמיר:**

נכון.

**אדר' דניאלה פוסק:**

זה לא המצב.

**גב' גילה אורון:**

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

אז אם זה לא המצב, האם אנחנו יכולים להמשיך להתקדם? מקסימום אנחנו נבקש, נגיד, משהו, עד ההפקדה, פירוט יותר מדויק, וככל שיהיה צורך בשינוי ההחלטה, אז נבוא לפה לשינוי החלטה.

#### אדר' דניאלה פוסק:

אני מבקשת גם את אילנה בהתייחס,

#### עו"ד אילנה בראף:

רק עוד כמה מילים בקשר לתיקון מספר 3. א' – לסעיף 23 – סעיף 23 לא מחייב לחלוקה לאזורים. זאת אומרת, מעבר לשיקולים התכנוניים שכרגע פורטו בפניכם, נאמר ככה: "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של יישוב, או חלקים ממנו, נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת". אם מתקין תמא/ 23 היה רוצה להורות שחייב, שהתכניות האלה חייבות להתייחס אך ורק לחלקים מהעיר, היה קובע את זה במפורש. התנאים הייחודיים פורטו בפניכם. גם דניאלה, וגם ז'נט, וגם הדס הסבירו עד כמה העיר הרצליה משוועת לנושא הזה, ושוב הדוגמא הניצחת, המוכיחה ... הכל שלמרות שיש הרבה בקשות שדנו בהם, 7 היתרי בניה בלבד הוצאו. אז זה התנאים הייחודיים של הרצליה, בנוסף כמובן לדבר המרכזי שהבניה בהרצליה של בניה רוויה על פי תכניות, על פי בניות לפני 1980 היא כן אחידה כמעט באופן מובהק. אז זה נקודה אחת.

נקודה שניה – אני רוצה להתייחס לתיקון מספר 3 – זה תיקון מוצע. הוא לא מאושר. אנחנו לא עוצמים עיניים, אבל עם כל הכבוד, לא סביר בעינינו לעצור תכנון שתואם תכנית בתוקף, כולל תיקון מספר 2, מה עוד, ופה חשוב לי להדגיש, שגם על פי התיקון המוצע, סעיף 23/א איננו מונע אישורה של תכנית כזאת, אפילו אם הרצליה תישאר ברשימה הזאת, שאנחנו נתנגד לכך בכל תוקף. זאת אומרת, אין שום מניעה, גם על פי תיקון 3 לתמ"א 23 לאשר את התכנית.

#### גב' גילה אורון:

טוב. יש לנו עוד בעיות?

#### אדר' דניאלה פוסק:

רגע, אני רוצה. אנחנו עובדים כאן אחד לאחד לפי סעיף 23. אנחנו עובדים כאן על פי הנחיות מינהל התכנון. אנחנו פועלים פה באמת להעצמה של התמ"א מכיוון שאנחנו מאמינים בה, ואנחנו רוצים לממש אותה.

כפי שפורט בפניכם עד עכשיו, חברים, היו לנו השנה, אנחנו אישרנו בוועדה המקומית 50 בקשות והצלחנו לייצר בשנתיים רק 7 היתרים. ואנחנו אלה שרוצים לראות את התמ"א הזאת מתממשת. אנחנו מייננו, לא רק את תמר בצוות התכנון במחלקת התכנון, יש לנו גם ברישוי רפרנט מיוחד לתמ"א. אנחנו עושים כנסים של תושבים. אנחנו באמת מנסים לעבוד בכל צורה שהיא. חברים, התמ"א הזאת לא עובדת, והיא לא תעבוד אם לא נעצים אותה.

עכשיו, ברי, עם באמת, עם המון המון כבוד כמובן למבט הכלכלי שלך, שזה תפקידך, אנחנו חושבים שמחובתנו להסתכל גם השלכות תכנוניות. אז אם אנחנו יודעים לייצר את הרווח הכפול של פעם אחת להפוך את התמ"א הזאת לאמיתית ולברת מימוש, ובפעם שניה לייצר מהלך אמיתי של התחדשות עירונית בדיוק במקום שבו אתם מכוונים אותו לייצר אותו במרכז העיר, אז אני חושבת שבאמת צריך לעשות כל מאמץ על מנת לאפשר לנו להפקיד אותה, וכמה שיותר מהר.

#### גב' יעל גרמן:

אני רוצה לומר עוד כמה מילים. העיר הרצליה משוועת לדירות. משוועת. תושבי מרכז העיר משוועים להרחבה ולשיפור דיוור. הם לא יכולים להרשות לעצמם, מפני שהיום כל מכירת דירה קיימת ומעבר לדירה יותר טובה, זה באמת תוספת של מאות אלפי שקלים. יש כאן הזדמנות באמת יוצאת דופן, אני שמה בצד רגע את המטרה של התמ"א, אני תיכף אדבר עליה. יש פה הזדמנות יוצאת דופן. אז אני אומרת את זה בכנות, להתלבש על תמ"א קיימת ולבוא ולשפר, גם לחזק את הבניין, גם לשפר את הדיור של האנשים, גם לשפר את החזות, שזה למעשה התחדשות עירונית.

אנחנו נמצאים היום בעיצומה של מהפכה חברתית שבאה ומדברת על כך שאין מספיק דירות, שאין מספיק היצע. אנחנו כאן, על ידי זה שאנחנו נביא לכדאיות כלכלית, ותהיה פה כדאיות כלכלית, אנחנו מזרימים לשוק היצע של אלפי דירות במידית. עד שיתממשו הכול אולי זה ייקח זמן. אני חושבת שזה מצוות הזמן, שזה מצווה חברתית, בנוסף לכל הנימוקים שאמרו. אנחנו פשוט חייבים מבחינה חברתית היום, כוועדת תכנון, לעשות את הכל כדי להוסיף במהירות, בצורה הזמינה והמהירה ביותר, להוסיף עוד יחידות דיוור במרכז העיר, שזה המקום שבו הזוגות הצעירים, הסטודנטים, האנשים הותיקים, כולם רוצים לגור. הם רוצים לגור במרכז העיר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

והתכנית הזו עונה גם, מעבר לכל מה שאמרו, עונה על צורך חברתי אקוטי של הרצליה ושל מדינת ישראל. וזו אחת הסיבות העיקריות שבגללה חייבים לאשר אותה.

#### גב' גילה אורון:

רק רגע, סליחה רק שניה, יעקב.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להבין רגע, בעצם השאלה היא על החרות שלכם לבחור להטיל היטל השבחה או לא? זאת השאלה שעלתה בדיון הזה?

#### מר יעקב אשר:

אולי דקה אני אבקש את זכות הדיבור. אני קודם כל מה שאת אמרת, יעל, זה כמעט מה שאני תכננתי להגיד. אני חושב שאם יש עיר שבסך הכל שמרה על עצמה עד היום מבחינת צפיפות, ולא השתוללה בתחום הזה, ויש לה תשתיות מספיקות, וכו', אז גם אם לא היה תמא/ 38, כל הבעיה זה מכוח מה זה יגיע, או קיי? אבל בעצם השולחן הזה הוא שולחן תכנוני, ובאה עיר, ועשתה תכנית, מה שנקרא, בפינצטה, בצורה מאד רצינית. אז קודם כל מבחינה תכנונית אני חושב שלא צריכה להיות שום סיבה, וזה באמת בשורה גדולה גם להרצליה, וגם למדינת ישראל בכלל, כי אני חושב שזאת ... הכי טובה אולי מבחינת תוספת יחידות דיור שיכולה להיות ב – 5 שנים הקרובות.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ללא ספק.

#### מר יעקב אשר:

עכשיו, יש פה שאלה אחת: מה בא מכוח 23, ומה לא? ופה, איך אומרים? המציאות, בסופו של דבר, מדברת יש דברים מאד ברורים בעניין הזה, והחוק הוא ברור, ואם יצטרכו, בוא נאמר, יש לנו מספיק זמן כדי לדעת מכוח מה יש, זה בא מכוח סעיף 23, ואיזה דברים הם בעצם בעודף שבהם תהיה להם בעיה בנושא היטלי השבחה. אז ככה זה שתי פנים שונים. מה שאני חושב שעיר כזאת שיש לה מספיק תשתיות, נושא שטחים ירוקים, עם הרבה פיתוח, והרבה הכל, הלואי, אני אומר את זה בקנאה, כי אני, לצערי הרב, ידי רועדות, לא חותם ולא הולך על שום תמא/ 38 בבני ברק, כי אין לי שטחי ציבור, אין לי גינות ציבוריות, ומערכות הניקוז וזה, לכן אני חושב שאנחנו כשולחן תכנוני צריכים לאשר את זה, את כל הנושאים ... אלה דברים שאפשר ...

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אין ספק שמבחינת האורבניסטיקה,

#### מר יעקב אשר:

תכנית נהדרת.

#### אדר' דניאלה פוסק:

אז בוא נפקיד אותה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אני רק רציתי להבין מה התוכן שמאחורי ... אני הבנתי עכשיו שהתוכן זה החירות להטיל היטל השבחה, או החובה שהוא לא יהיה באופן גורף.

#### גב' יעל גרמן:

זה בידיים של משרד הפנים.

#### עו"ד אילנה בראף:

אנחנו קיבלנו החלטה, אנחנו קיבלנו החלטה שאנחנו מבקשים, אנחנו נבקש את הפטור מהיטל השבחה בצורה מודולרית לפי השכונות.

#### גב' גילה אורון:

רבותיי, אל תחזרו ואל תדברו לי עכשיו על מגמות מדינת ישראל. טוב.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

#### אדר' אילנה אלרוד:

רק רגע. שני דברים רציתי לדבר. אחד זה לעניין החניה – שניתן יהיה לתת פה הקלות בחניה, כי אנחנו נתנו הרבה מאד הקלות במקומות אחרים בענייני החניה, זה שאני רוצה להגיד, ודבר שני – גם בעניין קווי בניין, אומנם תמא/ 38 נותנת את הקווי בניין, שתהיה חירות לצאת מקווי בניין.

#### אדר' דניאלה פוסק:

עשינו את זה, אילנה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

בסדר. אבל שזה יהיה מוטמע. והדבר האחרון – שלאחר ההפקדה אפשר יהיה בהרצליה להתחיל לטפל בתכניות לפי 2.7 כבר בשלב שאחרי ההפקדה.

#### גב' יעל גרמון:

הלוואי.

#### אדר' אילנה אלרוד:

ואני מבקשת שיחליטו על זה.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אי אפשר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' אילנה אלרוד:

אפשר לטפל בתכנית. לחתום בסוף. את יודעת, תכנית לוקחת הרבה זמן עד שמאשרים את כל.

#### גב' יעל גרמון:

הרעיון של אילנה הוא גדול.

#### גב' גילה אורון:

מה?

#### גב' יעל גרמון:

אתם לא שמעתם. שמיד אחרי ההפקדה ניתן יהיה לאשר על פי ההפקדה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' אילנה אלרוד:

לקדם את ההיתרים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

נהדר. אבל ... לעבור את הכנסת בקריאה ראשונה, שניה ושלישית.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' אילנה אלרוד:

רגע, תקשיבי, לקדם היתרים זה לא אומר לחתום עליהם. מרגע שמגישים היתר.

#### גב' יעל גרמון:

אז לקדם אני לא צריכה את האישור שלהם ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' אילנה אלרוד:

אני רוצה אישור, אבל אני רואה שזה לא ילך פה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### גב' גילה אורון:

טוב, רבותי, אני מציעה, כמו שאמרתי, אנחנו נעשה הצעת החלטה לאור כל ההסברים שקיבלנו כעת. לקבל את התכנית. אני מבקשת שטרם ההפקדה להעביר מידע יותר מדויק בנושא של, באמת, החלוקה, של האב טיפוס של הזה, עם הסברים יותר מדוקדקים ויותר עמוקים, על מנת שתהיה לפני ההפקדה לפנינו את החוות דעת הכלכלית יותר מדוקדקת. זהו. לא נעצור את זה בינתיים. כן.

#### אדר' דניאלה פוסק:

בסדר.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ההצעה היא להפקיד, ויש מספר תנאים. הם כמעט כולם נוגעים ישירות בתמ"א. חוות הדעת הכלכלית תיבחן על ידי השמאי, זה על פי חוזר המנכ"ל מ-1.2009. המסקנות יוטמעו בתכנית. ככל שיידרש איזה שהוא שינוי מהותי, יוחזר הדיון לוועדה. אישור המועצה הארצית להקלות מתמ"אות 3 ו-23. הוועדה המחוזית מאשרת את ההקלות בסמכותה. כמו כן ממליצה הוועדה למועצה הארצית על ההקלות. התכנית תועבר למועצה בצירוף התשריט הכולל שמציג את רצונות התמ"אות בקווי הבניין הקיימים ... ככל שהם רלוונטיים. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של התכנית, אלא אם החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה של התכנית תקופה נוספת. אני יודעת שהרצליה ביקשה אחרת, אבל זה מכוח התמ"א זה מחוייב. זה לא דבר שניתן,

#### עו"ד אילנה בראף:

למה? זה לגבי התמ"א, זה לא לגבי התכניות מכוח התמ"א.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

לגבי התכניות מכוח התמ"א. אנחנו נסביר את זה.

#### עו"ד אילנה בראף:

למה? איפה נעמי?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

... 5 שנים מאישור התכנית, התכנית תתבטל ויחולו תכניות ..., אלא אם כן הוועדה המחוזית מחליטה על הארכה.

#### עו"ד אילנה בראף:

נעמי, מכוח מה זה? הסעיף אומר את זה לתמ"א, לא אומר את זה על תכניות מכוח התמ"א. למה אתם מיישמים את זה?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אני אסביר את זה תיכף, אבל אנחנו עושים את זה בכל הערים. בכל הערים, בין השאר כדי לייצר מצב שבו אם יתברר ... איזה שהיא ... מוטעית, והקניית הזכויות הזאת יצרה איזה שהיא בעיה שרוצים לעשות איזה שהוא שינוי, אז התכנית נחשבת לפוגעת כזאת או אחרת, וכדומה, אז זה יכול להקשות.

#### גב' גילה אורון:

לא תהיה לך שום בעיה, בעוד 5 שנים.

#### גב' יעל גרמן:

אין לי בעיה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אפשר להאריך ללא סוף.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**גב' גילה אורון:**  
יש בזה גם היגיון.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
מהנדסת העיר תדווח למתכנתת המחוז על מספר ההיתרים שניתנו, מספר ... מספר יחידות הדיור מכוח תכנית זו באופן שנתי. דו"ח מצטבר זה יהיה בסיס להחלטות של מוסדות התכנון בהמשך.

**גב' גילה אורון:**  
בהארכות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בהארכות. תוספת של, אני מבינה שהיה לכם תיאום נוסף עם משרד הביטחון שבשטח מסוים שתגדירו יחד איתו.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
הן מבקשים להעביר איזה שהיא מעטפת.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
... יותר משתי קומות תהיה בתיאום, טרם היתר, עם משרד הביטחון.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
הם מתייחסים בעיקר ל – 2200.

**עו"ד אילנה בראף:**  
שהתכנית לא תתבטל מאליה, אלא רק זקוקה להארכה, שלא נצטרך להפקיד מחדש.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
זה רק הארכה.

**גב' גילה אורון:**  
אמרנו : הארכה.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
נעמי, אני מבקשת, יש לי רק בקשה אחת. תיראו, אנחנו קיבלנו את העניין הזה של עמדת מינהל התכנון, וברור לנו שזה לא עמדתכם, זה הגיע ממינהל התכנון, כל הנושא הזה של הקלות מתמ"אות. אנחנו לא מבינים את זה. ומה שאני מבקשת, אם אפשר לא להכניס את זה כהחלטה, אלא את התיאום של זה, את הדרישה לתיאום.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אי אפשר. אני אומרת,

**גב' גילה אורון:**  
כי אפשר כי ...

**אדר' דניאלה פוסק:**  
גם אתם לא מבינים את הדרישה הזאת.

**גב' גילה אורון:**  
אבל אנחנו נכתוב את זה. ראינו תשריטים כאלה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
אז אם אי אפשר, לא רוצים להוציא בניינים מסוימים, ומגרשים מסוימים מהאפשרות לבנות לפי התמ"א רק בגלל ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**גב' גילה אורון:**  
אז נשנה את החלטתנו.

**גב' יעל גרמון:**  
תודה. אני מודיעה לכם שהיא תשנה.

**גב' גילה אורון:**  
בסדר. ככל שיהיה שינוי אז נביא את זה לפה, ונשנה. מה הבעיה?

**גב' יעל גרמון:**  
יהיה שינוי. יהיה שינוי. בסדר. במועצה הארצית מעוניינים לקדם ולא לעצור, אז הם יורידו את ההגבלה הזאת.

**גב' גילה אורון:**  
אפשר להמשיך?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
כן.

**גב' גילה אורון:**  
זהו?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
ברכות, ומתן תוקף.

**אדר' דניאלה פוסק:**  
תודה רבה. יש איזה הסכם לאשר.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
יש לכם איזה חוזה.

**גב' גילה אורון:**  
רבותי, אני רוצה, אני לא סוגרת את ההקלטה.

**סעיף 12: נושא – 56/34/20: אישור חוזה בין עיריית הרצליה לבין המרכז הבינתחומי – הרצליה**

**גב' גילה אורון:**  
יש לי פה מספר חוזים שאנחנו צריכים לאשר אותם, שוב פעם, אני חוזרת על זה, אנחנו מדברים על חוזים שאנחנו מאשרים אותם, שנבדקו שמבחינה תכנונית הם מתאימים. לא בודקים אם נעשה מכרז, ואם השווי הוא מתאים, כל הדברים האלה אנחנו בודקים בכובע אחר שלנו. או.קיי?  
סעיף 12 זה אישור חוזה בין עיריית הרצליה לבין המרכז הבינתחומי. היתה היוועצות עם לשכת התכנון. לפי מה שאני הבנתי זה תואם, כל מה שמגיע לפה זה נעשה אחרי בדיקה, ואחרי שזה תואם,

**אדר' אילנה אלרוד:**  
אז מה? זה אישור פורמאלי כזה?

**גב' גילה אורון:**  
זה אישור הוועדה המחוזית. כן נדרש אישור.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**מרחב תכנון מקומי אור יהודה**

**בנוכחות:** עו"ד הלל קרוננפלד - יועץ משפטי, אור יהודה

**סעיף 13: 62/32/9: אישור חוזה בין עיריית אור יהודה לבין חברת טרשי את עובדיה, אור יהודה**

**גב' גילה אורון:**

סליחה, האישור הבא זה חוזה בין עיריית אור יהודה לבין חברת טרשי את עובדיה. החוזה הזה אנחנו שוב, אנחנו מאשרים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' גילה אורון:**

סליחה, בחוזה הזה, אני אומרת, אנחנו מאשרים רק את העניין התכנוני, כי הוא עוד לא עונה לכל הדרישות שלנו כאישור חוזה. אז אנחנו לא מאשרים את החוזה, אנחנו מאשרים רק שזה תואם תכנונית. שיהיה ברור שאתם צריכים,

**עו"ד הלל קרוננפלד:**

ממשיכים בתהליך.

**גב' גילה אורון:**

ממשיכים בתהליך, ואתם צריכים את כל השאר. אנחנו בינתיים לא רוצים לעכב, כי עכשיו חודשיים לא יהיה לנו ועדה מחוזית, אז אנחנו רק מאשרים את החלק התכנוני, אני מודיעה חד משמעית, זה לא גמר את ההליך שלו. לעומת האחרים פה שכן גמרו את ההליך, אתם עוד לא גמרתם את ההליך.

**עו"ד הלל קרוננפלד:**

תודה.

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב**

**סעיף 14: נושא – 50/26/457: אישור חוזה בין עיריית תל אביב יפו לבין בנק דיסקונט – השבת זכויות – עיריית תל אביב - יפו**

**גב' גילה אורון:**

או.קיי. עכשיו לגבי חוזה.

**אדר' אילנה אלרוד:**

עיריית תל אביב.

**גב' גילה אורון:**

של עיריית תל אביב. בין עיריית תל אביב לבין בנק דיסקונט. השבת זכויות. גם במקום הזה אנחנו רק מאשרים את הנושא של, זה השבת זכויות בין עיריית תל אביב לבין בנק דיסקונט.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**סעיף 15:** נושא – 50/34/332: אישור חוזה בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת טארה יסודות נדל"ן בע"מ וחב' סלומון – תל אביב - יפו

**גב' גילה אורון:**

הנושא הבא זה אישור חוזה בין עיריית תל אביב לבין חברת טארה יסודות נדל"ן בע"מ, וחברת סלומון. שוב, אנחנו מאשרים רק את,

**אדר' אילנה אלרוד:**

אולי כדאי שיהיה פה מישהו מעיריית תל אביב, לא?

**גב' גילה אורון:**

רק שניה, זה לא משנה. פה, טארה סלומון, מותר להקים חניון, לאור העובדה שמדובר בייעוד דרך, מותר להקים חניון ציבורי תת קרקעי בכפוף להליך הקלה ופרסום לפי סעיף 149 לחוק, על כן כתנאי להיתר בניה יש לפרסם את דבר הקמת החניון, ולאפשר הליך של שמיעת התנגדויות והכרעה בהם. זה אנחנו רק אומרים שכפוף לזה, בכפוף לזה שהם יצטרכו לפרסם הקלה, במקרה הספציפי הזה אין מניעה לאשר את ההסכם.

**אדר' אילנה אלרוד:**

... לאשר את ההקלה הזאת.

**גב' גילה אורון:**

לא, אני אמרתי שמותר להקים במקום חניון. אנחנו בודקים מבחינה תכנונית. יש הסכם בין עיריית תל אביב לבין חברת טארה.

**אדר' אילנה אלרוד:**

והחניון הזה הגיע? אישרו אותו?

**גב' גילה אורון:**

עכשיו, אנחנו מאשרים פה שזה בסדר מבחינה תכנונית, מותר שם להקים חניון תת קרקעי וכו', אבל מאחר ומדובר בייעוד דרך בחלק מהחניון, אנחנו אומרים שהם יצטרכו לעשות את זה, מותר להקים שם חניון ציבורי תת קרקעי, אבל כתוב בתכנית שזה בכפוף להקלה ופרסום סעיף 149. ולכן זה יהיה חלק מאישור ההסכם, הם יצטרכו, בשונה ממקומות אחרים שאין את ההערה הזאת. או.קיי.

**גב' רחל דוד:**

שהם יצטרכו לפרסם?

**גב' גילה אורון:**

כן. האישור יהיה מותנה בפרסום. לפי מה שכתוב בתכנית. האחרון זה,

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה יעבור להיות לחניון ציבורי הקטע הזה. זה לא, הם בונים חניון ציבורי שמתחבר לחניון הפרטי שלהם. לפי התכנית זה אפשרי.

**גב' גילה אורון:**

זה אפשרי, רק יצטרכו לפרסם הקלה.

**סעיף 16:** נושא – 50/32/190: אישור חוזה בין עיריית תל אביב יפו לבין יוסף ויהודית כלב – תל אביב - יפו

**גב' גילה אורון:**

הבא בתור זה אישור חוזה בין עיריית תל אביב יפו לבין יוסף ויהודית כלב. שוב פעם, זה תואם את הייעוד התכנוני, ולכן אין לנו בעיה לאשר את זה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**דוברת:**  
זה בצהלה.

**גב' גילה אורון:**  
כן. זה בצהלה. אתה יכול לעצור רגע.

**סעיף 17:** **תכנית תא/2660 א: עוקף קדם – תל אביב - יפו**

|                  |                 |                             |
|------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>בהשתתפות:</b> | אדר' סיגל סרוסי | - מתכנתת                    |
|                  | עמוס אביניר     | - יועץ תנועה                |
|                  | אדר' חגית אנטמן | - צוות דרום, עיריית תל אביב |
|                  | מר הלל הלמן     | - צוות דרום, עיריית תל אביב |

**גב' גילה אורון:**  
סעיף 17 לסדר היום – תכנית תא/2660 א: עוקף קדם. נעמי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
על רקע תמ"א/4/13 נעשה פרויקט של פארק המדרון ביפו שעשה והכשיר פארק, חלקו גם שינוי, כך שלא ייבנו מגורים ... והשינוי שהוא באמת הביא שינוי גדול ליפו. ישנם דברים נוספים שקרו מהכיוון של שכונת עגימי. בשוליים, בדיוק בחיבור בין פארק המדרון, באזור של פארק המדרון ושכונת עגימי, ישנו, בתכנית ישנה, רחוב שנקרא: עוקף רחוב קדם. יש רחוב קדם הקיים. אמור להתבטל. אמור לקום כביש אחר. הכביש הזה שאמור היה לקום באמת, ורואים אותו בצד המערבי, שכביכול יש בניה מאחוריו עוד מערבה, אבל מנסים להימנע ממנה, רוצים לעשות לו שינוי, להזיז את הכביש מהמקום שהוא על בתים, הכביש החדש, שאמור להיות במיקום החדש במקום הקיים, אמור להיות על בתים קיימים שרוצים להשאיר, ולהזיז, לעשות עוקף אחר במקום עוקף קדם הקודם, ולהשאיר בינוי שהוא בטיפוס של הבינוי של עגימי ויפו, בתכנית מאד מחוייטת, מאד מדוקדקת, שמתייחסת למרקם הבניה של האזור הזה ביפו. אז נמצאת חגית, שהיא מצוות יפו לשעבר בעיריית תל אביב, אני חושבת זה תכנית הסיום שלה, נמצא הלל, מצוות דרום, וסיגל, שעכשיו באה אלינו עם תכנית שונה לחלוטין ממה שראינו קודם. אנא תסבירו את העיקרים, ... אני אומרת כבר שהתכנית הזאת מקובלת עלינו, היא נראית לנו נכונה. נראית לנו תואמת את מדיניות התכנון בצורה ברורה.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
ועכשיו היא עוברת על שטח שאין בו בתים?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
עכשיו היא תעבור על שטח שאין בו בתים, או כמעט לגמרי אין בו בתים. תיכף יוסבר.

**גב' גילה אורון:**  
אני מציעה שלאור ההסבר שלך, אולי אם אין שאלות אנחנו נחסוך את ההסבר הנוסף. אז האם יש למישהו פה,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**אדר' סיגל סרוסי:**  
[מדברת מרחוק] בעיקרון, תכנית 2660 ... שהתכנית אושרה ב – 2001 התנאי של הוועדה המחוזית היה לקיים מעקף נקודתי לבתים האלה שיועדו להריסה, והעירייה התחייבה לעשות את זה, והיא אכן עושה את זה. התוואי שנקבע בעצם יושב על דרך עפר שקיימת כאן. אנחנו הצלחנו למנוע את ההריסה של הבתים הקיימים האלה. יש פה בית אחד שעדיין נותר ... להריסה כי לא, פשוט מסיבה טכנית שלא הצלחנו למנוע את ההריסה שלו, ובאמצעות המעקף הזה עדיין נותר פה ... הזדמנות בכל זאת ... עם הדרכים, ונוצרה פה הזדמנות ... כמה מקומות מעניינים. יש פה מן "עין"

## מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

כזאת של בינוי עם שבילים להולכי רגל שמגיעים אל הים ... שבילים קיימים. נוצר פה רחוב מיוחד שמשלב תנועה והולכי רגל, ... כיכר שיושבת על כיכר תנועה ועם נוף לים.

#### אדר' אילנה אלרוד:

הירוק זה רחוב משולב?

#### אדר' סיגל סרוסי:

הירוק זה רחוב משולב.

#### אדר' אילנה אלרוד:

זה מה שהיה פעם ... הקדם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' סיגל סרוסי:

[מדברת מרחוק] ... כדי לאפשר לרכבים להגיע. הוא גם ממשיך בצורה קצת אחרת את הרצועה הזאת של השדרה ...

#### אדר' אילנה אלרוד:

מה נמצא ממערב לכביש הזה? הים?

#### אדר' סיגל סרוסי:

[מדברת מרחוק] ממערב לכביש הזה יש חלקות ...

#### מר יקי פרלשטיין:

יש לך מדרום את הגשר שם, נכון?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

שמה זה האזור של הפיתוח הזמני של ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

רק להבהיר לעניין הסביבה החופית – האזור הזה לפי תמ"א 13 הוא אזור של פיתוח יישוב. אזור יישוב, ומבחינת חוק הסביבה החופית הוא אמור להיות מעבר לקו ה – 300 אבל יסומן ... 300. במידה ובמקרה זה סותר את מה שאני אומרת כרגע, אז כמובן זה ילך למועצה הארצית. נכון לעכשיו, עוד לפני מדידה, זה נראה שזה לא דורש ולח"ף.

#### דוברת:

4/13 זה מגורים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

כן. 4/13 מגורים. אזור מגורים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' סיגל סרוסי:

במצגת אנחנו נשאיר לכם אותה בכל מקרה.

#### גב' גילה אורון:

טוב. או.קיי. שאלות נוספות? תקריאי בבקשה הצעת החלטה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: היבטים תכנוניים – יחס לתכנון, סביבה חופית הרגע אמרתי. יש לסמן קו 100, וקו 300. ... אישור לאזור מגורים בתמ"א 13, ותמ"א 4/13 בהתאמה. יחס לתמ"א 4/ב/34 – תחום רגישות להחדרת מי נגר עילי, ולכן יש לקבל חוות דעת רשות המים תוך 20 יום והמסמכים. בהתאם לכך תיקבע תכנית המרתפים. ... מצבו הקיים של המבנה המסומן

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

להריסה, ואת הסיבות להריסתו. איזה מבנה מסומן להריסה? בכביש? הפרוגרמה, חוות דעת מהיחידה האסטרטגית של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה? פרט את המבנים המבנים הקיימים במצב המוצע, וכן לפרט את פרטי אי הפגיעה במבנים ושימור בכל דרגה שהיא. לשם כך יש לקבל חוות דעת של המחלקה לשימור בוועדה המקומית בתוך 20 ימים, לעניין כל המבנים שקיימים, דרגות השימור השונות שהם מתחייבות, וזה על פי סעיף 2/4 בתכנית 2660 המאושרת. ואז לתקן ולסמן במדויק את המבנים להריסה בהתאם לכך. אני פשוט מסבירה, בתחום הזה לא חלה 2650/ב, אלא חלה ההוראה התהליכית בתכנית 2660 שצריך לעשות אותה, ולבדוק את הנושא הזה, לוודא אותו. היבטים סביבתיים – על פי תמא/ 35 מרקם עירוני בנוי, חלק מהשטחים במתחם לשימור משאבי מים, וחלקם אזור של רגישות סביבתית ... לקבל התייחסות של המשרד להגנת הסביבה בתוך 20 יום. ההתאמה של תכנון של מבני הציבור – הוראות של בניה ירוקה. תחבורה – התכנית תקן חניה לפי תקן תקף, ותיקון מסמכים.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
איזה הוראות של בניה ירוקה?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
על פי חוות דעת יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית. למבנה ציבור.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
פה הכל צהוב. איפה יש מבנה ציבור? אין פה מבני ציבור.

**גב' טלי דותן:**  
רגע, אין פה מבני ציבור. ... זה טעות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
יש נושא כללי אחד, וזה נושא מאד חשוב. אני מזכירה לכם מה שאמרתי בהתחלה, שכל, השאלה שלך אילנה, כל השטח הכתום ממערב לעוקף קדם החדש הוא שטח שהיום מפותח כחלק מפארק המדרון מתוך ידיעה שעדיין קיימות עליו זכויות שלא נבנו. אני חושבת שצריכה להיות תוספת להחלטה, שהוועדה סבורה שתכנית המתאר הכוללת של תל אביב יפו, התכנית שאתם מכינים, צריכה לבחון את התכנון ממערב לתכנית המוצעת על פי המגמות של תמ"א/4/13 לעניין הזה לתת את הדעת בצורה מדוקדקת, ... מערבה מעוקף קדם.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
יש לי רק שאלה: התכנית המפורטת הזו יש בה הרבה יותר שטחים ירוקים מאשר התכנית שמצד ימין. מה הסיבה שזה לא אותו דבר?

**גב' טלי דותן:**  
זה לא תכנית מפורטת. זה בינוי.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
זה נספח בינוי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
שמראה את השטחים הפנויים.

**אדר' אילנה אלרוד:**  
כי השטחים הירוקים האלה הם שטחים שבתוך הבינוי.

**דובר:**  
כן, כן, שפ"פים.

**מר יקי פרלשטיין:**  
לא הצלחתי לשמוע את התחבורה כשקראת.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הטמעת חוות הדעת של יועץ התחבורה של לשכת התכנון, וחניה לפי תקן תקף. אין פה שום שינוי שהוא משמעותי.

#### מרחב תכנון מקומי חולון

|                  |                |   |                     |
|------------------|----------------|---|---------------------|
| <b>בהשתתפות:</b> | גב' רונית קידר | - | לשכת התכנון         |
| <b>בנוכחות:</b>  | אדר' פנינה קול | - | אדריכלית העיר חולון |

#### סעיף 21: תכנית ח/500: דרום חולון – חולון

|                 |                   |   |                   |
|-----------------|-------------------|---|-------------------|
| <b>בנוכחות:</b> | עו"ד יוסף פרוכטמן | - | מטעם עיריית חולון |
|                 | אדר' עידו אלונים  | - | מתכנן             |

#### גב' גילה אורון:

אני עכשיו כבר אני מקריאה את התיקון החלטה, ב – ח/500 היה לנו איזה שהוא תיקון החלטה, ואנחנו מביאים את זה פה, זה לא מקנה לכם 7 חודשים להפקדה. זה רק תיקון החלטה. "בהמשך להחלטת מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 756 מיום 26 באוקטובר 2009 להפקיד את התכנית בתנאים, מחליטה הוועדה על שינויים בהחלטה כמפורט להלן:

- 1 – סעיף 1 להחלטה יבוטל ובמקומו ייכתב: סך היקף הבניה בתכנית יכלול:
  - 1.1 – מגורים עד 12,500 יחידות דיור. מתוכם 2,000 יחידות דיור קטנות שגודלן עד 80 מטר רבוע, כולל ממ"ד. תעסוקה לסוגיה – כ – 930 אלף מטר שטחים עיקריים. בנייני ציבור – כ – 175 אלף מטר שטחים עיקריים. זכויות הבניה הנ"ל למגורים ו/או שווי ערך התעסוקה לסוגיה יוקצו לכל בעלי הזכויות בקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו חלוקה חדשה.
  - 1.2 – בנוסף, במסגרת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו ניתן יהיה להקצות לבעלי זכויות בתחום התכנית זכויות בניה נוספות שתוקצינה מעבר להקצעה במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, בהיקף שלא יעלה על 800 יחידות דיור. לצורך עידוד וסיוע בפינוי וסילוק פולשים ומטרדים בשלושה מוקדים אלה: אתר פסולת, בית מטבחים, ושכונת מולדת. הזכויות הנ"ל יוקצו אך ורק כנגד, ובתנאי של טיפול במטרדים האמורים ובכפוף לחוות דעת שמאית, בהתאם למנגנון שייקבע בתכניות המפורטות.
  - 1.3 – ככל שעד לאישורה של תכנית זו יהיו מגוונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות לאוכלוסיות זכאיות דיור, תהיה ועדת המשנה להתנגדויות רשאית להמיר את 2,000 יחידות הדיור הקטנות, כאמור בסעיף קטן 1.1 לדירות מסוג זה". זה לאור ההתקדמות אנחנו מכניסים את זה.

#### דובר:

בר השגה.

#### גב' גילה אורון:

- "סעיף 2 להחלטה יבוטל ובמקומו ייכתב: מתחמי איחוד וחלוקה:
- 2.1 – תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור, כחלק, ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.
  - 2.2 – יובהר כי התכנית תהיה מתארית בכל תחומה, ולא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה.
  - 2.3 – בהקצאת זכויות במסגרת החלוקה החדשה יראו את התכנית הזו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה, כרצף תכניות אחד באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא – לפי המצב התכנוני בעת אישור התכנית המפורטות.
  - 3 – יבוטל סעיף 3.3 להחלטה.
  - 4 – יבוטל סעיף 4 להחלטה.
  - 5 – סעיף 5.2 להחלטה יבוטל ובמקומו ייכתב: ייקבע בהוראות התכנית כי מימוש בפועל של השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים, לרבות שטחי הפארק, מותנה באישור תכניות מפורטות למתחם בו כלול השטח הציבורי.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

6 – לאחר סעיף 5.2 יוסף סעיף נוסף ובו ייאמר: על אף האמור בסעיף 5.2 ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לדרכים ו/או תשתיות בטרם אישורה של תכנית מתחם". זה בשביל לאפשר לעירייה לקדם תכנון לדרכים ותשתיות.

#### אדר' אילנה אלרוד:

את מבנה שאנחנו מזה לא רואים שום דבר. יש פה שאלה בסיסית: מה אנחנו עושים? אנחנו מוסיפים, אנחנו מורידים. אף אחד מאיתנו לא יכול לעקוב על העוד 100, ופחות 100, עוד 200.

#### גב' גילה אורון:

לא, לא, לא, אני תיכף אסביר. אני אסביר כל דבר. אני רק רוצה להקריא את זה ותיכף אני אסביר. "החלטה זאת תהיה בטלה בתוך חודשיים."

#### גב' פנינה קול:

תני לנו עוד קצת זמן.

#### גב' גילה אורון:

חודשיים.

#### גב' פנינה קול:

למרות שנעשה את כל המאמצים.

#### מר מוטי ששון:

גם חגים, נכנס לך חודש אחד בתוך זה חגים.

#### גב' פנינה קול:

חופשים, חגים.

#### גב' גילה אורון:

שלושה. "שלושה חודשים מיום זה, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בחוק זה".

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

יש לי שאלה אחת: מה זה: "שווה ערך תעסוקה"? למה אתם משתמשים במינוח – שווה ערך תעסוקה?

#### גב' גילה אורון:

כי יש המרה.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

חוץ מ – 930 אפשר להמיר?

#### גב' פנינה קול:

... מגורים, וממנו אנחנו,

#### גב' גילה אורון:

אפשר לעשות המרות.

#### עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ה – 930 הם לא בנוסף למגורים? הם להמרה?

#### גב' גילה אורון:

זה נוסף, אבל אפשר, יש גם המרות. או.קיי. עכשיו, מה שאני רוצה להסביר, אילנה, כשאנחנו התקדמנו היה לנו כמה בעיות: קודם כל היה לנו את הבעיה של הפינוי מטרדים, והיה לנו בעיות, סוגיות משפטיות שהיועץ המשפטי לא הסכים לניסוחים כאלה ואחרים. היועצת המשפטית העלתה את זה גם בעת הדיון בזמנו שהיה, והיו הלוך ושוב, הניסוחים המשפטיים. לא השתנה שום דבר בתכנית הזו, למעט איך אנחנו מחלקים את הדירות כך שהם מצד אחד יינתנו לבעלי הזכויות בקרקע, כי אין דרך אחרת, אין לעשות זכויות צפות. ומצד שני – אנחנו כן מעגנים אותם שמי

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

שיקבל אותם בסופו של יום יהיה אחד מבעלי הקרקע, אבל יהיה מי שיפנה גם המטרדים בפועל.  
זאת האקסטרה של ה – 800 יחידות דיור.

#### אדר' אילנה אלרוד:

זה מותלה אחד בשני.

#### גב' גילה אורון:

בדיוק. זאת אומרת, הוא לא יוכל לקבל, זה יהיה מישהו,

#### אדר' אילנה אלרוד:

הוא יצטרך לפנות ולקבל את הזה.

#### גב' גילה אורון:

בדיוק. ולכן הצורה איך לנסח את זה, כך שלא יחשבו בעלי הזכויות שהנה, יש להם עוד 800 יחידות דיור, שכל אחד מהם מקבל את שלו, וזה אחר כך שלו, ובזה נגמר הסיפור, ואחר כך הם יבואו בטענות, כי זה מגיע להם, אז היו כל מיני התנסחויות הלך ושוב שרצו בין היועצים המשפטיים, זה הנוסח שהסכים עליו היועץ המשפטי של משרד הפנים, היועצת המשפטית שלנו, והיועצים המשפטיים של זה, זה הכל היה עכשיו. במקום דיור בר השגה שאמרנו שנכון להיום אי אפשר, הפכנו את זה ל – 2,000 יחידות קטנות, אבל, כפי שאת רואה, מאחר והיום אנחנו כבר די מתקדמים בעניין הזה של הדיור בר השגה, אנחנו כתבנו שאנחנו כן נסמך.

#### אדר' אילנה אלרוד:

זה ברור. רק מה שרציתי להבין האם התכנית הזאת מגדילה זכויות, מקטינה זכויות? או רק מסדרת את הדברים?

#### גב' גילה אורון:

היא דיור בר השגה.

#### גב' פנינה קול:

דיור בר השגה הגדילה, אבל הכל בכפוף למנגנון.

#### גב' גילה אורון:

בדיוק. היא הגדילה, היא אמרה אבל שאם זה יהיה יחידות קטנות שיחולקו לכולם, אלא אם יהיה עד אז מנגנון חוקי, וכו', וכו', ואז אנחנו נעשה את זה כדיור, לפי מה שיהיה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

זה אותן היחידות.

#### גב' רחל דוד:

זה אותם היחידות. זה 20 אחוז.

#### אדר' אילנה אלרוד:

כמו שהיה בהתחלה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

שום דבר לא השתנה באופן כמותי.

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא, זה רק מה ששאלתי.

#### גב' גילה אורון:

כן השתנה. במקום 13 אלף,

#### גב' פנינה קול:

צודקת.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**גב' גילה אורון:**

זה 13,300. הוספנו 300 יחידות דיור בגלל כל החישובים האלה ואחרים.

**גב' פנינה קול:**

ירדו דירות לפינויים.

**גב' גילה אורון:**

ירדו דירות לפינויים, עלו דירות להישג יד. הסך הכל הכללי זה עוד 300 יחידות דיור.

**גב' פנינה קול:**

לא לבעלים הפרטיים, רק לבר השגה. זה הפער הוא בבר השגה.

**גב' גילה אורון:**

נכון. הפער הוא בבר השגה.

**גב' ולרי פוהורוליס:**

למה 3 חודשים?

**גב' גילה אורון:**

הם צריכים, לא, כי בדרך כלל החלטת הפקדה מאפשרת 7 חודשים עד להפקדה בפועל.

**גב' ולרי פוהורוליס:**

כן.

**גב' גילה אורון:**

עכשיו, אנחנו כבר בסוף. אני לא רוצה לתת להם 7 חודשים. אמרתי להם: עכשיו בבקשה להגיש תכניות מתוקנות בתוך 3 חודשים. זה הכל.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

שניה אחת, ב – 1.1 – אני בכל זאת חוזרת לתעסוקה. לא רק השווה ערך, גם התעסוקה עצמה צריכה להיות בחלוקה לכל בעלי הזכויות.

**גב' גילה אורון:**

ברור.

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

זה לא מנוסח ככה. צריך לתקן את זה. זה מגורים, תעסוקה ושווה ערך.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה ברור. זה טכני.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**עו"ד חגית דרורי-גרנות:**

תעסוקה ושווה ערך.

**גב' גילה אורון:**

הכל מחולק לבעלים. זה ברור.

**מר מוטי ששון:**

אפשר ... בניה למגורים ו/או תעסוקה.

**גב' פנינה קול:**

או.קיי. ו/או תעסוקה.

**מר מוטי ששון:**

את יכולה להוריד את המילה: שווה ערך.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**גב' פנינה קול:**  
יוסטו לבעלי,

**גב' גילה אורון:**  
או.קיי. בהצלחה. תפקידו כבר את התכנית הזו.

**גב' פנינה קול:**  
עכשיו זה אפשר. תודה.

**המשך- מרחב תכנון מקומי תל אביב**

**סעיף 16:** **תכנית תא/3803: הקמת מרכז תעסוקה נחלת יצחק – תל אביב - יפו**

|                        |                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>בנוכחות:</u></b> | מר מאיר אלוטיל<br>עו"ד עופר טויסטר<br>עו"ד שילה הרשקוביץ<br>אדרי רוני זייברט<br>מר גבי שויער<br>מר מיכאל צוקרמן<br>מר יוסף יהודאי | - מחלקת תכנון מזרח, עיריית תל אביב<br>- מטעם יזם<br>- מטעם היזם<br>- עורך התכנית<br>- יועץ תנועה<br>- בעלים<br>- בעלים |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**גב' גילה אורון:**  
עכשיו נעמי.

**אדרי נעמי אנג'ל:**  
אנחנו בתחנת הקמח נוח מוזס יגאל אלון, חוזרים למע"ר המטרופוליני, סעיף נחלת יצחק - 3803. בוא ננסה ב - 5 דקות לגמור את הסיפור.

**סעיף 18:** **תכנית תא/3867: תכנית למבנים ארעיים לעבודות הקמת הרכבת הקלה – תל אביב - יפו**

**דוברת:**  
רגע, 3867.

**אדרי נעמי אנג'ל:**  
טוב, עד שהוא נכנס, 3867. אנחנו החלטנו להפקיד את התכנית למבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה. גם היה נוסח פרסום. בהחלטה להפקדה בטעות שמטנו מאזור ההתארגנות, באזור מנשיה, שהוא בתחום ה - 300 מטר שבסמכות הולחוי"ף, את הצורך באישור ולחוי"ף. לכן אנחנו מחליטים להעביר את התכנית בהקשר של אזור מנשיה בלבד לולחוי"ף.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**המשך סעיף 16: תכנית תא/3803: הקמת מרכז תעסוקה נחלת יצחק – תל אביב - יפו**

#### **אדר' נעמי אנג'ל:**

עכשיו אנחנו בנחלת יצחק. נכנסים האדונים הנכבדים. מרכז תעסוקה, כך הוא נקרא, נוח מוזס. כל מי שנוסע בנתיבי איילון בין השלום לארלוזורוב רואה מימינו מבנים של ממגורות, של תחנת קמח שהייתה קיימת, עוד פעילה? אני לא יודעת אם היא עוד פעילה או לא פעילה.

#### **דובר:**

פעילה.

#### **אדר' נעמי אנג'ל:**

והכוונה היא, על פי תממ/ 5 ובהתאמה לשינויים שהאזור הזה עובר בהרבה הקשרים, להקים תעסוקה, תעסוקת מע"ר. אנחנו תיכף נשמע מאדריכל התכנית. בגדול, במגרשים שמזרחיים למגרש שיוצג לפנינו, ישנם זכויות שהם תואמות את מדיניות העירייה לגבי האזור של יגאל אלון. יש לנו בניה שהיא בדרך כלל בסדר גודל של 7 קומות, אם אני לא טועה, בנייה תעסוקתית רצופה יותר מתמיד. מערבית לתכנית הזאת, צמוד אליה, ישנה תכנית דומה לה, מקבילה, שכבר אושרה במגרש של מינהל מקרקעי ישראל. התכנית הזאת היא לא יוצאת דופן בשום צורה לעניין המע"ר. יש 3.7 דונם בערך, ומבקשים פה כ – 12 אלף מטר מרובע שטחים עיקריים. 110 מטר מעל פני הים. אתם יכולים לראות את החתכים, את התכנית, ואני מבקשת,

#### **מר יעקב אשר:**

כמה שטחים יש היום? מה שטח,

#### **אדר' נעמי אנג'ל:**

היום זה שטחי תעשייה ומלאכה, ותיכף יסביר אדריכל התכנית. איפה עיריית תל אביב יפו?

#### **דובר:**

כאן.

#### **אדר' נעמי אנג'ל:**

תציג לנו את עצמך.

#### **מר מאיר אלואיל:**

שמי מאיר אלואיל, מחלקת תכנון מזרח, מחליף פה את ניר, שהוא היה רפרנט, ואני במקומו.

#### **אדר' נעמי אנג'ל:**

טוב. מזל טוב, וברוך בואך לוועדה המחוזית. אתה רוצה לפני האדריכל לתת הסברים, או שאתה רוצה שהאדריכל יסביר? מה נוח לך?

#### **מר מאיר אלואיל:**

כן, האדריכל.

#### **אדר' אילנה אלרוד:**

זה שטח פרטי של תחנת הקמח?

#### **מר מאיר אלואיל:**

פרטי. כן.

#### **אדר' רוני זייברט:**

התכנית למעשה נמצאת ברחוב מוזס – יגאל אלון. נתיבי איילון נמצאים כאן. ... מבנה שכולכם מכירים. המגרש הזה זה המגרש שלנו, היום יש בו תחנות קמח פעילות. המגרש הזה הוא מגרש של מחסנים של משרד הבריאות. כלומר, מינהל מקרקעי ישראל. אני טיפלתי למעשה בשני המגרשים, וטיפלתי בתב"עות לשני המגרשים. אנחנו עשינו הפרדה, כי שני הגופים ביחד לא מסוגלים להתקדם באותו צעד, ולמעשה התכנית הזאת היא תכנית שאליה אנחנו מתייחסים, אבל אנחנו מראים גם את הצד השני, שלמעשה נעשה בהסכמה של מינהל מקרקעי ישראל.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

התכנית למעשה מדברת על זה שאנחנו, ברגע שיהיה רישוי בניה, אנחנו נוציא את התכנות, כלומר, תכנות הקמח ייהרסו, ובמקומם ייבנה למעשה פרויקט של מסחר ומשרדים. כאשר ה"היי-לייט" של התכנית הוא למעשה ארגון של משני הצדדים של איזה קומות מסד עם מסחר ומשרדים בגובה של משהו כמו 4 קומות, ומעליהם בהסטה שני מגדלים שיושבים אחד בהסטה לשני, ובהם יצטברו למעשה מירב אחוזי הבניה. נאמר, העניין, או המיוחדות של הפרויקט שהוא משאיר פה מרווח בסיכומו של דבר, של כ – 20 מטר, וכולל הקולונדות, שזה 27 מטר, שזה מרחב מאד מאד רחב ויפה, שיאפשר תנועה ציבורית של הולכי רגל, והוא מכוון גם לזה שלמעשה הציר הזה יימשך לכל אורך האלמנטים המסחריים שישנם לכיוון צפון, ואולי גם יפתור, או יחבר את כל המערך הזה של המשרדים וכל מה שייבנה, והמסחר, וכל מה שייבנה פה באזור הזה לתעסוקה, וכך הלאה. כלומר, הוא למעשה פותח את האופציה הזאת של מהלך של הולכי רגל, של רחבות, של מסחר, בתי קפה, תרבות קצת, וכך הלאה, לכל אורך הפרויקט הזה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

איזה רחוב זה הולך למטה, שהוא באפור?

#### אדר' רוני זייברט:

רחוב מוזס.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

נח מוזס.

#### אדר' רוני זייברט:

נח מוזס. מידיעות אחרונות יורד מזרחה.

#### מר יקי פרלשטיין:

... הוא פתוח או שהוא מקורה המרחב הזה?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

פתוח. אפשר לראות בחתך. זה למעשה,

#### אדר' רוני זייברט:

פתוח. קולונדה מימין וקולונדה משמאל.

#### אדר' אילנה אלרוד:

מה גודל המגדלים למעלה, ביחס לתכנית של קומות הקרקע?

#### אדר' רוני זייברט:

הוא בסיכומו של דבר מגיע לכ – 106 מטר. 27 קומות.

#### אדר' אילנה אלרוד:

לא, האם זה לכל האורך המגדל?

#### אדר' נעמי אנג'ל:

שליש בערך.

#### אדר' רוני זייברט:

נמצא פה, ונמצא פה. כלומר, הם בהסטה.

#### אדר' אילנה אלרוד:

כי זה לא ברור. מפה לפחות זה לא ברור.

#### אדר' רוני זייברט:

זה מסומן. אחד כאן, ואחד כאן, כלומר, בהסטה. כך שיש איזה שהיא תנועה נאה ביניהם. יש לי גם תמונות פה של מודל, וכך הלאה. זה די, באופן יחסי זה מעודן. וקומת הרחוב, שהיא החשובה ביותר, אז יש לה תנועה באמת רחבה ונאה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

טוב, באמת, שאלות? אנחנו כבר מכירים את המע"ר המטרופוליני, זה לא תכנית שהיא מהפכה, אז בואו נרכז.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

#### אדר' נעמי אנג'ל:

זה תכנית של 400 אחוז, 350 אחוז. מגרש בודד.

#### גב' טלי דותן:

יש לה נגישות משני הכיוונים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

נגישות. תקן חניה לפי התקן התקף, זאת אומרת, אין לה, אין בה שום מהפכות.

#### גב' טל בן דב:

התכנית הזאת היא לפי המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות? נמצאת באזור ... מפני גזי קרקע, לכן כבר עכשיו אני אומרת שלא יותרו שימושים ראשיים בתת הקרקע. ותנאי, בעצם, להפקדה של התכנית זה לעשות סקר קרקע וסקר גז קרקע על פי הנחיות שלנו, ואז את המסקנות שלה אתם בעצם מטמיעים לעת הוצאת היתרי בניה, בעצם בהוראות התכנית. עוד דבר שחשוב להגיד, בגלל שהתכנית מסמנת מבנים להריסה, ושאלת השימור פה גם כן קיימת, במידה וכן מתבצעת פה הריסה, כמובן שהריסה צריך לעשות פה סקר אסבסט לפני כן, על מבנים ישנים צריך לעשות סרק אסבסט. אם יש כמויות גדולות לפנות לפי ... של הוועדה לאבק ... ופסולת בניין על פי המדיניות של הוועדה המחוזית, אם ניתן כמובן לגרוס באתר, ולפנות כמובן ... כתנאי להפקדה.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אז את מבקשת לקבל סקר היסטורי?

#### גב' טל בן דב:

לא סקר היסטורי.

#### אדר' אילנה אלרוד:

גזי קרקע.

#### גב' טל בן דב:

דילגנו על שלב של סקר היסטורי, מכיוון שאנחנו יודעים שיש זיהום בקרקע.

#### דוברת:

אז מה?

#### גב' טל בן דב:

אנחנו מדברים על סקר קרקע, וסקר גז קרקע, לפי הנחיות שלנו, תנאי להפקדה.

#### גב' רחל דוד:

סקר קרקע, וסקר,

#### גב' טל בן דב:

גז קרקע.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

אז מה את רוצה? סקר של גזי קרקע?

#### גב' טל בן דב:

כן.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

### לשכת התכנון המחוזית

**אדר' אילנה אלרוד:**  
מה יש שמה? ראדון?

**גב' טל בן דב:**  
כן. מטמיעים בעצם את מסקנות הסקר ... זה תכנית בעצם מוציאים ממנה היתרים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
בסדר. יש עוד שאלות, או אפשר להקריא הצעת החלטה?

**גב' טל בן דב:**  
[בתגובה להערה שלא נשמעה] כן, אבל צריך, לפי המסקנות של הסקר אנחנו כבר נגיד מה עושים עם הקרקע שצריך לפנות אותה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
טוב, אז אנחנו, להגיש את התכנית בתנאים הבאים: תמא/4/ב/34 – תכנית בתחום רגישות להחדרת מי נגר עילי א/1 – יש לקבל חוות דעת רשות המים. יש להם 30 יום לרשות המים, נכון? בתוך 30 יום. בהתאם לחוות הדעת תיקבע תכנית המרתפים. היחס לתמא/3 – אין לי עדיין מידות. אתם תשימו מידות. בגדול אנחנו יודעים שזה שורת הבניה השלישית מנתיבי איילון, אבל אנחנו חייבים, על פי חוק, לקבל לפי המרחקים, לא לפי אם זה שורת בניה ראשונה, שניה, או שלישית מנתיבי איילון. לכן הנושא של, אתם תסמנו במדויק את המרחקים מציר האיילון, בהתאם לזה אנחנו ננסח במדויק בהחלטה את המספרים של ההקלות מקווי הבניין לציר איילון, וגם לרכבת. ככל שנידרש, וזה דווקא יכול להיות לרכבת, אבל גם לכביש, לאישור המועצה הארצית, אנחנו מנסחים בהחלטה את ההמלצה שלנו למועצה הארצית לתת את ההקלות הנדרשות, אבל אני רוצה סימון מהר, השבוע.

**אדר' רוני זייברט:**  
לרכבת בנתיבי איילון.

**גב' טלי דותן:**  
ציר נתיבי איילון, ומציר הרכבת, זה שני קווי בניין שונים.

**גב' רחל דוד:**  
אם אנחנו מאשרים, או המועצה הארצית?

**אדר' נעמי אנג'ל:**  
ציר הרכבת זה אמצע בין המסילות, לנתיבי איילון זה בדיוק מול המסילה קובע, כי זה החלק של כאילו, אמצע הדרך ... שימור מבנים – יש להעביר ללשכת התכנון תיק עם תיעוד מקדים, וחוות דעת של אדריכל ירמי הופמן, מנהל מחלקת השימור של עיריית תל אביב. המטרה היא שיהיה תיעוד היסטורי של המבנה, של העיסוקים האלה, לצורך ההיסטוריה של העיר. היות והבניין לא ישומר, יש להרחיב את תיק התיעוד בנושא הזה על כל ההיבטים ההיסטוריים כתנאי להגשת היתר בניה.

ההיבטים הסביבתיים – התכנית נמצאת במרקם עירוני בנוי, בשטח לשימוש למשאבי טבע ונוף לפי תמ"א 35 ... להטמיע את ההוראות של סעיף 10.1 ו- 10.2 לתמ"א לעניין הזה. ממזרח לתכנית יש עורק ניקוז ראשי, זה לפי תמ"א/3/34, ונמדדו 99 מטר מעורק הניקוז לקווי הבניין. צריך לקבל חוות דעת של רשות הניקוז, כי זה בדיוק מתחת ל- 100 מטר. 20 יום מקבלת המסמכים אצלם.

סקר גזי קרקע – אמרנו כבר. יש להטמיע ... את הנושא של נטיות עצי צל לאורך המדרכה. ואת הנושא של עומק של מטר וחצי ... בכל המקומות שיש לנו, אנחנו מעל לחניון תת קרקעי בשאר התכנית.

סקר אסבסט, ופינוי פסולת בניין על פי תכנית האב. ככל הניתן אנחנו מעוניינים בגריסה במקום. תחבורה – בה"ת מקדים יבוצע בתוך שבועיים, היועץ של הוועדה ימליץ בהתאם על הבה"ת, אם צריך בה"ת מלא, אם יידרש, אז ... הנחיות תובא לאישור משרד התחבורה. משרד התחבורה יאשר בתוך שבוע את ההנחיות, והבה"ת יוכן בתוך 30 יום נוספים.

**גב' טלי דותן:**  
זה רק אם צריך בה"ת.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אם יהיה צריך, אם לא צריך – אז אנחנו נודיע לכם בעזרת יועץ התחבורה שלנו שלא צריך. חניה היא על פי התקן התקף לעת היתרי בניה. החניון הינו על חניון ציבורי, מקומות החניה לא יוצמדו. אישור גובה ממשרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית, ותיקונים טכניים. זהו.

**סעיף 20: תא/ 3801: ניתוק תחבורתי בין שכונת תל ברוך ונווה גן**

**גב' גילה אורון:**

טוב, עכשיו, סעיף 20 ירד מסדר היום, ואת סעיף 21 כבר הקראתי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

**גב' גילה אורון:**

טוב. זהו.

= הישיבה נעולה =