

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

תת 2011-1667

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב
ישיבת מליאה
ישיבה מס' 775

תאריך הישיבה : מיום שני, כ"ג סיון התשע"א, 27/06/2011

מקום הישיבה : חדר ישיבות של ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב

דרך מנחם בגין 125, תל אביב

		<u>בהשתתפות:</u>
- יו"ר	- הממונה על המחוז	גב' גילה אורון
- חבר	- מתכנתת המחוז	אדרי' נעמי אנג'ל
- חבר	- נציגת משרד המשפטים	גב' הילה לבנה -סירוטה
- חבר	- מינהל מקרקעי ישראל	גב' גילי ססלר
- חבר	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	גב' טל בן דב
- חבר	- נציגת משרד הבריאות	גב' ולארי פוהורוליס
- חבר	- נציג משרד הביטחון	מר ישראל מאיר
- חבר	- נציג משרד התחבורה	גב' טופז פלד
- חבר	- נציג משרד התיירות	מר משה צימרמן
- חבר	- ראש עיריית חולון	מר מוטי ששון
- חבר	- ראש עיריית בני ברק	מר יעקב אשר
- חבר	- נציגת אגודת האדריכלים	גב' אילנה אלרוד

		<u>בנוכחות:</u>
- יועץ משפטי לוועדה המחוזית	- עו"ד חגית דרורי גרנות	מר גיא נרדי
- הגופים הירוקים שעניינם הגנת הסביבה		גב' רחל דוד
- ממונה ועדה מחוזית		גב' ענת אלשיך
- מזכירת הוועדה המחוזית		

		<u>נעדרו:</u>
- נציג משרד השיכון	- מר טימור מגרלי	גב' רותי פרום- אריכא
- נציגת משרד החקלאות		מר רון חולדאי
- ראש עיריית תל אביב		מר יוסי נשרי
- ראש עיריית קרית אונו		גב' יעל גרמן
- ראש עיריית הרצליה		מר רועי מימרן
- החברה להגנת הטבע		

מרחב תכנון מקומי רמת גן

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

סעיף 2: תכנית ח/500: דרום חולון – חולון

גב' גילה אורון:
בוקר טוב לכולם. סעיף מס' 1, תיכף, את אישורי פרוטוקולים תיכף נעשה. בינתיים, סעיף מספר 2 ירד מסדר היום, ח/500.

דוברת:
למה?

גב' גילה אורון:
הוא יהיה.

אדר' נעמי אנג'ל:
נדחה למליאה הבאה.

גב' גילה אורון:
נדחה למליאה הבאה.

אדר' נעמי אנג'ל:
הוא כולו גם תיקון החלטה.

גב' גילה אורון:
זה תיקון החלטה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אז רק צריך לכתוב בזה שזה דיון בתכנית. כי כתוב: דיון בתכנית.

גב' גילה אורון:
מה? מה?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
כתוב: דיון בתכנית.

גב' גילה אורון:
אז זה טעות. זה תיקון, אז אני אומרת, זה תיקון החלטה, זה יורד מסדר היום כי ההחלטה עוד לא מוכנה. זה יעלה במליאה הבאה.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

בהשתתפות: מר שמעון בוחבוט - לשכת התכנון
גב' אורנית מורגנשטרן - לשכת התכנון

בנוכחות: אדר' חיים כהן - מהנדס העיר רמת-גן
אדר' ענת לאופר - עיריית רמת-גן
אדר' סרגיו לרמן - עיריית רמת-גן

סעיף 3: תכנית רג/1422/א: תוספת שימוש מלונאי ומשרדים במבנה קיים במתחם הבורסה – רמת גן

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

בנוכחות:	מר רז פישמן	- יזם התכנית
	אדרי טלי כהנא	- עורכת התכנית
	עו"ד ענת בירן	- ב"כ היזם
	עו"ד אסף עירוני	- ב"כ היזם

גב' גילה אורון:

אנחנו בסעיף 3 לסדר היום – תכנית רג/1422/א: תוספת שימוש מלונאי ומשרדים במבנה קיים במתחם הבורסה. נעמי.

אדרי נעמי אנג'ל:

התכנית תיכף תוסבר. תכנית שתואמת מאד את המגמות שנכונות במרכז העסקים הראשי, להפוך, לתת שימוש מלונאי כשימוש מלא במגרש. יש יזמים. יש רצון לעשות את השיפוץ הזה, אבל זה צריך להיעשות בתכנית, ולא בשום דרך סטטוטורית אחרת, וכך זה הגיע אלינו עכשיו. חיים, אתה רוצה?

מר חיים כהן:

מדובר הוא בבניין באזור הבורסה ששימש שנים רבות כמשרדי חברת "מבטחים". החברה מכרה את הבניין במכרז. זכה במכרז יזם שיושב איתנו כאן. משפחה שחזרה לארץ מקליפורניה. ניהלה שמה רשת בתי מלון, והיא רכשה את הבניין הזה של מבטחים במטרה לשנות אותו לבית מלון, ואכן אנחנו, אני אישית עזרתי בכל דרך אפשרית בשביל להפוך את זה לבית מלון. הבניין נמצא בשלבי גמר.

בקורת המדינה, אחד הסעיפים שלה היה הבית מלון הזה. עיקר הביקורת, היו כמה סעיפים בביקורת, עיקר הביקורת הייתה על כך שדרך הפעולה שבחרנו הייתה שימוש חורג לבניין, ללא תב"ע לשנוי ייעוד מתעשיות מיוחדות למלונאות. אני צריך לציין, כמוכן אני, ביקורת אנחנו לא אומרים שום דבר, מילה עליה. אנחנו חשבנו לעשות את זה ממילא על ידי תב"ע, ואכן הוגשה לנו תב"ע, לפי בקשתנו, לשינוי הייעוד עוד קודם שהייתה הביקורת, רק היא לא התקדמה מספיק. וזאת התב"ע שנמצאת בפניכם בשביל להפוך את השימוש משימוש חורג מוגבל בזמן, לשימוש קבוע בתב"ע.

לשכת התכנון ביקשה מאיתנו שאני אתן מכתב שלא יהיו כאן, כל הבניין נבנה בהיתרים, שאין כאן איזה שהם סטיות מהחוק בבנייה. אני המצאתי אתמול את המכתב לוועדה המחוזית, שלו מצורף דו"ח ביקורת של מפקח הבניה שלנו, ובמכתב הנלווה כתבתי כדלקמן: "מבדיקה שערכתי לעניין התאמת הבניה באהליאב 5 להיתרי הבניה, מסקנתי היא שהבניה בפועל הינה בהתאם להיתרים, למעט מספר סטיות קלות שאין בהם להוסיף שטחים. על כן אין בתוספת השטחים המבוקשת בתכנית רג/1422/א הכשרת בניה בלתי חוקית.

להלן פירוט ההבדלים בביצוע מההיתר הבאים לידי ביטוי גם בדו"ח הפיקוח המצורף בזה. את כל ההבדלים המפורטים ניתן לאשר במסגרת תכנית היתר לשינויים, ואישורה יהווה כמוכן תנאי לאכלוס הבניין א' – הבדל בגובה קומות – סך הכל הוגבה הבניין ב – 2.29 מטר. ב' – שינוי בעיצוב בקומה 9 מקיר מעוגל לקיר ישר – בבדיקה מול עורכת הבקשה הזאת, טלי כהנא, עולה שאין בשינוי זה תוספת שטחים, כיוון שבחלק אחר של קומה זו נגרעו שטחים ליצירת חדרי מנועי מיזוג אוויר. ג' – הכנה לבריכת שחייה עתידית שאין בה תוספת שטחים, אך משפיעה על החזית – וכמוכן תידרש בהליך של היתר במסגרת תכנית השינוי. ד' – שינוי חזית קורות ומעקות נבעו משינויים בחומר הגמר משיש לסיליקט, ויקבלו ביטוי כמו כל שאר ההבדלים בתכנית להיתר שינויים.

לסיכום, תוספת השטחים המבוקשת בתכנית רג/1422/א המקודמת כעת אינה הפשרת בניה בלתי חוקית, ואין מניעה לקדמה להפקדה".

גב' גילה אורון:

יש לי שאלה: המלון נבנה לפי התקנים של משרד התיירות?

דוברת:

כן.

מר משה צימרמן:

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

המלון נבנה וגם נבדק וגם נבדק.

מר חיים כהן:

זה המלון, דרך אגב.

גב' גילה אורון:

יש אישור של משרד התיירות? הם הגישו?

מר משה צימרמן:

כן. הם הגישו היתר לאדריכלית שלנו. היא בדקה את זה, וזה מתואם איתנו.

אדר' אילנה אלרוד:

אני חושבת שזה בכלל רעיון טוב, לא רק למגרש הזה, אלא בכלל, לתת מלונאות בכל אזורי התעשייה. אני רואה גם בהרצליה פיתוח באזור התעשייה מקימים מלון. בכל מקום שזה מתאים מבחינת הסביבה, ומבחינת המיקום של הבניין עצמו, אני חושבת שאפשר לערבב מלונאות עם משרדים, כי היום משרדים זה לא,

גב' גילה אורון:

יש שמה כבר.

אדר' אילנה אלרוד:

אזור תעשייה של פעם. משרדים היום זה בניינים מכובדים, יפים, ואין שום סיבה לא לערב את זה, ואני בטוח תומכת בתכנית הזאת. אני רק שואלת למה כתוב פה: תוספת שימוש מלונאי ומשרדים. משרדים זה בכל מקרה.

דוברת:

לא, זה רק המשרדים של במלון עצמו.

גב' גילה אורון:

לא, המשרדים של המלון זה משהו נלווה, אבל לא.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

תוקן בהחלטה.

גב' רחל דוד:

כי בתקנות הם כתבו: משרדים.

גב' גילה אורון:

בסדר. תוקן. כן?

גב' ולארי פוהורוליס:

התכניות הוצגו גם למשרד הבריאות, ובאמת לקח להם הרבה זמן, אני לא בטוחה שיש אישור של משרד הבריאות, בסופו של תהליך.

גב' גילה אורון:

טוב, זה יהיה במסגרת התנאים להפקדה הם יצטרכו להטמיע את כל התנאים של משרד הבריאות, כמובן.

גב' ולארי פוהורוליס:

עוד לא סגרו את הטיפול.

אדר' נעמי אנג'ל:

אבל הם נעים ברמה של היתר, שצריכים לחזור אליכם בהיתר. זה לא ברמה של משהו ...

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

להטמיע את ההוראות בתוך התכנית. זה מה שהיא אמרה.

גב' טל בן דב:

אני רוצה לשאול משהו לגבי חדרי האשפה שקיימים: האם המבנה לא נבנה מלכתחילה כמלון, אז האם בכלל נלקח בחשבון את חדרי האשפה ושטחי השירות שלו בתוככי המלון, ולא שאחר כך אנחנו נמצא את חדרי האשפה, או הטיפול בפסולת, באשר היא, במקומות אחרים?

מר חיים כהן:

כיוון שהמלון נבנה בהיתרים זה עבר את מחלקת התברואה שלנו, ויש אישור של מחלקת התברואה. אני לא יודע לתת לך את הפתרון הסופי כפי שקבוע כאן.

גב' ולארי פוהורוליס:

זה חלק מהדרישות גם של משרד הבריאות. אז זה גם חלק מהדרישות שלנו שזה יהיה במקום סגור, חדר אשפה שיהיה סגור, עם חיבור למים ...

מר חיים כהן:

לא יודע להגיד לך אותו, אבל יש ...

גב' טל בן דב:

השאלה אבל אם זה קיים?

גב' ולארי פוהורוליס:

לפי התכניות זה צריך להיות.

אדר' נעמי אנג'ל:

... משרד הבריאות יש להניח שכן, אבל אין ברגע זה על השולחן ... אבל יש, האדריכלים פה. אולי יש לאדריכלים כאן.

גב' גילה אורון:

מאחר וזה כבר משהו בנוי שנבנה מהיתרים אז צריכים להביע על זה עמדה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

יש כבר היתרים.

אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה, יש פה האדריכלית ... פה, והיזמים. ואני אבקש שהאדריכלית תיתן תשובה.

גב' טל בן דב:

עוד רגע, רק לפני כן, כשאנחנו מדברים היום על טיפול מושכל בפסולת אנחנו מדברים גם על הפרדה של הפסולת. על אחת כמה וכמה בבתי מלון. אז הטיפול צריך להיות בעצם בתוך חלל שמאפשר הפרדה במקום.

גב' גילה אורון:

זה בהיתר שינויים הם יצטרכו לעשות את זה, ככל שזה לא קיים.

גב' טל בן דב:

מה שחשוב לי שזה יהיה בתוככי המבנה, ולא אחר כך אנחנו נראה כל מיני תוספות מחוץ למבנה, כי אנחנו מדברים על המתחם של הבורסה, שאנחנו רוצים גם ליצור בו מרחב ציבורי נעים להולך הרגל ...

גב' גילה אורון:

כן? שם לפרוטוקול בבקשה.

אדר' טלי כהנא:

טלי כהנא.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:
בבקשה.

אדר' טלי כהנא:

כשאנחנו תיכננו, נכון שאנחנו תכננו את המלון במבנה קיים, והיו לנו את הצרכים של האשפה של המלון, והיו עוד דרישות מעבר לזה שהבניין יעמוד ישר. אנחנו קיבלנו אישור, החדר אשפה שלנו הוא חדר ממוזג וגדול, ונמצא בתוך המתחם, בתוך המגרש. יש לנו אישור של מחלקת התברואה, ויש לנו גם הסכם עם מחלקת הפינוי של האשפה בעיריית רמת גן, עם אותו גוף שמפנה את האשפה, שבגלל שאנחנו בית מלון הם יפנו את האשפה שלנו בתדירות גבוהה, שזה אומר כל יום. וגם בגלל שהכניסה למגרש שלנו היא כניסה צרה, אז אנחנו קיבלנו אישור מיוחד לעשות את זה בעגלות אחרות, ולא בדחסנים. אבל החדר עומד בכל התקנים. הוספנו סעיף נוסף בתב"ע שאנחנו חייבים לקבל את אישור איכות הסביבה לחדר אשפה הזה.

גב' טל בן דב:

כן, אבל את אומרת, זה עדיין לא עונה לשאלה שלי: האם גודלו של החדר מאפשר הפרדה במקום? זאת אומרת, זה שתדירות הפינוי, פעם בשבוע, פעם ביום, או פעם בשלושה ימים, זה כרגע לא מה שמטריד אותי. האם גודלו של החדר מאפשר נושא של הפרדה במקום.

אדר' טלי כהנא:

הגודל של החדר מאפשר הפרדה במקום. הוא מאפשר הפרדה במקום. למה אני העליתי את נושא התדירות של הפינוי? בגלל שאם היה לנו חדר ענק, אז היינו יכולים לפנות אותו פעם בחודש. אבל בגלל המצב שהחדר שלנו הוא לא מאד גדול, וכן רצינו שתהיה הפרדה, אז אנחנו, מסתבר שגיליתי שאפשר להגיע להסדר שיפנו לך אפילו פעמיים ביום את האשפה. וזה הסיבה שאנחנו, העליתי את נושא,

גב' גילה אורון:

זאת אומרת, נושא ההפרדה יישמר.

אדר' נעמי אנג'ל:

הוא אפשרי.

גב' גילה אורון:

הוא אפשרי, והוא יישמר, ועיריית רמת גן צריכה פה לתת את השירות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

יש לי שאלה לחיים: כתוב בדו"ח פיקוח שקיימת תוספת שטחים בגלל אי בניית הקיר המעוגל. ואז יש הסבר, השאלה אם המפקח לא ידע את זה?

מר חיים כהן:

לא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

שזה מתקזז עם משהו אחר?

מר חיים כהן:

הוא לא ידע את זה. הוא לא ידע את זה, כי זה מתאשר בתב"ע ובהיתר השינויים שיבואו אחריו. הוא ...

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אה! הבנתי. "בחלק אחר של קומה זו נגרעו שטחים ליצירת חדרי מנוע ומיזוג אוויר", זה יהיה בהיתר השינויים?

מר חיים כהן:

כן.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

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

הבנתי.

גב' גילה אורון:

יש לי שאלה לגבי החניות: מה מספר החניות שמה?

מר חיים כהן:

אין חניה.

אדר' נעמי אנג'ל:

אין חניה.

גב' גילה אורון:

אין חניות בכלל?

אדר' נעמי אנג'ל:

אין חניות. יש להם מקום מסודר.

גב' גילה אורון:

לאוטובוסים.

אדר' נעמי אנג'ל:

... יש חניות מסביב הבורסה. המלון הזה בנוי, לנושא הזה ... מלון עירוני לחלוטין.

מר חיים כהן:

כן, הוא נמצא בקצה של ...

גב' גילה אורון:

או.קיי. והנושא של הפריקה והטעינה הוא פתור? לנושא של המלון?

אדר' טלי כהנא:

כן.

גב' גילה אורון:

פתור?

אדר' טלי כהנא:

פתור.

מר חיים כהן:

יש אישור של מחלקת הדרכים שלנו.

גב' גילה אורון:

בסדר. עוד שאלות, רבותיי. לא. ומקום לאוטובוסים, כאילו, כל הסיפור שנדרש למלון, [בתגובה להערה שלא נשמעה] מלון בוטיק, הבנתי. לא יגיעו אוטובוסים. כמה חדרים?

אדר' טלי כהנא:

92.

גב' גילה אורון:

92 יכול לבוא אוטובוס.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' טל בן דב:

יש פה בניה בתת הקרקע?

אדר' טלי כהנא:

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

לא, זה בניין קיים.

גב' גילה אורון:

הם הסבו בניין קיים.

גב' ולארי פוהורוליס:

מה לגבי בריכת שחייה עתידית?

מר חיים כהן:

יש על הגג.

גב' ולארי פוהורוליס:

על הגג?

גב' גילה אורון:

טוב.

גב' ולארי פוהורוליס:

זה לא בשלב הזה.

מר חיים כהן:

... תחתית שקופה שבולטת ... באוויר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

לא למי שיש ורטיגו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

טוב. או. קיי. נעמי, תקראי בבקשה הצעת החלטה.

אדר' נעמי אנג'ל:

או. קיי. אני אומרת רק מראש, לאור זה שהתכנית הזאת באה על רקע של ביקורת מבקר המדינה, הנוסח הסופי של ההחלטה ייבדק עם היועצת המשפטית ויתואם איתה. הנושאים שיהיו בהחלטה: להפקיד את התכנית להקמת מלון, וזאת לאחר שתתוקן בתנאים הבאים: זכויות בניה – זה שטחים עיקריים – 3,650 מטר מרובע. ושטחי שירות – 1,600. מספר הקומות – 11.

שימושים: מלונאות בלבד, והתאם לתקנים של משרד התיירות. יוקמו משרדים המשמשים ... בלבד. תירשם הערכת אזהרה בהתאם לתקנה 27 ... לפיה לא תתאפשר מכירת יחידות מלונאיות, ולא יותר שימוש למגורים. והמלון כולו יהווה יחידה קניינית ותפקודית אחת. מרחב ציבורי – המדרכה לרחוב אהליאב תורחב לרוחב שלא יפחת מ – 4.5 מטר, והחניית לאורך הרחוב ...

תנאים למתן היתר – הגשת תכנון מפורט של מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו – באישור מהנדס העיר בגוף היתר, בהיתר.

אישור היחידה הסביבתית בעירייה לשימושים ולמתקנים הטכניים במגרש. זה לא אישור, זה חוות דעת. תנאים, על פי,

דוברת:

של העירייה?

אדר' נעמי אנג'ל:

בהיתר. זה הכל, אמרתי זה תנאים להיתר. על פי היחידה הסביבתית. זהו.

גב' ולארי פוהורוליס:

אני מבקשת להוסיף גם אישור, חוות דעת משרד הבריאות.

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

גב' גילה אורון:

הטמעת חוות דעת של משרד הבריאות.

אדר' נעמי אנג'ל:

... אישור על פי דין.

גב' ולארי פוהורוליס:

לא. כן, אבל הם, זה לא נמצא עד היום.

אדר' נעמי אנג'ל:

מה שלא מצויין בחוק אחר אנחנו מציינים בהחלטה. אם יש על פי דין, צריך להגיע אליכם.

גב' גילה אורון:

... אישור שלכם?

אדר' נעמי אנג'ל:

אז יהיו אצלכם, אני לא צריכה.

גב' גילה אורון:

לא יהיו אצלכם. אז מהנדס העיר זה אחריות שלו לא לתת טופס 4.

מר חיים כהן:

הרבה לפני, היתר.

גב' גילה אורון:

היתר. נכון.

אדר' נעמי אנג'ל:

תודה רבה. בהצלחה.

גב' גילה אורון:

טוב, תודה לכם. אני סוגרת עכשיו.

סעיף 1: אישור פרוטוקולים ועדה מחוזית: אישור פרוטוקול מס' 773 מיום 2.5.2011

גב' גילה אורון:

פרוטוקול מספר 773 מ-2.5. היו למישהו הערות? לא. או קיי. אז הפרוטוקול מאושר.

סעיף 4: תכנית – רג/1434: מגורים רח' ארלוזורוב 55, 57 – רמת גן

בנוכחות:

מר יוסי שורפ	- יזם
מר אבי רובין	- אדריכל
מר דני דביר	- יזם

גב' גילה אורון:

סעיף 4 לסדר היום – תכנית רג/1434: מגורים ברחוב ארלוזורוב 55, 57. נעמי, בכמה מילים.

אדר' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מדובר בפרויקט שמשרג את זכויות הבניה במגרש למגורים, במגרשי מגורים בהתאמה מלאה לתכנית, גם לתמא/38 והתיקונים לה, וגם לתכנית הכוללת התואמת שמקודמת על ידי עיריית רמת גן. אפשר לראות את זה כאן במצגת. חיים, אתה רוצה להוסיף משהו? מיכל?

מר חיים כהן:

מגרשים הללו נמצאים במרכזו של רחוב ארלוזורוב שמוכר לכם כרחוב עקלתוני מאד, תלול מאד, שמתחיל בכיכר עלית, ונגמר בכיכר כופר היישוב, או אם תירצו, מתחיל בכיכר הציונות ומסתיים בכיכר העצמאות.

גב' גילה אורון:

זה השמות החדשים?

מר חיים כהן:

לא החדשים. מאז ומתמיד.

גב' גילה אורון:

כופר היישוב זה היה מאז ומתמיד.

מר חיים כהן:

לא.

גב' גילה אורון:

אל תגידי לי.

אדר' אבי רובין:

זה היה כינוי.

גב' גילה אורון:

אני נולדתי זה היה כופר היישוב.

מר חיים כהן:

בשני הקצוות של הרחוב הזה יש לנו בניה גבוהה מאד מאד, גם בצומת עלית, גם בצומת כופר היישוב. ואילו לאורך הרחוב, על העקלתון שבו, אנחנו חשבנו שנכון לעשות את זה בניינים של עד 9 קומות. בניינים שהם לא רבי קומות, אלא לא מוגדרים כרבי קומות, אלא בניינים גבוהים לפי חוק התכנון והבניה. ברוח הזאת נעשתה ... הזאת. למען ההיסטוריה צריך לציין שאחד הבתים גר בו מאיר עמית, זיכרונו לברכה, אלוף מאיר עמית, שאנחנו מנציחים אותו בשם שכונה של המשולש הגדול. שכונה במשולש הגדול במזרח העיר תיקרא: שכונת מאיר עמית. אז זה היה בית מגוריו, ובמקום זה ... הזה. האדריכל ישנו כאן, הוא יכול להשלים.

גב' גילה אורון:

טוב, שם לפרוטוקול, ואם אתה יכול לספר קצת על התכנית. כן?

אדר' אבי רובין:

אדריכל אבי רובין. פה יש איזה שהיא הזדמנות למעשה של שני מגרשים שיחד אנחנו מקבלים איזה שהוא פלח גדול יותר. לא ביקשנו להוסיף יחידות דיור. הצפיפות נשארת על פי התב"עות שמאשרות, שמאשרות היום למעשה ברמת גן. מה שביקשנו זה סך הכל להוסיף זכויות לגודל הדירות. זאת אומרת, כמות הדירות שיש על שני המגרשים הם 78 יחידות, והגענו פה בדו – שיח עם הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, ליחידות בגודל ממוצע של 95 מטר.

גב' גילה אורון:

יהיו 20 אחוז דירות קטנות?

אדר' אבי רובין:

20 אחוז דירות קטנות.

גב' גילה אורון:

או.קיי. ועכשיו אני לא מבינה בחתך את,

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' אילנה אלרוד:
זה שני בניינים, או בניין אחד?

גב' גילה אורון:
בחתך הזה אני לא מבינה את הרווח הזה בין שני הבניינים.

אדר' אבי רובין:
אני אסביר.

אדר' נעמי אנג'ל:
זה פשוט מפני שהם חתכו ומביטים לכיוון הרחוב. אם הוא היה ... לכיוון הבניין היית רואה את זה פה ...

אדר' אבי רובין:
אני אסביר. לא רצינו לקבל מסה גדולה לחזית של הרחוב. אז למעשה, פה בשני הבניינים, כדי שלא, אפשר לקבל קו בניין אפס. אבל לחזית הרחוב פשוט חילקנו את זה ככה שלמעשה הרחוב יקבל רצועות יותר צרות, ולא מסה אחת גדולה. ... זה המהות של החתך, ... בקטע הזה, ולכן זה נראה ככה.

גב' גילה אורון:
או.קיי.

אדר' נעמי אנג'ל:
הוא לא מסתכל לכיוון הבניין, אז נראה כאילו שאין בניין.

אדר' אבי רובין:
זה חתוך בכיוון הזה. ...

גב' גילה אורון:
לא, כי אני רואה שני רווחים, ופה אני רואה רק רווח אחד.

אדר' אבי רובין:
למה? יש שני רווחים: 1, 2.

גב' גילה אורון:
או.קיי. בסדר. הבנתי.

אדר' אבי רובין:
פשוט לא לקבל חזית, לא לקבל חזית מסיבית.

גב' גילה אורון:
אבל בעצם זה יהיה, בוא נאמר, למי שיהיה מאחורנית זה יהיה יחסית מסיבי לכל האורך.

אדר' אבי רובין:
יהיה בניין אחד שהוא מחובר בקטע הזה, ובניין בקטע הזה. כן.

דובר:
גם הרחוב מאחורה הוא הרבה יותר נמוך.

גב' גילה אורון:
זה לא עושה את זה יותר טוב.

אדר' אבי רובין:
לא זה ... הקרקע שהיא הרבה יותר, היא גבוהה יותר, ולמעשה היא ... יש לי מרווח.

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

גב' גילה אורון:

אבל שני הבניינים הם יהיו מחוברים?

אדר' אבי רובין:

בקטע הזה כן.

גב' גילה אורון:

מה זה : בקטע הזה?

אדר' אבי רובין:

בחלק הזה. כי פה, הכניסה לחניון.

מר חיים כהן:

באיזה מפלס החיבור, אבי? באיזה מפלס?

אדר' אבי רובין:

המפלס של החיבור, במפלס של קומה ראשונה, מעל קומת הקרקע.

גב' גילה אורון:

בעצם זה יהיה בלוק אחד.

אדר' אילנה אלרוד:

זה יהיה בלוק אחד.

מר חיים כהן:

החיבור הוא לכל הגובה?

אדר' אבי רובין:

כן. החיבור הוא חיבור צר פה לכל הגובה. יש פה עדיין שתי בעלויות.

גב' גילה אורון:

אני לא יודעת. אני יודעת ... מה שאני רואה פה, זה שהחיבור הוא בקומת תת הקרקע, ויש פה שני בניינים, נגיד לזה עוד אני מבינה, אבל, שיש שני בניינים, לא בניין אחד בעצם אחד ענק.

אדר' אבי רובין:

לא, זה לא בניין ענק.

גב' גילה אורון:

זה בניין אחד גדול.

אדר' אבי רובין:

זה לא בניין ענק. מבחינת המסה כלפי הרחוב למעשה הוא הרבה יותר מפורק. כי פה יש לנו חזית מאד צרה. כן? ועדיין,

מר חיים כהן:

תחושת הולך הרגל ברחוב הוא שיש לו 3 בניינים.

אדר' אבי רובין:

בדיוק. מבחינת הולך הרגל יש 3 בניינים. הוא לא רואה מסה אחת גדולה.

אדר' אילנה אלרוד:

למה? אתה חושב שאחרי 10 מטר אתה לא רואה את הבניין?

מר חיים כהן:

לא, אבל זה ...

אדר' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

יש אתנחתא לעין, יש ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

זה באמת לא, לדעתי זה מעבר לעניין של הוועדה.

מר חיים כהן:

לשכת התכנון ביקשה לבדוק משהו חשוב: האם הגבעה שנמצאת מצפון, האנשים שנמצאים בגבעה, האם הבניין הזה מסתיר אותם? בדקנו את הדבר הזה, ולא מסתיר שום דבר. זאת אומרת, הבניינים ... מסתירים. והבניין הזה בכלל לא נשכח מהגבעה.

גב' טל בן דב:

לא נשכח?

מר חיים כהן:

לא נשכח.

גב' גילה אורון:

או.קיי. יש לי עוד שאלה אחת: אני רואה פה חריגה של כאילו, של המרפסות שממש נוגעות במדרכה.

מר חיים כהן:

זה בבניין הנוכחי אני חושב, לא?

אדר' אבי רובין:

הקו בניין בכל הרחוב הוא קו בניין אפס. באמת פה ביקשו מאיתנו להתרחק עוד מטר, כי לאורך כל הרחוב קו הבניין הוא קו אפס.

מר חיים כהן:

קו בניין נוכחי.

אדר' אבי רובין:

בכל הרחוב. אנחנו עוד התרחקנו.

גב' גילה אורון:

אם מרפסות, המרפסות מגיעות לאפס?

אדר' אבי רובין:

כן. לא לאפס. הם מגיעות למטר הזה.

אדר' אילנה אלרוד:

הם מגיעות לקו בניין?

מר חיים כהן:

... לפי תכנית המתאר זה היה מגיע באפס. עכשיו הוא נסוג מטר, כולל ... כל הבניין נסוג במטר, גם מרפסות.

גב' גילה אורון:

אבל המרפסות לא יהיו מעל המדרכות.

אדר' אבי רובין:

לא, לא, התשובה היא: לא.

מר חיים כהן:

נסוג במטר אפילו.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

הם לא לפי השרטוט פה. חיים, סורי. תסתכל על השרטוט ותראה את המרפסות.

אדר' נעמי אנג'ל:

המרפסות הם בתחום מרווח הבניה הקדמית. עדיין נשאר מטר בינה ובין גבול המגרש לכיוון המדרכה. זה מה שמסומן לנו.

אדר' אבי רובין:

הן לא חורגות בשום מקרה למדרכה.

גב' גילה אורון:

לא חורגות למדרכה.

אדר' אילנה אלרוד:

עכשיו, בגלל השיפוע, החניה מהצד האחורי היא על קרקעית, או תת קרקעית?

אדר' אבי רובין:

תת קרקעית.

אדר' אילנה אלרוד:

בכל השטח?

אדר' אבי רובין:

בכל השטח. יש עוד רצועה מעל החניה לגינון.

גב' גילה אורון:

עוד שאלות? סליחה רבותיי, כן, טופו.

גב' טופו פלד:

שתי שאלות קטנות: קודם כל בגלל העיקול, האם יש היום איזה שהם בעיות שמה שיכולות להיפתר באיזה שהיא צורה, או שהרחוב, אני כבר לא מכירה אותו, אבל הקטע של העיקול, ... לאנשים בעיות שתכנית חדשה יכולה לעזור ולפתור אותו. אז אם זה נבדק אצלכם בעירייה?

מר חיים כהן:

כן.

גב' גילה אורון:

לא, כל המרחב הוא כזה.

גב' טופו פלד:

אני יודעת. אז אני אומרת, לפעמים יש דברים שיכולים להיפתר במסגרת כזאת.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' טופו פלד:

דבר שני – אני לא מכירה את רוחב המדרכות הקיים, רק לוודא שיש בהם מקום, נגיד, או יש בהם אולי כבר עצים מצלים, ודברים כאלה, אם לא – אז לאפשר את זה בגבול המגרש שייתן את הצל להולכי הרגל.

מר חיים כהן:

...

אדר' אבי רובין:

זה מופיע. אנחנו התבקשנו למעשה גם על ידי אגרונום גם להכניס שמה צמחיית צל, סימנו. וגם אנחנו מכינים תכנית.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' טופז פלד:
צל, כאילו, למדרכה.

אדר' אבי רובין:
לכיוון המדרכה. כן, כן, לכיוון המדרכה, בהחלט.

אדר' נעמי אנג'ל:
התשובה היא: בדיוק מה שאת ביקשת, הם חוייבו להכניס בתכנית. יש להם נטיעת עצי צל במדרכה, ובתחום קו הבניין הקדמי הם משאירים גם מרווח ללא תכנית תת קרקעית לעצי צל נוספים.

אדר' אילנה אלרוד:
עצי צל במדרכה, או במגרש?

אדר' נעמי אנג'ל:
גם וגם.

אדר' אילנה אלרוד:
המרפסות לא יתנו לעצים לגדול.

גב' גילה אורון:
כן. איך זה? לא מסתדר לי באמת עם המרפסות.

אדר' אבי רובין:
יש חזית ארוכה מאד. המרפסת כמה לוקחת המרפסת??

אדר' נעמי אנג'ל:
אבל המרפסות הם קטנות, הם לא על כל החזית.

אדר' אבי רובין:
כמה? 3 מטר מתוך החזית?

אדר' נעמי אנג'ל:
המרפסות הם פחות מאשר שליש מאורך,

אדר' אבי רובין:
הרבה פחות משליש.

אדר' נעמי אנג'ל:
נשאר שני שלישי.

גב' גילה אורון:
טוב. אז תקריאי בבקשה הצעת החלטה.

אדר' נעמי אנג'ל:
להפקיד את התכנית למגורים לאחר שתתוקן בתנאים הבאים: זכויות הבניה – 7,410 עיקרי, עד 78 יחידות דיור. כאשר 20 אחוז מתוכן יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי עד 70 מטר מרובע. גובה המבנים – שני מבנים בני 8 קומות מעל קרקע, וחדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים. גובה קומה טיפוסית עד 3.5 ברוטו. קומת הקרקע – 4 מטרים. מפלס אפס של הבניינים בהתאמה מלאה למפלס רחוב ארלוזורוב.

סטייה ניכרת – תוספת יחידות דיור וקומות מעבר לקבוע בתכנית. תכנסית – התכנסית תת קרקעית לא תעלה על 85 אחוז. השטח בין המדרכה וקו הבניין הקדמי יהיה שטח בנוי ללא תכנסית תת קרקעית לנטיעת עצים. היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות נטיעות במדרכה, שהיא המרחב הציבורי, ובשטח המגרש. זה נטיעות של עצי צל. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למסומן בנספח הבינוי.

כללי – מפת מדידה וסימון העצים הקיימים, וחווות דעת פקיד היערות נדרשת לפני ההפקדה. רשות המים – אישור

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

מתן כתב שיפוי לוועדה המחוזית. זהו.

גב' גילה אורון:
טוב. תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סעיף 17: **תכנית – הר/2029: התחדשות שכונת נווה עמל – הרצליה**

גב' גילה אורון:
קודם כל אני כבר מודיעה שסעיף 17 לסדר היום זה תכנית הר/2029, המסמכים לא היו מוכנים, לכן היא נדחתה למליאת יולי.

תכניות מתאר ארציות

סעיף 18: **תכנית – תמא/5/ב/34/א: שינוי לתמא/5/ב/34 – הגדלת תפוקת מתקן ההתפלה הקיים בפלמחים – פלמחים**

גב' גילה אורון:
סעיף 18 אנחנו נעשה אותו עכשיו. 18 זה תמ"א 5/ב/34/א: שינוי לתמא/5/ב/34: הגדלת תפוקת מתקן ההתפלה הקיים בפלמחים. זה הועבר להערות הוועדה המחוזית לתמ"א.

אדר' נעמי אנג'ל:
אני אסביר בקצרה. אנחנו מכירים את התמא הזאת, אנחנו נתנו הערות למתקן בפלמחים. הייתה החלטת ממשלה להגדיל תפוקה. ההשפעה היחידה שהייתה יכולה להיות על המחוז שלנו, מעבר לתוספת המים זה השינוי בצינור שעובר לאורך גבול בת ים. היות ואין שינוי בנושא הזה, השינויים רק בתחום מחוז מרכז ... אז אין לנו המלצה להערות.

גב' גילה אורון:
משהו הערות? מישהו? יש הערות?

דוברים:
לא.

גב' גילה אורון:
או.קיי. טוב. אז גמרנו גם את הנושא הזה.

המשך- מרחב תכנון מקומי רמת גן

סעיף 5: **תכנית – רג/1181/א: מתחם היצירה – מסחר, תעסוקה ומשרדים – רמת גן**

בנוכחות: גב' יעל שור - נציג הבעלים
רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

מר יהודה קרוננברג	- בעלים
מר עדי קרוננברג	- מנהל
מר עמוס קורן	- נציג הבעלים
עו"ד עמית אמויאל	- ב"כ יונמרקט

גב' גילה אורון:

סעיף 5 לסדר היום – תכנית רג/1181/א: מתחם היצירה – מסחר, תעסוקה ומשרדים. אנחנו דנו בתכנית הזו, מתי זה היה?

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו דנו בה בפברואר.

גב' גילה אורון:

בפברואר, ב – 28 לפברואר. אנחנו נזכיר לכם בדיוק על מה מדובר. אנחנו דנו בתכנית הזו. זו תכנית במתחם הבורסה, והעלה מהנדס העיר, בשלב המכינה, נושא שיש שמה אולי בניין שראוי לשימור והם מבקשים לבדוק חלופות נוספות. עכשיו הייתה הצעת החלטה. מה נאמר בהצעת החלטה?

אדר' נעמי אנג'ל:

בהחלטה הזו אנחנו אמרנו שאנחנו נהיה מוכנים להתקין אחת משתי חלופות שהועלו לפנינו, וקבענו ששתי חלופות הבינוי האלה יעמדו, יחד עם תיק תיעוד לפני הוועדה המקומית, שיהיה לה דיון לפני הדיון החוזר בוועדה המחוזית. בינתיים חלפו 4 חודשים, כמו אמרה גילה, והוועדה המקומית עוד לא דנה בחלופות לכן אנחנו מודיעים שאנחנו נדון בתכנית ב – 25 ליולי, ואנחנו ניקח בחשבון גם את זה שלא קודמו הדברים מול הוועדה המקומית.

גב' גילה אורון:

הטעות שלנו הייתה אז, אנחנו בדרך כלל נוהגים, כשאנחנו אומרים: או קיי. אנחנו מוכנים לדון, לשוב ולדון וכו', אנחנו תמיד קובעים לוי"ז. ובמקרה הספציפי הזה נשמט כנראה הנושא של לקבוע מתי אנחנו נדון, ובינתיים חלפו להם 4 חודשים ולא קרה שום דבר. לכן, ככל שהוועדה המקומית מעוניינת בחלופה שיש בה, מעגנת את הבניין לשימור, תתכבד, עברו 4 חודשים כבר, שתתכבד ותעביר המלצה אחרת, כזאת או אחרת. תסביר למה הבניין הזה חשוב, וכו', לא יודעת מה, תיק תיעוד, או וואט אבר מקדים שצריך לדבר הזה, ושיהיה בפנינו שתי חלופות. לא תהיה לנו בו בחודש הבא, 5 חודשים זה די והותר להכין עוד חלופה. לא תהיה חלופה אחרת, אז נדון בחלופה שהוגשה על ידי היזם. עכשיו, חיים, אתה רוצה להעיר על כך?

מר חיים כהן:

ועדה מקומית תדון בנושא בין שיוגשו לנו תכניות, ובין שלא, ב – 3 ביולי.

גב' גילה אורון:

או קיי. אז אנחנו, בכל מקרה אנחנו, זה הדבר היחיד שבעצם, לא רצינו לדון לגופה של תכנית, אבל רצינו לקצוב את הזמן על מנת שאנחנו נוכל באמת לדון לגופה של תכנית במליאה של יולי. אז תקריאי רק, ככה, בשתי מילים, אין פה בעצם הצעת החלטה... זה לשוב ולדון.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו משלימים את ההחלטה הקודמת שלנו בכך שהדיון יתקיים ב – 25 ביולי. אבל אני כן פונה אליכם, לאור הבנת, ולאור זה שגם מרכזת השימור אצלנו עשתה סיור עם אדריכל העיר במקום, שאנחנו מבינים שיש סיבה לשקול ערך שימורי למתחם ו/או לבניין, שתיק התיעוד ואפילו תיק תיעוד ראשוני יוכן, יוצג כך... ועדה מקומית. זאת אומרת, ההיגיון אומר שיש שיתוף פעולה של כל הגורמים, כמו... גם אתה יודע לעשות, וראינו אותך כבר בעשייה כזאת מגוונת במספר פרויקטים. ולא מחמת חוסר הכנת החומר לבחור בברירת מחדל בחלופה היחידה שעומדת נגד עינינו, כי הוועדה המחוזית גם את זה אנחנו ניקח בחשבון, את זה שאולי לא נעשתה עבודה, מפני שיש פה ניגודי רצונות וכוונות. אז שלא זה יהיה העניין, אלא גופו של התכנון והאיכויות גם התעסוקתיות, וגם העירוניות של המתחם.

מר חיים כהן:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אני יכול לעדכן שמר קורן, יחד עם אחותו, היו אצלי ואמרו שהם בהחלט רואים בכוונה שלנו דבר שאפשר "לזרום" איתו, רק יש להם קשיים עם השותפים האחרים שלהם. דיווחתי את זה לראש העיר, שהזמין את השותפים האחרים אליו למשרד. השותפים האחרים זה חברת אמד וחברת פקטור. והפגישה תהיה בעוד שבועיים בערך.

גב' גילה אורון:

טוב. עד ה- 24 ליולי אני מקווה שאנחנו נוכל להיות יותר,

מר חיים כהן:

[בתגובה להערה שלא נשמעה] 3 ביולי.

גב' גילה אורון:

או.קיי. והמכינה תתקיים שבוע לפני?

דוברת:

שבוע אחר.

גב' גילה אורון:

שבוע אחרי הוועדה המקומית. בסדר. זה בדיוק יוצא בין לבין. או.קיי. טוב. אז בזה אנחנו מסכמים את זה.

מר חיים כהן:

תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

בהשתתפות: מר שמעון בוחבוט - לשכת התכנון

גב' אורנית מורגנשטרן - לשכת התכנון

בנוכחות: מר מושיק גולדשטיין - יו"ר ועדה מקומית גבעתיים

מר אריאל בלכר - מ"מ מהנדס העיר גבעתיים

מר רונן משורר - מחלקת הנדסה

גב' גילה אורון:

סעיף 6 לסדר היום – תכנית גב/574: רח' מורדי הגטאות בגבעתיים. נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:

יש פה סיטואציה של הסדרת מצב קיים שבוודאי בקנה המידה של ... זה היה בהחלט ראוי שזה יהיה בסמכות ועדה מקומית, אבל הוראות החוק קובעות בנושא הזה ששינוי ייעוד צריך להיות בסמכות הוועדה המחוזית.

מדובר על שינוי ייעוד, אתם רואים? מאזור שהוא מתואר כשצ"פ, פה המצב המאושר ... לשילוב של שביל שיש בו אפשרות לגישה לרכב למגרשים ספציפיים עם זיקת הנאה ומעבר גם להולכי רגל. ברשותכם, אני פשוט אעבור ישר להצעת ההחלטה כי זה כל כך בולט מול העיניים.

גב' גילה אורון:

רגע, אולי יש למישהו שאלות?

אדר' נעמי אנג'ל:

אלא אם כן יש לוועדה המקומית.

גב' גילה אורון:

יש למישהו שאלות? אתה רוצה להוסיף משהו?

אדר' נעמי אנג'ל:

אריאל, ממלא מקום מהנדס העיר.

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

מר אריאל בלכר:
לא.

גב' גילה אורון:
לא? טוב. או. קיי.

אדר' נעמי אנג'ל:

כמובל להפקיד את התכנית להרחבת השביל הציבורי, לשינוי השביל הציבורי לאחר שתתוקן בתנאים הבאים: תירשם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב בשביל הציבורי כמסומן בתשריט. התכנית תכלול נספח תנועה שמחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרשי המגורים. נספח התנועה יכלול את החתך ורוחבים.

במגרשי המגורים תותר תכנית תת קרקעית פנויה של לפחות 15 אחוז להחדרה ולשימור מי נגר. בשטחים שמצורפים למגרשים אמורים לשמש למטרה זו. חוות דעת של פקיד היערות, מבחינת סימון עצים בוגרים, ככל שהם קיימים, אז ... התנועה בשביל בהתאמה אליהם. זהו.

גב' גילה אורון:
טוב. או. קיי. אז תודה רבה.

סעיף 7: – תכנית – גב/380/א/178: רשימת מבנים עפ"י סעיף 178 לחוק – סיטי גבעתיים – גבעתיים

גב' גילה אורון:

סעיף 7 לסדר היום – תכנית גב/380/א/178: רשימת מבנים על פי סעיף 178 לחוק, סיטי גבעתיים. נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:

בתכנית גב/380/א, שהיא חלקה של גבעתיים במע"ר המטרופוליני, התכנית המאושרת שמתוכה בשנתיים האחרונות אנחנו ראינו שתי תכניות חלקיות: אחד זה כמובן המגדל של סיטי גבעתיים, והשני זה הפינוי בינוי והתכנית למגורים שהגיעה למתן תוקף כאן, על ערבי נחל. התכנית עצמה, עיקר התכנית, פה בדיוק בשאר השטחים, במקומות שקיימים שימושים שונים למלאכות, ותעסוקות שונות שהתווספו במשך השנים, ויש בהם היסטוריה, חלקם על פי דין, וחלקם לא.

התכנית קבעה שתהיה רשימה להריסה ולשימוש חורג, מכוח התכנית. יש לה, היא ציינה את זה בסעיפים 31, 32, ואנחנו מביאים היום, אחרי שהוועדה המקומית גבעתיים הכינה רשימה כזאת, אנחנו מביאים את הרשימה להפקדה על פי סעיף 178 לחוק, שקובע שהרשימה של בניינים חורגים בתקופת החריגה, ומהות החריגה, ההליך בה יהיה כהליך של תכנית. זו לא תכנית, זאת רשימה של בניינים חורגים. היא תפורסם למחזיקים השונים, ותהיה הודעה כמו בדרך שמודיעים על הפקדה. עכשיו, הרשימה הזאת כוללת, מכיוון שרשימת ההריסה, כל הבניינים להריסה היא כלולה בתכנית המקורית, יש סימון של הבניינים להריסה. תמיד ישנה השאלה: ברגע שנותנים תקופה של שימוש חורג, אז כמובן שהמועד עד להריסה נדחה, כל בניין אחר תקופת השימוש החורג שלו נקבעת בו כאפס, זאת אומרת שהוא, ואז הוא להריסה מיידית.

המבנים שאנחנו ממליצים פה הם לשימוש חורג, ותיכף תסביר הוועדה, זה אותם מבנים ישנים שנראה, או שיש להם היתרים, או שעל פי מה שנשקל בהם, קיים באמת ספק אם הם כן או לא בהיתר, לאור המועד של בנייתם. אנחנו מניחים חזקת תקינות מבחינת ההיתרים. אנחנו מניחים חזקת תקינות מבחינת ההיתרים. אנחנו בדקנו את המבנים, על כן, והם חולקו לשתי רשימות: האחת – מבנים להריסה מיידית, תקופת שימוש חורג אפס. כמו שאמרתי קודם. והשנייה – שכוללת מבנים שקיבלו פה שם לפי המחזיקים, או הבעלים שלהם, שימוש חורג לשנה אחת מיום פרסום אישור הרשימה.

הבניינים נשקלו אחד אחד על ידי הוועדה המקומית. יש חשיבות עצומה באמת להוציא משם את מה שלא ראוי, להתחיל להניע את מימוש התכנית. אז עכשיו מושק, יושב הוועדה המקומית, או ... ממלא מקום המהנדס. בבקשה.

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

גב' גילה אורון:
כן.

גב' גילי טסלר:
[מדברת מרחוק] אם אפשר רק... הכוונה היא לתת שימוש חורג לשנה?

גב' גילה אורון:
לא, הכוונה היא לחלק לא לתת בכלל.

אדר' נעמי אנג'ל:
לחלק לא לתת.

גב' גילי טסלר:
[מדברת מרחוק] ... אפס מיידי?

אדר' נעמי אנג'ל:
אפס מיידי וחלק שנה אחת.

גב' גילה אורון:
הם יסבירו מה היו השיקולים שעמדו בבסיס ההחלטה מה מיידי, ומה לא. אני משערת שזה תשתיות, אבל הוא יגיד את זה.

אדר' אילנה אלרוד:
רק רגע, האם יש תכנית אחרת, היום, בתוקף שמי שהורס יכול לעשות משהו אחר? לבנות?

גב' גילה אורון:
כן, זה בא מתוקפה של,

דוברת:
יש תכנית מאושרת.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה 178. 178 אומר.

גב' גילה אורון:
רק רגע, תנו לחגית להסביר.

אדר' אילנה אלרוד:
אני רוצה להבין, מה שקרה זה שיש תכנית והיא לא מיושמת בגלל הבניינים הישנים?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לא, לא, לא... יש תכנית מאושרת. לוקח זמן עד שמיישמים אותה. או קיי? לוקח זמן עד שעושים איחוד וחלוקה, עד שמפנים את השטח. עד שמיישמים. רוצים לקדם את זה, אבל התכנית בתוכה, בדרך כלל, בהרבה מקרים אומרת שאפשר לנקוט עוד, צריך לנקוט בהליך של 178. מה זה תהליך של 178? הוא אומר: יש במתחם מבנים שהוקמו בשעתו כדין, ושימשו כדין, ואתה לא ביום אחד שמאשרת התכנית מעיף אותם, כי גם אין סיבה. כי התכנית עדיין לא ישימה ביום אישורה. אז מה שעושים, נותנים תקופת ביניים ואומרים: אתם יכולים להישאר עוד שנה, כהמשך לזה שהייתם חוקיים קודם לכן, עוד שנה, ורק בעוד שנה אתם תתפנו. בינתיים משלימים את ההליכים הסטטוטוריים. צריך להוציא היתרי בניה, צריך בדרך כלל לעשות גם תכנית איחוד וחלוקה. מה קורה פה? יש איחוד וחלוקה?

מר רונן משורר:
איחוד וחלוקה כבר ביצעו על פי תב"ע/380, והחלקות כבר רשומות כחלקות חדשות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
בקשות להיתרים יש?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר רונן משורר:

יש בקשה להיתר, למעשה, אחת, להריסה במבנה מספר 5, שלמעשה אושרה. ושאר הדברים עדיין לא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

עדיין לא. מה שיעודד את התחלת הבקשות להיתרי בניה, הרי מי יגיש את הבקשות האלה? לא הוועדה המקומית, אלא בעלי הקרקע צריכים לבוא ולהגיש, זה על ידי זה שיסיימו להם את השימוש הקודם. ברגע שיסיימו אותו, ויחייבו אותם להרוס, אז יגיע הזמן שלהם להגיש את הבקשות להיתרים.

גב' גילה אורון:

ו/או אם יש,

גב' רחל דוד:

יש מבנים שנמצאים על שטחים ציבוריים. זה מה שקיבלנו מכס.

מר רונן משורר:

על תחומי דרך.

גב' גילה אורון:

כן.

גב' רחל דוד:

ולכן אתם רוצים... לפתח את הכבישים.

מר רונן משורר:

ותשתיות.

גב' רחל דוד:

ואת התשתיות.

גב' גילה אורון:

כן. כמו שהיה ...

אדר' אילנה אלרוד:

נדמה לי שאפס זה על תשתיות וכו', ואלה שזה,

גב' גילה אורון:

אני לא יודעת. עכשיו הם יגידו מה הקריטריונים שלהם? כן. בבקשה.

מר רונן משורר:

צריכים לזכור שהתכנית עצמה, א/380 אושרה בספטמבר 2001. אנחנו מדברים כמעט על 10 שנים מאז אישור התכנית. שזה המון המון זמן. ככה שהנחת העבודה של הוועדה המקומית הייתה שהתכנית צריכה לצאת לפועל, מבחינת ביצוע, באופן מיידי, או כמעט מיידי. זאת הנחת העבודה שהייתה.

עכשיו אם אנחנו מסתכלים על המבנים השונים, המצב בשטח, וכו', הוא כזה: ראשית – מבנה מס' 5 – אנחנו מדברים על הריסה מיידי. נמצא על מגרשים בבעלות חברות כמו פרידמן עלית, ודן איתם וכו', שהם נתנו הסכמה מראש, כולל עיריית גבעתיים, להרוס את המבנה באופן מיידי, לא צריכה להיות בעיה. אחד הדברים החשובים ביותר בשביל להרוס את המבנה הזה, זה המשמעות שחלק מהמבנה הזה יושב על ... דרך שלעיריית גבעתיים חשוב מאד לפרוץ אותה, שתאפשר גישה למגרש מספר 2, שהוא יותר צפוני, ולפיתוח כל ... זה לגבי מבנה מספר 5.

המבנה השני – אנחנו קוראים לו: מבנה שָׁמֵר. הוא יושב ברחוב דב פרידמן 14, והוא משמש חלקו למגורים, וחלקו לכל מיני עסוקים שונים, חלקם חוקיים, חלקם לא חוקיים. המבנה הזה יושב, מבחינת הייעוד שלו, על מגרש שאמור להיות חניון תת קרקעי של 3 קומות בתת הקרקע, ומעליו שצ"פ. השטח הזה גם חשוב לפיתוח. הוא אמור להיות בקרוב מפותח, והמחשבה הייתה לתת התארגנות לאותם אנשים ששנה אחת, מבחינת הדברים, ואחרי שנה לאפשר את הריסת המבנה הזה והקמת החניון, והשצ"פ מעליו.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

השאלה אם לא צריך את זה קודם? זה לא באותה רמה כמו דרך?

מר רונן משורר:

זה לא קריטי. זה לא מפריע לזכות הדרך, זה האמת.

גב' גילה אורון:

או.קיי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר רונן משורר:

אנחנו עשינו ... כהליך מיוחד, שלא מחוייב על פי חוק, עשינו שימועים לכולם. מה לא?

מר מושיק גולדשטיין:

[מדד מרחוק] ... חצי שנה.

מר רונן משורר:

את כל הגורמים שקשורים,

גב' גילה אורון:

הם כולם מודעים ל...?

מר רונן משורר:

בהחלט. הם יודעים את הכל. שמענו אותם, הם הביאו מסמכים, הביאו דברים. כל הדברים האלה עמדו בפני הוועדה המקומית, ובעקבות זה היא קיבלה את ההחלטה. המבנה השלישי זה מבנה דקפלאס. המבנה הזה חלקו,

גב' גילה אורון:

סליחה, האנשים האלה מקבלים זכויות אחר כך?

מר רונן משורר:

בוודאי.

גב' גילה אורון:

במסגרת התכנית?

מר רונן משורר:

כל בעיה... כל האנשים,

גב' גילה אורון:

זאת אומרת, זה לא... כל מי שמתפנה?

מר רונן משורר:

שהיה בפנים, מקבלים הרבה מאד זכויות, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.

גב' גילה אורון:

שכבר נעשתה?

מר רונן משורר:

שקיימת ב – 380/א ואושרה בשעתו והם לא מפסידים שום דבר. הם מקבלים זכויות במגרשים החדשים.

גב' גילה אורון:

טוב. או.קיי.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' רחל דוד:

הם מסומנים להריסה מ – 10 שנים.

מר רונן משורר:

כן. מבנה דקפלאס – מבנה דקפלאס מדובר על מפעל שפועל עדיין היום. עצימות נמוכה, אבל הוא פועל. מפעל אלומיניום. הרבה שנים הוא פועל. חלק מהמפעל הזה גם יושב על זכות הדרך. חשוב מאד לפרוץ את זה. גם פה נתנו שנה, בגלל שזה פועל נתנו שנה להתארגנות בשביל למצוא את הפתרונות שלהם, ואחרי זה חייבים להרוס בשביל לפרוץ את זה. מבנה עוזיאל היימן – מבנה עוזיאל היימן, בניגוד למבנים הקודמים שדיברתי עליהם, שיושבים במגרש מספר 3 בעיקר, 2,3 ועל זכות הדרך, עוזיאל היימן יושב במגרש מספר 1. מדובר שמה על מגרש שאמור לקום המגדל של המשרדים, בהתאם לתכנית גב/500 שנמצאת עכשיו בהפקדה, אמורה להיות ממש עכשיו בהפקדה. ופה אנחנו גם נותנים שנה להתארגנות, אנחנו מקווים שתוך השנה הזאת הם יאשרו את התב"ע, יוציאו היתר, ויוכלו להתחיל לבנות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

הקודמים הם גם בזכות הדרך?

גב' גילה אורון:

הקודמים. זה לא יושב בזכות הדרך.

מר רונן משורר:

דקפלאס ומבנה 5 בזכות הדרך. מבנה שמר לא בזכות הדרך.

גב' גילה אורון:

אבל ישמש כחניון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

דקפלאס אתם מאפשרים לו שנה?

מר רונן משורר:

שנה מאפשרים לו בגלל שזה מפעל שפועל. הוא צריך זמן מסוים להתארגנות ל שנה אחת. המבנה היימן בעניין הזה,

גב' גילה אורון:

אבל זה לא יפריע לכם לפריצת הדרך זה שהוא ימשיך לפעול שם עוד שנה?

מר רונן משורר:

תיראי, עד שיוציאו היתר, ועד שיתארגנו, ועד שיעשו את הדברים ייקח בערך שנה.

גב' גילה אורון:

טוב.

מר רונן משורר:

זאת ההנחה. מבנה הימנותא משמשים היום כמחסני שפ"ע של העירייה. למעשה אפשר לפנות אותם באופן מיידי, אנחנו לא ניתן פה הנחה לעירייה למעשה. יש עוד מחסני עירייה לשעבר, כיום בבעלות יורוקום, שהם משכירים את זה כמחסנים, וגם במגרש אחד, גם פה אין שום סיבה לדחייה, אפשר לפנות מיידי ולהרוס את זה. חוץ מזה יש מכולות לאחסון שמפוזרים במגרש אחד, זה פינוי מיידי, לא צריכה להיות בעיה, ועמדת מימסר באנטנה סלולרית, גם את זה אפשר להרוס באופן מיידי. מגרש מספר 1.

גב' גילה אורון:

או.קיי. שאלות רבות?? כן, אילנה.

אדר' אילנה אלרוד:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

יש לי שאלה אחת: 10 שנים שהתכנית הזאת קיימת, ולא הגישו אפילו רישיון בניין אחד, אפילו, תכנית למגדל היא עדיין בהפקדה. האם יש שמה ביקושים? האם זה מקום שמתחיל לחיות? 10 שנים לא עשו כלום.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

אילנה, אני רוצה רגע להסביר את מהות התכנית, כי זה לא 10 שנים לא עשו כלום. התכנית היא תכנית מאד מורכבת, והיא תכנית שיש בה חניונים תת קרקעיים משותפים בתעסוקות, יש שינוי של מבנה הרחובות, פינויים, הפינויים הגדולים האלה שהיה צריך לעשות משאים ומתנים ולפלח מה קורה בהם.

דובר:

היו שם פלישות.

אדר' נעמי אנג'ל:

הנושא של איחוד וחלוקה.

גב' גילי טסלר:

לרשום איחוד וחלוקה.

אדר' נעמי אנג'ל:

... בנוסף לזה.

גב' גילי טסלר:

היה שינוי בשלבויות. היו הרבה דברים.

אדר' נעמי אנג'ל:

הנושא של פינוי ובינוי של ... היה מאד ... אבל היה צריך לעשות בו שינויים גם כן מבחינת ... הם היו ראויים. אז יש המון פעילות בשטח. כבר חלקה עכשיו עולה מהשורשים על לפני האדמה, בחלקה כבר דיווחנו קודם שהיא קורית.

גב' גילה אורון:

כן, טל.

גב' טל בן דב:

האזור של התכנית הוא אזור שבעצם על פי המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע, מחייב בעצם מיגון מבנים מפני גזי קרקע. עכשיו, התביעה המאושרת, גב/380 לא התייחסה לזה, לנושאים האלה, כי זה לא נושאים,

גב' גילה אורון:

מ – 2001.

גב' טל בן דב:

מ – 2001, בדיוק. עכשיו, עיריית גבעתיים היום בשלב של הוצאת, לקראת הוצאת היתרי בניה. אתם רוצים תוך שנה בעצם להתחיל להוציא היתרי בניה.

גב' גילה אורון:

קודם גם לגבי הריסה הם יצטרכו להתייחס.

גב' טל בן דב:

רגע, לגבי הריסה תיכף אני אתייחס. אבל מכיוון שהיום אתם בהיערכות לקראת מימוש התכנית, אני ממליצה לכם, אני יודעת שאתם עובדים לפי המתווה, אבל אני ממליצה לכם, כבר היום, להתחיל לעבוד על פי השלבים של המתווה, בכדי שהוצאת ההיתרים א תתעכב. זאת אומרת,

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

לעשות כבר את הסקר ההיסטורי, ואת הדיגום שאתם, את הדיגומים שאתם תצטרכו, בשביל שהוצאת ההיתרים לא תתעכב.

דבר שני שצריך להגיד – יש פה רשימה, בעצם, הרשימה היא של מבנים להשאיר בשטח, ורשימה של מבנים להריסה. כנראה שבמבנים האלה יש הרבה מאד אסבסט. זה מבנים ישנים. אתם מדברים על מבנים שקיימים שמה עשרות שנים. מבנים תעשייתיים, או מלאכות כאלה ואחרות. צריך לעשות שם כבר היום, לעשות סקר אסבסט, לבחון את העניין. לדעתי אסבסט הוא בהיקפים שכבר מחייבים פניה לוועדה להיתרים לאבק מזיק, ולהתחיל לטפל בדברים האלה כבר עכשיו, כי זה לוקח זמן לטפל בנושאים האלה. וכמובן שאחר כך, אחרי ההריסה, כל הפינוי והטיפול בפסולת הבניין, על פי המדיניות של הוועדה פה, על פי תכנית אב לפסולת בניין.

מר רונן משורר:

זה ברור.

גב' גילה אורון:

או.קיי? עוד שאלות?

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] זה בא בהליך שדומה להליך של הפקדת תכנית ...

גב' גילה אורון:

כן.

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] ... לאנשים גם להתנגד.

גב' גילה אורון:

להתנגד.

גב' גילי טסלר:

מה קורה אם בעוד שנה הוא לא, מפנים את זה?

גב' גילה אורון:

מה זה? הם הופכים לבלתי חוקיים. את יכולה לפעול נגדם.

גב' גילי טסלר:

איזה בטוחות אתם... שאנחנו נבקש.

גב' רחל דוד:

לא, אנחנו התייחסנו לזה בהחלטה.

גב' גילה אורון:

טוב, אז נעמי, בואי תקראי בבקשה הצעת החלטה.

אדר' נעמי אנג'ל:

או.קיי. ההצעה היא להפקיד את הרשימה. הוועדה מחליטה ככה: לגבי המבנים – להפקיד את הרשימה כדלהלן: א' – רשימה א' – מבנה 5 ומבנה הימנותא, וכל מבנה שלא מצויין ברשימה ב' ייהרסו מיידית... שימוש חורג לתקופת זמן אפס. רשימה ב' – זה המבנים שנמנו קודם במפורט: שמר, דקפלאס, ועוזיאל היימן, שקיבלו שימוש חורג לתקופת זמן של שנה אחת מיום פרסום אישור הרשימה. אני מניתי שמות, אבל הטבלה וההחלטה נותנת גוש וחלקה בשטח המשוער של המבנה.

2 – תנאי להכללתם של מבנים ברשימת המבנים לשימוש חורג, כאמור ברשימה ב', יהיה המצאת כתב התחייבות לפינויים בתום השנה מיום פרסום הרשימה, וכן מתן ערבות כספית לעלות לגובה הפינוי, הכל להנחת דעת היועץ המשפטי, היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.

3 – במידה ובעלי המבנים, אם בעלי המבנים לא יבצעו את הפינוי בתום שנה, תיכנס הוועדה המקומית לנעליהם ותבצע את הפינוי, תחלט את הערבות הבנקאית המיועדת לכך.

4 – בנוסף לפרסום הרשימה במתכונת של פרסומי הפקדת התכנית, שלחנו הודעות אישיות לכל בעלי הזכויות במתחם. הערה – אנחנו מעירים פה פשוט את תשומת לב הוועדה המקומית להנחיות

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

המשרד להגנת הסביבה לצורך המשך מימוש התכנית הן לעניין אסבסט, הן לעניין תכנית האב לפסולת בניין לעניין הריסה, והן לעניין סקר הקרקע והסקר ההיסטורי לגבי היתרי בניה.

גב' גילה אורון:

למבנים העתידיים.

אדר' נעמי אנג'ל:

לתכנית עצמה.

גב' גילה אורון:

כן. למימוש התכנית עצמה.

אדר' נעמי אנג'ל:

זה בלתי תלוי בכל מה שאמרתי קודם. זאת הערה נפרדת ...

גב' גילה אורון:

או. קיי? טוב. תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי תל-אביב

בהשתתפות: גב' טלי דותן - סגנית מתכנתת מחוז תל-אביב

בנוכחות: אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר תל-אביב
אדר' עודד גבולי - סגן מהנדס העיר תל-אביב

סעיף 8: תכנית – תא/3843: הגדלת זכויות במגדל תעסוקה – תל אביב יפו

בהשתתפות: גב' ג'ודי עייני - לשכת התכנון

בנוכחות: מר אביעד מור - עיריית תל-אביב
מר יוני גרוסווסר - ישר אדריכלים
מר עדי סדן - ישר אדריכלים
מר עופר זיו - מנכ"ל ויתניה
מר אבירם אגאי - דגש הנדסה

גב' גילה אורון:

סעיף 8 לסדר היום – תכנית תא/3843: הגדלת זכויות במגדל תעסוקה. נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו נמצאים בדיוק בצד של דבורה הנביאה, ראול ולנברג, מי שמכיר יודע שכבר יש שמה דיור מוגן שנבנה, אבל זאת רק קדמת המגרש. המגרש הוא של כ-10 דונם, והוועדה המקומית החליטה להוסיף לו בחלקו האחורי, הרחוק מראול ולנברג גם שימושים משרדיים, כך שהמגרש יהיה בשימושים מעורבים של תעסוקה, הדיור המוגן ומסחר בקומות הקרקע. התכנית ישנה, תיכף יבוא מהנדס העיר והמתכנן. אני אומרת ישר על ההתחלה, הסוגיה הראשית הייתה פה מעבר של קו הרכבת הקלה, הירוק או הצהוב, או שניהם בעתיד, עלתה סוגיה של בקשה לכניסה זמנית מראול ולנברג, ואפילו כניסה קבועה. אנחנו קבענו שהכניסה הקבועה תישאר ברחוב הצדדי, והכניסה הזו, אם היא תאושר, אם נ.ת.ע יאפשרו את זה, היא תהיה זמנית עד לביצוע הקו הצהוב, כולל כל הערבויות המתאימות, ולא תוכל גם להיבנות ככניסה יחידה עכשיו. ניתן יהיה לבנות אותה רק אם קיימת הכניסה הראשית, שקיימת כבר.

הסוגיה השנייה הייתה סוגיה של הבניה. הבניין נבנה על כך המגרש, והייתה סוגיה של החדרת מי נגר, שאנחנו לא במע"ר המטרופוליני, וזה ראוי שיעשה, והסתבר שהבניין הזה כבר בוצעו פתרונות של החדרה והם מתפקדים לבניין שהם גם לצורך ניצול מי הנגר, גם לצורך החדרה, שמהמתקדמים בנושא הבניה הירוקה. אז שני הנושאים המחוזיים האלה קיבלו את פתרונם על הצד הטוב ביותר. עכשיו עודד.

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

גב' גילה אורון:
טוב, חזי, עודד?

מר עודד גבולי:
כן.

גב' גילה אורון:
אתם רוצים?

מר עודד גבולי:
לא, אין לנו מה להגיד.

גב' גילה אורון:
מה?

מר עודד גבולי:
אנחנו אין לנו מה להגיד.

אדר' נעמי אנג'ל:
או.קיי. אם אין,

גב' גילה אורון:
אז רגע, מישהו שיציג את התכנית בבקשה.

אדר' נעמי אנג'ל:
יוני גרוסוסר, אדריכל הפרויקט ממשרד ישר.

גב' טופז פלד:
נעמי, את יכולה לחזור על משהו שאמרת בהתחלה?

גב' גילה אורון:
הנה, הוא יגיד עכשיו.

אדר' נעמי אנג'ל:
יוני יבהיר את זה.

גב' גילה אורון:
טוב. בבקשה. רק השם לפרוטוקול. יוני?

אדר' יוני גרוסוסר:
יוני גרוסוסר. בעצם הבניין קיים כבר, כל הקטע הנמוך הזה בנוי וקיים, והוא מיצה את 200 אחוז.

גב' גילה אורון:
כולל הקולונדה הזו? או וואט אבר איט איז?

אדר' יוני גרוסוסר:
כן. הכל קיים.

גב' גילה אורון:
או.קיי.

אדר' יוני גרוסוסר:
כן, קיים. וכולל הגג העליון והגינה. יש תוספת של 100 אחוז הנוספים מ – 200 ל – 300 אחוז במגדל משרדים. המגדל, עוד לפני שנבנה הבניין, התקיימו פגישות עם ועד השכונה, ותואם הבינוי, והוגבל לתוספת 15 קומות מעל מפלס הכניסה, וכך נקבע בניין המשרדים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:
אבל אתם גם מוסיפים על.

גב' טלי דותן:
זה במקום ...

גב' גילה אורון:
על הבניין.

אדר' יוני גרוסוסר:
כן. עוד לא מוסיפים. יצרנו את האפשרות להוסיף קומה נוספת, בעצם רואים את זה כאן, את הקומה הנוספת על גבי שמונה הקומות הקיימות. לא בטוח, במידה והדיור מוגן ירצה לגדול בעתיד.

גב' גילה אורון:
אהה, או.קיי. זה דיור מוגן עם כל הפסיליטיז בבעלות אחת, כן?

אדר' יוני גרוסוסר:
בדיור מוגן, עם כל הפסיליטיז בבעלות חברת עד 120. יש פה, זה בעצם בניין שיש בו גם אגף סיעודי שנכנס מכניסה נפרדת, ו-3 מרתפי חניה, עם חניות לדיירים. אחת ההתניות של אישור עיריית תל אביב היה שהמבנה יעמוד בציון 75 בתקן לבניה ירוקה, תוספת הבניה. הוא מתוכנן, ככה, עם מערכת הצללות, וסקר מקיף בנושא הבניה הירוקה. זהו.

גב' גילה אורון:
החניון?

אדר' יוני גרוסוסר:
החניון הוא, יש כאן בעצם, המגרש הוא כ-15 דונם, והחניון נבנה כבר על כל שטח המגרש.

גב' גילה אורון:
יש שמה מספיק חניות גם בשביל מגדל התעסוקה?

אדר' יוני גרוסוסר:
יש כאן מספיק חניות, גם קיימות כבר בחניון כ-1,100 מקומות חניה, ובעצם,

גב' גילה אורון:
מנוהל כחניון ציבורי?

אדר' יוני גרוסוסר:
הדיור המוגן, יש כאן, המבנה מורכב מכ-7,000 מטר מסחרי, שמתוכם יש סופרמרקט גדול, ועוד.

גב' גילה אורון:
איפה? המבנה של הדיור המוגן?

אדר' יוני גרוסוסר:
בקומת הקרקע של הדיור המוגן קיים מסחר. דיור מוגן אוהב להיות במסחר. יש לו, הם קונים בסופר, בבתי קפה.

אדר' אילנה אלרוד:
הבניין זכוכית זה הדיור המוגן?

אדר' יוני גרוסוסר:
לא, התוספת היא המשרדים.

גב' גילה אורון:
החניון שם הוא מנוהל כחניון ציבורי אם כך?

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

אדר' יוני גרוסוסר:

מנוהל כחניון ציבורי. חברת אחזקה אחת גם למסחר ולדיור המוגן ביחד, הם כולם משתתפים בה.

גב' גילה אורון:

והוא ישמש את בניין התעסוקה?

אדר' יוני גרוסוסר:

נכון. ישמש את בניין התעסוקה, והוא כבר קיים.

גב' גילה אורון:

או.קיי. טוב. שאלות, רבותיי?

גב' טופז פלד:

יש לי רגע שאלה, כתוב פה שהדיור המוגן זה חדש, ואתה אומר שזה בעצם כבר קיים.

גב' גילה אורון:

לא, הוא לא. הפוך.

אדר' יוני גרוסוסר:

לא, הדיור המוגן הוא קיים, התוספת היא לבניין משרדים.

גב' גילה אורון:

מגדל המשרדים.

גב' טופז פלד:

... המצב המאושר, 300 יחידות דיור של הדיור המוגן.

אדר' יוני גרוסוסר:

היום יש 270 יחידות דיור, והם יכולות לגדול עד 300.

גב' גילה אורון:

יש תוספת גם לדיור המוגן.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

לא, זה טעות. בסדר. עוד שאלות?

גב' טופז פלד:

כן. יש לי שאלה, עוד פעם, החניה, אתה אומר שהיא קיימת בעצם, אתם לא משנים אותה, אבל מבחינת הכניסות אתם משנים?

אדר' יוני גרוסוסר:

אני אציג את זה כאן על התשריט. יש כאן, זה רחוב ראול ולנברג, וזה רחוב דבורה הנביאה, שהיום הוא ללא מוצא. הכניסה לעתידים היא לידו. קיימת לבניין כניסה שמשמשת אותו היום מרחוב דבורה הנביאה. זה חניון גדול, 1,000 מקומות חניה, ולכן במקום שיבואו ויחסמו כולם את הצומת יש, ולכל רחוב דבורה הנביאה, ראול ולנברג יש כניסות ימינה לחניון. היום זה חוצה שצ"פ, ואנחנו עשינו הכנה לכניסה הזו, עדיין לא פתחנו אותה, במצב המוצע אנחנו מאפשרים זיקת חציה של השצ"פ הזה, וכניסה לחניון. השצ"פ הזה, דרך אגב, פותח ככיכר גדולה. זאת אומרת, ה-10 מטר בחזית הבניין של 10 מטר של, בחזית הבניין של המגרש הזה פותחו ביחד עם 10 מטר של השצ"פ לכיכר עירונית אחת גדולה, וזה כבר בוצע.

גב' טלי דותן:

מדובר בכניסה זמנית עד ... של הרכבת הקלה. היא מותנית באישור נ.ת.ע.

אדר' יוני גרוסוסר:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

יש כאן, בעתיד, עובר הקו הירוק. זה מאד לא ברור אם הוא יהיה באמצע הכביש, או בצמוד ולכן כל הנושא של החתיכה הזאת היא מותנית בתיאום עם נ.ת.ע. יש תיאום מוקדם עם נ.ת.ע. מלפני שנתיים. במגרש שהוא ... טרם הפקדה לאשרר את זה?

גב' טופז פלד:

[מדברת מרחוק] זה מוגדר ככניסה זמנית ב, טוב אני לא עברתי.

אדר' נעמי אנג'ל:

כן.

גב' טופז פלד:

[מדברת מרחוק] ראיתי ... אז לא.

אדר' נעמי אנג'ל:

מוגדר ככניסה זמנית.

גב' גילה אורון:

על מנת לאפשר אחר כך,

אדר' נעמי אנג'ל:

ניתן יהיה לאשר אותה רק באישור נ.ת.ע. ורק אחרי ... יבוצע במלואה.

גב' גילה אורון:

... כבר קיימת.

אדר' נעמי אנג'ל:

בסדר.

גב' גילה אורון:

מה זה? תבוצע במלואה? היא קיימת.

גב' טופז פלד:

לא משנה. אבל רגע, זמנית ובאישור נ.ת.ע, נכון לעכשיו, כאילו, נגיד ברמת התכנון המוקדם היא עדיין נשארת זמנית.

גב' גילה אורון:

כן. בגלל שאנחנו לא יודעים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' טופז פלד:

מבחינת חניה בעצם ... כל מה שהיה זה מה שיש, וכל התוספת הזו של המגדלים לא משנה בעצם מבחינת תוספת כלי רכב.

אדר' יוני גרוסווסר:

לא, הדיור המוגן הוא צרכן קטן מאד.

גב' טופז פלד:

אז על מה יש שם 1,000 מקומות חניה?

גב' גילה אורון:

הם עשו פעם כנראה, בגלל הסופר, והזה, נתנו אז יותר מקומות חניה.

אדר' יוני גרוסווסר:

הסופר צורך הרבה חניה, ונתנו לו חניה שלא תהיה למעלה. וגם המשרדים.

גב' גילה אורון:

למה? את רוצה להוסיף מקומות חניה? שאני אבין, טופז?

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

גב' טופז פלד:
לא. לא.

גב' גילה אורון:
אז! או. קיי. אז מה?

גב' טופז פלד:
רק להבין, כאילו, אם ... 14 אלף מטר פה נוספים, אם ככה, ... מתייחסים אליהם כ – 14 אלף חדשים שנוצרים מבחינת תנועה שהם עושים, או שכן?

גב' גילה אורון:
כנראה שהם גילו שיש להם מספיק מקום בחניון.

אדר' יוני גרוסוסר:
יש מספיק.

גב' גילה אורון:
אחרת הם לא היו.

גב' טופז פלד:
לא זאת השאלה. השאלה היא אם אתם, כאילו, סופרים כאילו 14 אלף מטר מרובע חדשים שנוספים פה. ברור שחדשים שנוספים ... כלי רכב, ולמעשה זאת אותה תנועת כלי רכב, כיוון שיש כביכול היום בעיות חניה.

גב' גילה אורון:
לא כביכול.

גב' טופז פלד:
לגבי הכניסה, עוד פעם, אני מבינה עכשיו שהיא זמנית, ... לגבי הצומת זה בעצם כולם מגיעים לצומת בין אם הם ייכנסו משמה, או משמה. הנושא של, כדי לא להשפיע על הצומת לא רלוונטי אידך ...

אדר' נעמי אנג'ל:
זה לא, הנושא הקו הצהוב, הזמניות שלה, לא ...

גב' גילה אורון:
טוב. אז עוד שאלות, רבותיי? כן, גילי.

גב' טופז פלד:
אנחנו קיבלנו אתמול, ככה, את התכניות, אז לא עברנו עליהם, וראיתי שקיבלנו, ואנחנו נעבור עליהם.

גב' גילה אורון:
תעברו. בסדר. גילי?

גב' גילי טסלר:
מבקשים רק להעביר העתק של התכנית לבעלי הקרקע.

גב' גילה אורון:
מה? התעלמתם מבעלי הקרקע? זה יפה?

אדר' יוני גרוסוסר:
[מדבר מרחוק]

אדר' נעמי אנג'ל:
אנחנו לא רוצים את זה בהחלטה. אני מבקשת פשוט מיד, ...

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

טוב. אז נעמי תקריאי לנו בבקשה הצעת החלטה.

אדר' נעמי אנג'ל:

תא/3843 – להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים הבאים:
1 – כללי – מגרש בנוי שכולל מרתפים הבנויים על 100 אחוז משטח המגרש. על כך תכסית הבינוי התת קרקעית תישאר לפי הבנוי בפועל, על פי ההיתר התקף, קרי, מלוא שטח המגרש.
סביבה – לאור הימצאות המתחם באזור בעל רגישות גבוהה להחדרת מי נגר עילי יש להעביר מסמכים לרשות המים לחוות דעת.
תתוסף הוראה בדבר צמצום המטרדים בסביבת הדיור המוגן בכל שלבי הבניה, שהיא בניה למשרדים. ועל העניין הזה הרשות לאיכות הסביבה תיתן לכם חוות דעת להיתר.
תחבורה – תותר כניסה זמנית לרכב לחניון מראול ולנברג, זה יהיה רשום בתכנית למרות שבוצעה הכניסה כבר, ובתנאי ביצוע הכניסה הגבוהה במלואה טרם ביצוע ... כניסה זמנית. הכל חלק מהכניסה הזמני, והכל באישור ... הכניסה הזמנית תבוטל עם הפעלת קו המתע"ן. בטוחות לנושא יימסרו להנחת דעת היועץ המשפטי של נת"ע.
ניהול החניון יתבצע כיחידה אחת וכחניון ציבורי. לא תותר הצמדת החניות פה.
מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחוות דעת יועץ תנועה, ועותק של המסמכים יועבר למשרד התחבורה, וכמו שאמרנו קודם, גם לממ"י טרם הפקדת התכנית.
יש להציא לנו את אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית לגובה המגדל. זהו.

אדר' יוני גרוסוסר:

נעמי, זאת אומרת, אפשר לשנות את הנוסח שלא יהיה רשום קטגורית שהכניסה תבוטל ...

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, אי אפשר, וזה לא בסדר שאתה מעלה את זה פעם רביעית כבר מאז שאנחנו מדברים על התכנית.

אדר' יוני גרוסוסר:

אני מנסה רק להדק את הניסוח.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, לא, הניסוח הוא ממש חד משמעי. התושבים יידעו אותו, אתם תדעו אותו, כולם יידעו אותו, עיריית תל אביב תדע אותו. זהו.

גב' גילה אורון:

טוב. או.קיי. תודה רבה לכולם.

סעיף 9: תכנית – תא/ל/4: מבנים ומוסדות ציבור – תל אביב יפו

בהשתתפות:	גב' ג'ודי עייני	- לשכת התכנון
בנוכחות:	גב' סוזי דניאל גב' תמי כורם	- עיריית תל-אביב - עיריית תל-אביב

גב' גילה אורון:

סעיף מס' 9 לסדר היום - תכנית תא/ל/4: מבנים ומוסדות ציבור. כן?

אדר' נעמי אנג'ל:

התכנית הזו היא תכנית מאד חשובה, מאלה שבאות אלינו היום. היא באה לעשות הסדרה למספר היבטים של השטחים למבני ציבור. 1 – זה להעצים את זכויות הבניה, ולייצר מתכונת אחרת למגבלות הגובה על פי גודלי מגרשים ועל פי מיקומם, כך שאנחנו באמת, ניצול הקרקע יהיה יותר נכון למגרשים לצורכי ציבור וברחבי תל אביב יפו. והדבר בנוסף – הייתה הוראה ב – ל' המקורית

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

של אישור ועדה מחוזית לשימושים אנלוגיים, לשינוי שימושים. הנושא הזה יורד, והשימושים יהיו לפי סעיף 188 לחוק, כך שזה יפשט גם את ההליך של ההיתרים במגרשים האלה. חזי, אתה רוצה להסביר את התכנית?

גב' גילה אורון:

כן? את השם לפרוטוקול.

אדר' אביעד מור:

אביעד מור, אדריכל בצוות תכנון צפון בתל אביב. התכנית הזאת באה להחליף את תכנית 3/3 שחלה על צפון העיר, וחלקים מדרום ומזרח העיר. תכנית 3/3 היא תכנית די ישנה שהתייחסה, בהתאם למה שהיה מקובל אז, אל הוועדה המחוזית, זאת אומרת, היא קשרה בהרבה מקרים את הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בכל מה שקשור להוצאת היתרי בניה.

דוברת:

במגרשים פתוחים.

אדר' אביעד מור:

במבנים ומוסדות ציבור. אנחנו מדברים רק על שטחים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור. הרעיון הוא בעצם לנצל את הקרקע, למקסם את הקרקע, לאפשר שילוב של שימושים כך שבשטחים ציבוריים תהיה פעילות סביב שעות היממה, שיהיה ניתן להכיל כמה שימושים בד בבד. כמובן כל זה, לפני הכל אנחנו מבקשים תכנית בינוי שיראו לנו מהתחלה איך אנחנו מנצלים בעתיד את הקרקע, כך שלא נקבל עוד גני ילדים שתולים בתוך 4 דונם באמצע המגרש, ובעצם הלך לנו כל המגרש, אלא אנחנו מבקשים בניה צמודת דופן, בניה לגובה.

שינוי חשוב נוסף בתפיסה לא קובע מספר קומות, אלא קובע גובה וקושר את זה לגודל המגרש, והכל כהתניה לסביבה הבנויה. זאת אומרת, אם אני בנוי ליד 4 קומות במגורים, אין שום סיבה שהמבנה הציבורי לא יהיה גם הוא 4 קומות.

עוד דבר נוסף מאד חשוב – מקרה קיצון כמו מגרשים בייעוד ציבורי שהם מוקפים בדרכים, שצ"פים, שב"צים, ובעצם אנחנו קראנו לזה: מגרשי E. זאת אומרת, שאין להם שום חיכוך עם שום ייעוד אחר שהוא לא פתוח. בדעה אחת עם נעמי החלטנו שהזכויות במגרשים האלה יגיעו עד ל – 300 אחוז, ועד ל – 10 קומות. שוב, כדי לנצל את הקרקע, כדי לרכז את השימושים. לא צריך להסביר את ההשפעה להפחתת כמות הנסיעות על זה שאזרח יכול להגיע ולקבל יותר שירותים במקום אחד, עם כל מה שזה אומר.

אדר' אילנה אלרוד:

האם מתאים לך לבתי ספר 10 קומות?

אדר' אביעד מור:

לא.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אביעד מור:

רגע, תנו לי בבקשה לסיים. אני רוצה לעבור על כל הסעיפים.

דובר:

רויאל קולג' אוף ארט, בלונדון.

גב' גילה אורון:

קודם כל זה לא שולל.

אדר' אילנה אלרוד:

אוניברסיטה אולי, בסדר. אבל,

גב' גילה אורון:

גם ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' אביעד מור:

דבר נוסף – קווי הבניין. קווי הבניין גם הם,

גב' גילה אורון:

אבל מועדון יכול להיות למעלה. לנוער למשל, מה קרה?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אביעד מור:

בעצם אפשר לומר שהתכנית היא מעין נפחית. אי אפשר היום לקבוע במבא"ת תכנית נפחית, ולכן עשינו תכנית מעין נפחית. גם קווי הבניין נגזרים גם הם מהסטטוטוריקה של המגרשים הגובלים. זאת אומרת שאם מגרש המגורים מתרחק 4 מטרים, גם אני אתרחק 4 מטרים. לגבי קו הבניין הקדמי – ישנה חשיבות כן למקם את המבנים על דופן הרחוב. כן לאפשר את החזית הזאת שיושבת על הרחוב, ולבטל את הגדרות בעצם, ככה שיהיה חיכוך מכסימלי עם הרחוב בכל מה שקשור למבנה ציבור.

גב' גילה אורון:

הביטול הגדרות הוא קצת בעייתי. תלוי באיזה סוג של מבנה ציבור.

אדר' אביעד מור:

כמובן הכל בהתאם לרשויות המוסמכות. נושא חשוב, סליחה רגע.

גב' טל בן דב:

אתה דיברת ... לגבי ביצור הזכויות ...

אדר' אביעד מור:

אני רגע אסיים ברשותך, ואז,

גב' טל בן דב:

לא, כי זה משהו שהיה ... מה שדיברת על ... זכויות בסמיכות לשב"צים או שצ"פים אחרים. האם גם התייחסתם, נגיד, להפניה של חצרות, או של המבנים האלה כלפי אותם אזורים? כלומר, את הקישור בין המרחבים האלה?

גב' גילה אורון:

זה הם יעשו כשהם ... את ההיתרי בניה.

אדר' אביעד מור:

במגרשים מעל 3 דונם, תנאי להוצאת היתר בניה עבור בודקה זה תכנית בינוי. תכנית בינוי שבעצם בפיתוח, שמראה את המפלסים, שמראה את מקומות ההחדרה, שמראה את מקומות ההשהיה, שמראה את הנטיעות בהתאם לכיוונים, ולא שמים עצים בכלל בצפון, שלא צריך עצים. זו המטרה של תכנית בינוי באמת, לראות את המכלול. נושא אחרון שכבר קצת נגעתי בו זה כל הנושא של בניה בת קיימא – אנחנו בעצם, מצד אחד מגמישים ומרחיבים את השימושים, מצד שני אנחנו מטילים פה הרבה גזרות על העירייה בכל הנושא שכל היתר בניה צריך היום לעמוד בהוראות של בניה בת קיימא, לפי קובץ ההנחיות שאישרה ועדה מקומית.

גב' גילה אורון:

חיזוק מבנים.

דוברת:

לא, הוא מדבר על,

גב' גילה אורון:

לא, אבל אני אומרת: וחיזוק.

אדר' אביעד מור:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

יש גם הוראה לחיזוק. יש גם הוראה לחיזוק לפי ההנחיות שלכם. בעצם אנחנו מבקשים מסמך יעילות אנרגטית. אנחנו מבקשים, זה מבוסס על המסמך של הוועדה המחוזית, כל נושא הניקוז, הנגר, הפיתוח הנופי, כל הנושא של קשרים של שבילי אופניים, של תחנות תחבורה ציבורית, כל הנושאים האלו יופיעו בכל היתר בניה. זאת אומרת, תינתן לזה התייחסות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

היה כבר הוראות בתמ"א בתכנית הזאת לגבי החדרה ודברים כאלה?

אדר' אביעד מור:

לא. יש הנחיות, ונפנה לקובץ ההנחיות, כי אנחנו,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אביעד מור:

אני חושב שאחד הדברים שלמדנו שמאז הטיוטה שאתם הוצאתם, אני חושב ב – 2008, לנושא של בניה בת קיימא, אנחנו כל הזמן לומדים דברים ומתעדכנים, ולכן חשוב לנו לא לעגן את זה כהנחיות מפורטות, אלא לחייב התייחסות, וקובץ ההנחיות העירוני שמתעדכן כל הזמן, הוא בעצם זה שקובע את הסטנדרטים.

גב' גילה אורון:

ותמא/34 הם יעמדו.

אדר' אביעד מור:

זה ברור.

גב' גילה אורון:

זה בלי זה גוס וידאוט סיינג, הוא מדבר על מעבר לזה.

אדר' אביעד מור:

גם ההגבלות של התמ"אות חלות פה. אי אפשר לעקוף את זה.

גב' גילה אורון:

טוב.

מר חזי ברקוביץ:

האם אתם, בנושא החדרת מים עושים את הקשר מול משרד,

גב' ולרי פוהורוליס:

רשות המים.

מר חזי ברקוביץ:

רשות המים?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

צריך לקבל את זה, להעביר את זה.

אדר' נעמי אנג'ל:

אתם מעבירים ויש לנו ...

גב' גילה אורון:

הוא לא גמר את השאלה.

מר חזי ברקוביץ:

רגע, בנושא: מי אחראי על מה? כי בחוק המים, תיאורטית, ששופכים גיגית מים לגינה, אז עברת על החוק, כי החדרת מים בצורה פראית לאקוויפר, וזה אבסורד. אבל לא כתוב שם מאיזה כמות, מה, מו, מי. לא כתוב. עכשיו, ניסיתי ונפגשתי עם החברים, וניסיתי להגיע איתם לאיזה שהוא ... שאפשר לחיות.

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

גב' גילה אורון:
מרשות המים?

מר חזי ברקוביץ:
כן. רשות המים.

גב' גילה אורון:
או.קיי.

מר חזי ברקוביץ:
הצלחה גדולה לא הייתה בפגישה, כי אמרו: לשיקול דעת. שיקול דעת זה אומר שאני מעביר. אמרתי: או.קיי. אז אתם רוצים את ה – 7,000 תיקים? בבקשה. עוד תחנה. כאן זה 32 תחנות, יהיה 33. אמרו: לא, לא, לא. אז איזה כן? אז מתחיל איזה משא ומתן.

גב' גילה אורון:
הם לא יכולים לתת הנחיות כלליות?

גב' טל בן דב:
אבל הם מחוייבים לפי תמא/34/ב/4. ... הכל נוגע אליהם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
אנחנו ניהלנו, כשעמית שפירא היה היועץ שלנו, לפני ... ככה ניסינו לנהל על רשות המים באמת דיון כדי להגיע לסיכום איזה תיקים יועברו אליהם? שיעשו אובר – רולינג כללי, כמו שעשינו בוולחוי"פ לגבי נושאים ... ואז דברים מסוימים לא יצטרכו להגיע אליהם מראש. עכשיו, לא הגענו לסיכום של הנושא הזה. אז אנחנו הנחנו שנציף אותם כמה שנים, ואז הם יגידו: בואו תצילו אותנו, או שאנחנו פשוט נפעל לפי זה שהם מוגבלים בזמן ולפיכך ברגע שהם לא יגיבו.

גב' גילה אורון:
אחרי 30 יום לא הגיבו.

אדר' נעמי אנג'ל:
אז נחשב כמאושר. ואנחנו פועלים בצורה זאת.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זאת הוראה פנטסטית שהכניסו.

גב' גילה אורון:
זה הכי טוב שיש. כי אז, אם הוא רוצה להגיב – שיתכבד ויגיב בתוך 30 יום. אם הוא לא רוצה להגיב – אז שלא יגיב. אנחנו מקבלים את זה כאילו זה מבחינתו הוא בסדר.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה לא משנה אם הוא לא רוצה, או שזה לא בסדר העדיפויות שלו, או שהוא בכלל לא שם לב.

גב' גילה אורון:
בדיוק.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה לא רלוונטי. לא הגיב – הלאה.

גב' גילה אורון:
לא הגיב – אנחנו ממשיכים הלאה. זה לא תנאי. זה הופך להיות לא מישהו שיכול, שאתה מחכה לו עד צאת הנשמה. טוב. עוד שאלות רבות? כן, טל.

גב' טל בן דב:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מכיוון שהתכנית חלה על כל מרחב התכנון של תל אביב, צריך להוסיף הנחיה לפחות, לפעול לפי המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות. בסדר? אם יש בניה חדשה, בניה בתת הקרקע, אז זה מחייב. זה פשוט חל על כל מרחב התכנון.

גב' טלי דותן:
[מדברת מרחוק] ...

גב' טל בן דב:
צריך להוסיף. ועיריית תל אביב נוהגת לפי הנוהל הזה, אבל זה חייב להיות.

גב' גילה אורון:
זה הופיע כעוד הוראה בתכנית.

גב' תמי כורם:
בקובץ ההנחיות זה מופיע.

גב' גילה אורון:
לא משנה. אבל זה צריך להופיע. זה מספיק חשוב שזה יופיע בהוראה בתכנית, כי זה תכנית שחלה על מרחב מאד גדול, ואנחנו לא יודעים איפה בדיוק זה נופל. כן, גילי.

גב' גילי טסלר:
אנחנו מאד בעד, ומאד מעודדים ניצול של שטחי ציבור. מאד שמחים על התכנית הזאת. בעיקר לדעתי חשוב גם לציין, ואני לא יודעת איך התייחסתם לזה, לעירוב שימושים ציבוריים. כי אני מוצאת הרבה פעמים בתכניות, בעיקר חדשות, התפרסות יתרה של השימושים הציבוריים כשכל, גם כשלא יודעים מלכתחילה מהו השימוש הציבורי שייכנס לתוך השטחים האלה. וכל שימוש ציבורי בא עם המגבלות שלו, אן עם ההתייחסות שלו לשטחים שהוא נדרש. אני רוצה לדעת האם התכנית באמת שמה דגש לאותו עניין של עירוב שימושים ציבוריים?

גב' ולארי פוהורוליס:
אני רוצה רק להשלים את מה שגילי אומרת, אני גם מצטרפת למה שהיא אומרת, ואני חושבת שצריך באמת, רוב השימושים הציבוריים הם גני ילדים ובתי ספר, ומאד חשוב פה לעשות פה את התיאום עם משרד החינוך על מנת שהפרוגרמה של משרד החינוך שאומר בעצם מה הדרישות ומה המגבלות, יותאם.

גב' גילה אורון:
אבל ברור שהם,

גב' ולארי פוהורוליס:
לא, זה לא ברור. נכון להיום, לא ניתן לאשר גן ילדים ברב קומות, וכו', וכו'. יש כל מני מגבלות. אי אפשר לבנות גן ילדים מעל בריכת שחייה, שהיא יכולה להיות גם ציבורית. יש מגבלות כאלה, ולכן צריך באמת,

גב' גילה אורון:
אבל זה ברור שהם ילכו.

גב' ולארי פוהורוליס:
להיכנס לנושאים האלה, אבל אי אפשר פה לבוא ולהגיד: אנחנו רוצים עירוב שימושים בלי לעשות את המגבלות ולבחון מה השימושים שהם כן יכולים להתאים, ומה השימושים שהם לא יכולים.

אדר' אביעד מור:
אני אסביר. כל השימושים הם שימושים ציבוריים. קודם כל. יש שימושים נלווים, שהם עד 10 אחוז, אבל כל השימושים הם ציבוריים. הרעיון, כמו שגילי אמרה נכון, אנחנו רוצים שבית הספר יכלול גם את המתני"ס, גם את הספרייה השכונתית.

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

גב' גילה אורון:
נכון.

אדר' אביעד מור:
וגם חצר המשחקים.

גב' גילי טסלר:
אולי בית כנסת.

אדר' אביעד מור:
וגם אולם הספורט יהיו לכל השכונה.

גב' גילי טסלר:
בדיוק.

אדר' אביעד מור:
עכשיו, אנחנו ניסינו להכניס את זה כהוראה חד משמעית, הסתבר בייעוץ משפטי שקיבלנו, שלא ניתן לקבוע את זה כהוראה בתב"ע, בעצם בעל הקרקע מחליט איך הוא מחלק את השימושים. מה שכן עשינו, אמרנו: או קיי. תראה לנו תכנית בינוי שממקסמת את הקרקע. אנחנו מגבילים אותך מראש בתכנית, ותתחיל לעלות לגובה, וליצור את הקוביות אחת מעל השנייה, ותראה לי כבר עכשיו איזה שימושים אתה הולך פה להכניס ב-4 ו-5 דונם.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
מי זה בעל הקרקע? זה לא אתם?

אדר' אביעד מור:
בדרך הזאת.

מר חזי ברקוביץ:
בדרך כלל.

גב' גילה אורון:
בסדר, האגפים השונים בעירייה צריכים לשבת ביחד ולראות, למקסם, בדיוק. ברור שזה בכפוף לכל המגבלות. כי אם משרד החינוך אומר שגני ילדים יכולים להיות רק בקומת הקרקע, אז אני הילדים יהיו בקומת הקרקע, והמתנ"ס יהיה בקומה עליונה, אני לא יודעת. אבל זה ברור שזה הכל בהתאם למגבלות. אף אחד לא יאשר להם גן ילדים בקומה עשירית. אולי כן, בעתיד, לא יודעת.

אדר' אביעד מור:
בתי כנסת אנחנו מאפשרים בקומה שנייה, בקומה שנייה ...

אדר' נעמי אנג'ל:
אין ויכוח בינינו בעניין הזה.

גב' גילה אורון:
אין ויכוח.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
לא צריכים להוסיף שום דבר, הם יודעים בעצמם מה הולך עם מה, ומה לא הולך עם מה.

אדר' נעמי אנג'ל:
נכון. ויובהר בהוראות התכנית שהיא מאפשרת לערב שימושים במגרש ובבניין במטרה למקסם את ניצול הקרקע הציבורית.

גב' גילה אורון:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אבל בשביל זה הם הביאו את התכנית. מה קרה לכם?

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון. אבל כשהם יבואו לדיונים עם משרד החינוך, כשהם יבואו לדיונים ... בין מחלקות שונות בעירייה, אז יהיה ברור שזה המטרה. לכן נעשה,

גב' גילה אורון:

אבל בשביל זה הביאו את התכנית. אז מה? אנחנו צריכים להגיד לכם: תעשו את מה שאתם כבר עושים? מה נהיה לכם? אז מה? בשביל זה הביאו את התכנית. התכנית באה בשביל לערב שימושים, ובשביל הזה, וזה ברור שהם יעמדו בכל התקנים שנדרשים מהם. אני לא מבינה מה, הם ילדים גדולים.

גב' גילי טסלר:

אני לא מבינה למה זה הפך לויכוח? כל מה שאמרתי זה שאני מאד בעד התכנית. ... לחדד את העניין שמאד מאד חשוב לנו ...

גב' גילה אורון:

לחדד מה? מה את רוצה שיהיה?

גב' גילי טסלר:

עירוב השימושים.

גב' גילה אורון:

ככה קוראים לזה. כך קוראים לתכנית: עירוב שימושים.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא כך קוראים לה.

גב' גילי טסלר:

איזה שימושים רלוונטיים.

גב' גילה אורון:

זה מאפשר, או קיי.

גב' גילי טסלר:

התכנית לא יודעת.

גב' גילה אורון:

אבל לשם זה היא נוצרה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילי טסלר:

טלי, זה שני דיונים נפרדים.

אדר' נעמי אנג'ל:

טלי, יש עניין של מדיניות תכנון, ואמירה ערכית שאנחנו שואפים לזה, ולא רק ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

טוב, תוסיפו את זה במטרות, אנחנו בעד עירוב שימושים. שויין, גמרנו, הלאה. אילנה.

גב' טופז פלד:

אני לא יודעת מה התכנית הקיימת לגבי החניות? אם אתם לפי התקנים התקפים.

גב' גילה אורון:

הכל יהיה לפי התקף בתקנים הנדרשים. כן?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' אילנה אלרוד:

שני דברים: 1 – כמובן שהרעיון הוא רעיון טוב. שני דברים שרציתי להעלות: 1 – שיש מינימום של גודל חצרות, ומקסימום של תכסית, כי זה כמובן ב – 400 אחוז צריך לראות איפה נשאר עוד איזה שהוא מקום.

גב' גילה אורון:

בשביל זה הם עלים כלפי מעלה.

אדר' אילנה אלרוד:

בסדר. אבל גם ב – 400 אחוז את לא תעשי פה בנין של 20 קומות. עכשיו, דבר שני – האם כשיש ניצול שטח מאד גבוה, האם לא צריך להביא בחשבון כבר חניה תת קרקעית? משום שבכל זאת מורים, וכל השאר, צריך להביא בחשבון חניה תת קרקעית כדי שהשטח יישאר. וזה גם צריך להיות בתוך העניין.

גב' גילה אורון:

זה מופיע בתכנית.

אדר' אילנה אלרוד:

בסדר. לא אמרו.

גב' גילה אורון:

טוב.

אדר' אילנה אלרוד:

ודבר שנראה לי מאד מאד חשוב, זה שצריך בהחלט ששטחי הציבור יהיו גדולים מספיק כדי להביא בחשבון, וזה בכלל אני חושבת שצריך להגדיל את שטחי הציבור, שברגע שגני הילדים יתחילו מגיל שנתיים עד ארבע, דבר שיקרה, ואם לא היום, אז עוד כמה שנים, זה אומר הכפלה של כל שטחי גני הילדים בארץ. וצריך להביא בחשבון שיהיו שטחים לדברים האלה. זאת אומרת, שאם יש שטח יותר גדול, אין בזה שום, להיפך, זה צריך להיות שטח יותר גדול, וצריך להביא בחשבון ברזרבה שיהיו גני ילדים כפליים ממה שיש היום, כדי שאחר כך לא יהיה מצב שלא יהיו שטחים.

גב' גילה אורון:

מה שאני חושבת זה שאת התכנית הזו צריכים להמליץ לרשויות אחרות לאמץ. זה מה שאני חושבת. שהיא תכנית טובה מאד, שבאה לעשות בדיוק את מה שאנחנו רוצים, ובמחוז, במחוז שבו יש באמת מחסור, תמיד יהיה מחסור בשטחי ציבור, אז זה אידיאלי.

גב' ולארי פוהורוליס:

המטרה, גילה, זה גם ... את משרד החינוך.

מר עודד גבולי:

גילה, אפשר לעשות את זה הרבה יותר פשוט. צריך פשוט לקבוע בחוק שאסור לייעד שטח חום למטרה כלשהי.

גב' גילה אורון:

אתה מייעד את זה ל – 180, לכל התכליות של 188. נכון.

דובר:

ולהקצות בתב"עות עוד ...

גב' גילה אורון:

ברור. נכון.

גב' גילי טסלר:

לא להגיד ...

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

גב' גילה אורון:

לא, אנחנו אומרים: כל התכליות של 188.

[מדברים ביחד – לא ניתן לתמלול]

מר חזי ברקוביץ:

... בשנת '57 כתוב: זכויות הבניה ... חומים כשאר המבנים בסביבה, רשאי מהנדס העיר ... כדי לתת כבוד למבנה הציבור.

גב' גילה אורון:

נכון. וזה יפה. נכון. כן? טוב.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

רק שנייה. כן?

גב' ולארי פוהורוליס:

גילה, אני חושבת בכל זאת שצריך פה לעשות עבודה, והפרוגרמה של משרד החינוך צריך לאלץ אותם גם שישנו אותם, ושיתאימו את עצמם.

גב' גילה אורון:

זה פניה למשרד החינוך.

גב' ולארי פוהורוליס:

כן, אבל כרגע העירוב שימושים האלה לא יצאו לפועל.

גב' גילה אורון:

כן יצא לפועל.

גב' ולארי פוהורוליס:

לא. בתחומים של משרד, אני מדברת רק על תחום משרד החינוך בגלל המגבלות.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר חזי ברקוביץ:

תנסי מבנה ציבור מעל בריכה ציבורית, אז יגידו לך שיש אמוניה, ופה, ושם, ולא מערכות אוורור, ולא כלום.

גב' ולארי פוהורוליס:

לא, זה לא הנקודה.

מר חזי ברקוביץ:

כל אחד שם את ההנחיות שלו, ושהשני יסתדר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

נכון, אבל לא במסגרת התכנית.

גב' ולארי פוהורוליס:

אבל זה כן במסגרת,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

התכנית לא יכולה לייצר תקנות חדשות למשרד החינוך. בסדר? מה נהיה לכם?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

דוברת:

זה לא הערה לתכנית.

גב' גילה אורון:

זה כן היא אמרה הערה לתכנית. זה מה שאני שאלתי.

גב' ולארי פוהורוליס:

ההערה לתכנית זה להוסיף גם את הנקודה הזאת.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני חושבת שאנחנו צריכים להבהיר.

גב' גילה אורון:

זה לא בתוך הערה בתכנית.

אדר' נעמי אנג'ל:

בהוראות התכנית את מה שאמרנו, ואנחנו ... להגיד, בעניין הזה שאנחנו קוראים לכל רשות שאחראית על תחום מסוים, לתרום את חלקה כדי שעירוב השימושים האלה אכן יתממש בהיתרי הבניה. אנחנו לא נתנה שום דבר. נגיד אמירה הצהרתית.

גב' טל בן דב:

נעמי, זה לא התניה. מה שהיא אומרת זה שבעצם אי אפשר יהיה,

אדר' נעמי אנג'ל:

אז הסכמת.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אבל לא תהיה תכנית אם נחייב את משרד החינוך שישנה את התקנים שלו. בואו נהיה ריאליים. אתם רוצים תכנית לאורך זמן, על שטחים,

גב' ולארי פוהורוליס:

חגית, אבל התכניות מגיעות אלי, ואני פה כפופה לדרישות של משרד החינוך, ואני לא אוכל לממש את מה שאני כן רוצה לממש.

גב' גילה אורון:

הם יודעים, גם הם יודעים לדבר עם משרד החינוך, והם ימצאו את אותם שימושים שמשרד החינוך לא מתנגד להם. למשל, משרד החינוך לא יתנגד לבית כנסת, נגיד או למתני"ס.

גב' ולארי פוהורוליס:

אבל גן ילדים ...

גב' גילה אורון:

אבל לא הכל זה גן ילדים. רבותיי, רגע, אז יכול להיות שבגן,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

אז יכול להיות שהם יגידו: גן ילדים רק עם מתני"ס. אז בסדר. גן ילדים יהיה רק עם מתני"ס. לא יודעת. או רק עם ספרייה ציבורית. לא יודעת. משרד החינוך, דרך התכנית לא נשנה את התקנים של משרד החינוך. זה צריך להיות משהו שהוא בנפרד. וחופף מזה, הוא דבר שהוא משתנה. ברגע שאנחנו מאפשרים, אז כל שינוי שיקרה בעתיד בתקנות של משרד הבריאות, החינוך, הרווחה, יכול להיכנס גם רווחה שמה, כן, תרבות, אני יודעת מה, כל מה ששייך ל – 188.

אדר' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

או.קיי. נוסף את זה הצהרתית. טוב, ברשותכם: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: זכויות הבניה – עד 180 אחוז משטח המגרש עבור שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה, ועד 60 אחוז משטח המגרש, ועבור שטחי שירות מעל מפלס הכניסה. מגרשים מעל 1.5 דונם ... שב"צ, שצ"פ או דרכים, או שבילים ציבוריים תתאפשר בניה בהיקף של עד 300 אחוז שטחים עיקריים ו- 100 אחוז שטחי שירות. תכסית – עד 50 אחוז, ובמקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית, עד 60 אחוז. במידה ונדרש בגין תקנות בריאות הציבור ... נגישות וכדומה. גובה הבניה הוא לפי מטרים, או על פי קומות, לפי הפירוט הבא: מגרשים ששטחם עד 1.5 דונם עד 15 מטר ממפלס הקרקע. מעל 1.5 דונם – לפי המלצת מהנדס העיר, אך לא יותר מאשר 2 קומות מעל המאושר במגרשים הגובלים.

גב' רחל דוד:

בסך הכל לא יותר מזה.

אדר' נעמי אנג'ל:

ולא יותר בסך הכל מ- 10. מגרשים מעל 1.5 דונם עד 10 קומות, שהם 40 מטר ממפלס פני הקרקע לכל היותר.

אדר' אילנה אלרוד:

רגע, זה לא נראה יותר מידי?

אדר' נעמי אנג'ל:

הערות בסוף.

אדר' אילנה אלרוד:

דונם וחצי?

אדר' נעמי אנג'ל:

הערות בסוף בבקשה, אני מבקשת הערות בסוף. בניה בת קיימא, עמידה בתקן 5281 על עדכוניו, ובקובץ ההנחיות העירוני לעניין זה, כפי שיעודכנו מעת לעת. התשריט את התכנית יחול על כל מרחב התכנון של תל אביב יפו, וייערך לפי נוהל מבא"ת, ועל פי ... היחידה לתכנון, ... מגבלות התמ"אות השונות, לדוגמא: תמ"א/3, 23 ... מגן, 300 מטר מקו החוף וכדומה.

התכנית עיצוב אדריכלי ונופי לאישור ועדה מקומית טרם היתר בניה, ... לא צוינה בתכנית הזאת ... בטרם הגשת התכנית הזאת גם ייעשה מה שצריך להיות בתיקון 89 – מדידה של העצים, סימון שלהם, חוות דעת פקיד היערות, וכדומה, לעניין שימור, הגנה, העתקה ...

בנוסף לעמידה בחוק, בתיקון לחוק, נושא תמ"אות – אישור ולחוי"פ למגרשים בתחום ה- 300 מטר. תיאום עם רשות המים תמא/34/ב/4. עמידה הכל הוראות תמא 38, בכל היתר בניה ... ומה שהוספנו קודם, שזה לא תמ"א, אלא זה בעצם נובע מתמא/34/ב/4, כל הפעולות הנדרשות טרם היתר בניה על פי המתווה של המשרד להגנת הסביבה לקרקעות, לטיפול בקרקעות מזוהמות.

יובהר בהוראות התכנית האפשרות לעירוב שימושים ציבוריים על פי שיקול דעת הוועדה המקומית ורשות הרישוי, וזאת לצורך מקסום ניצול הקרקע הציבורית, ובייחוד בעידן ההתחדשות העירונית שתל אביב יפו עוברת, כמו שאר הערים.

אנחנו נרשום הערה בסוף, בסוף, בסיפא של התכנית: בנוסף לזה שהוועדה המחוזית מדגישה לפני כל גורם מקצועי אשר יהיה שותף באישורים לקראת היתר בניה, או חוות דעת לקראת היתר בניה, את הצורך בניצול הקרקע המיטבי על ידי עירוב השימושים.

אדר' נעמי אנג'ל:

עכשיו השאלות.

אדר' אילנה אלרוד:

אני לא רואה שום מקום, קודם כל אני לא רואה שום הצדקה שבנייני הציבור יהיו יותר גבוהים מהבניה מסביב. ב' – אני לא רואה על דונם וחצי בניין של 5 קומות. אני חושבת שיש פה הגזמה. זה נכון עירוב שימושים, זה נכון להגביר, אבל לא להתפרע. זה ממש להתפרע.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר חזי ברקוביץ:

המציאות היום יומית היא בדיוק ההיפך. זאת אומרת, עירייה מקצה קרקע בנוהל המסודר לאיזה שהיא עמותה, מגיעה עמותה ... אחת ... חכירה ל – 50 שנה במרכז העיר פתאום מקבלים תת ניצול של קרקע בצורה משוועת.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אתם צריכים להוסיף סעיף בחוזים שלכם שיהיה ברור להם שמותר לבנות מעליהם.

מר חזי ברקוביץ:

זה קל, רק אני לא מכיר בית כנסת שיקבל ויבנה בית כנסת שבעתיד הוא לא יודע מי יגור לו על הגג, ומה יהיה, ומי יכנס למגרש. המציאות, אני מדבר עכשיו מניסיון רק של 16 שנה, המציאות היא שכל עמותה שמקבלת שמה גדר, שמה שלט יפה, וזה שטח סגור. עכשיו, בסביבה שבה על חצי דונם 4 קומות על עמודים, 5 קומות על עמודים, ואפילו 6, אין סיבה שהמבנה ציבור יוגבל ל – 2 קומות, או 3 קומות. אין שום סיבה. שום סיבה שהוא יהיה בניצולת יותר נמוכה מאשר המגרשים הפרטיים לבניה.

אדר' אילנה אלרוד:

לא צריך ציבור, צריך שטח פתוח, בתי ספר, גני ילדים, כל הדברים האלה.

מר חזי ברקוביץ:

את לא יודעת מה צריך.

אדר' אילנה אלרוד:

צריכים חצרות, צריכים,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אילנה אלרוד:

אז זה לא בניין מגורים 4 קומות.

מר חזי ברקוביץ:

את שכחת שקומה אחת.

מר יעקב אשר:

ככל שאת מגביהה יותר, יש לך יותר חצר.

מר חזי ברקוביץ:

קומה אחת כבר בזבזה את החצר.

אדר' אילנה אלרוד:

אני לא מדברת על קומה אחת.

מר חזי ברקוביץ:

גם שתי קומות. אין חצר.

אדר' אילנה אלרוד:

הבינוי זה בסדר. אבל אני חושבת שאתה לא צריך לעלות על הגובה, בוא נגיד, על הגובה של 2 קומות מעל לכל הסביבה. אין סיבה שבנייני הציבור יהיו בצפיפות של בנייני משרדים, או של בניין עירוני בתל אביב, שזה אחד על יד השני, ושאתה מקצה להם את השטח הציבורי לחוד.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני אתן לך דוגמא, אילנה, ברגע שאת,

אדר' אילנה אלרוד:

אני בעד, אבל אני אומרת: בגבולות הגיוניים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

יש לך סביבה בנויה. בסביבה הבנויה הזאת, דוגמת לב העיר, דוגמת הצפון הישן, שעוד מעט נדבר ברובע 3 ו- 4 שלו, את מעצימה שם את זכויות הבניה למגורים באופן, לא בהכרח בדיוק ליד המגרש למבנה ציבור, אבל את צריכה להוסיף שטחים לצורכי ציבור. אז את צריכה את המגרש הזה למקסם. אז את עושה אותו עד 2 קומות מעל לסביבתו, כי כלל הסביבה הצטופפה ולא בהכרח בדיוק המגרש השכן.

מר חזי ברקוביץ:

התכנית הבאה שאנחנו הולכים לדון.

אדר' נעמי אנג'ל:

זה בדיוק זה.

מר חזי ברקוביץ:

יש לזה פוטנציאל ל- 5,000 יחידות דיור. מישהו יכול להראות לי מגרש ריק, או אפילו בן קומה אחת שאפשר להוסיף בלב העיר? שיבוא, שיראה לנו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר יעקב אשר:

אני רוצה רק מילה אחת.

מר חזי ברקוביץ:

בבני ברק כבר בונים מזמן מבני ציבור.

מר יעקב אשר:

כשאני באתי לפני 10 שנים כפקיד בעירייה משרד החינוך לדבר על זה שיבנו בתי ספר לגובה, כמעט זרקו אותי מכל המדרגות. אחרי כמה שנים משרד החינוך, עם מומחים מהטכניון, באו לראות אצלי איך אנחנו עשינו את זה, כדי לנצל את השטחים הציבוריים במקסום שלהם, אפשר לעשות גם בית כנסת, וגם מועדון נוער, ודאי כמובן לא ישימו בית כנסת יחד עם דיסקוטק, ולא ישימו דברים אחד שלא קשור לשני. בתי ספר בבנייה בתת קרקע, לנצל גם את הבניה של התת קרקע. אני רואה פה גם מופיע כאן, בגלל שאנחנו הולכים ומצטופפים, וככה זה עובד בעולם.

אדר' אילנה אלרוד:

מה גובה בתי הספר אצלך?

מר יעקב אשר:

לי יש בית ספר עם 5 קומות, שהקומה האחרונה, הגג, היא גם חצר, מוגנת.

אדר' נעמי אנג'ל:

יותר גבוה מהמגורים מסביב.

גב' ולארי פוהורוליס:

... חריגות מהפרוגרמה של משרד החינוך.

מר יעקב אשר:

עשו פרוגרמה מיוחדת לבני ברק.

גב' גילה אורון:

אישרו להם.

מר יעקב אשר:

בעקבות מכתב של מתכנת המחוז דאז, לפני 10 שנים.

גב' גילי טסלר:

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

תבוא איתנו למשרד החינוך.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון. מה שהוא אומר שמה שקורה בבני ברק היום יהיה עוד 20 שנה בתל אביב, ואנחנו צריכים להכין את זה באופן מתוכנן ולא באופן מאולתר. זה מה שאנחנו עושים. ...

גב' גילה אורון:

טוב, רבותי, אנחנו מסיימים את הדיון בזה, ואנחנו עוברים.

סעיף 10: תכנית תא/3899: משרדים מסחר ומגורים רח' הרכבת – תל אביב יפו

בהשתתפות:	אדר' אורלי כהן
בנוכחות:	מר רמי וימר מר אלי דיגא מר עירד שרייבר
	- לשכת התכנון
	- אדריכל התכנית
	- עיריית תל-אביב, מנהל תב"ע
	- יועץ תנועה- דגש הנדסה

גב' גילה אורון:

סעיף מס' 10 לסדר היום – תכנית תא/3899: משרדים, מסחר ומגורים ברח' הרכבת. נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:

במסגרת פיתוח האזור של המע"ר, בחלקו הדרומי בתל אביב יפו היו לנו כבר תכניות ברחוב הרכבת. התכנית הזאת מצטרפת, צמודה לתכנית קודמת שאישרנו. היא גם על רחוב הרכבת, וגם צמודה לרח' הגר"א.

התכנית הזו משלבת תעסוקה, לכיוון רחוב הרכב, מגורים לכיוון רח' הגר"א, כחלק מהאזור של התחנה המרכזית הישנה. אנחנו, היא גם נותנת, במסגרת העצמת הזכויות שלב שצ"פ במרכז, שיתחבר לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור שניתן בתכנית הקודמת. אפשר לראות את זה בתשריטים. זה במסגרת שינוי מבורך של המדיניות לראות את השטחים הפתוחים לצורכי ציבור כשטחים עירוניים במלואם ולא בשעטנו הזה של השפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. ככלל התכנית מקובלת גם במאפיינים הבינוניים שלה עם כמה תיקונים קלים.

גב' גילה אורון:

חזי, אתה רוצה להוסיף משהו?

אדר' נעמי אנג'ל:

אתם רוצים להסביר, או שהאדריכל יסביר? מה נוח לכם?

אדר' אילנה אלרוד:

איפה זה ברחוב הרכבת?

אדר' רמי וימר:

מול תחילת המנהרה, בפניה של רחוב הרכבת - בני ברק - והגר"א, איפה שהמנהרה מתחילה לרדת.

גב' גילה אורון:

טוב, אתם רוצים להוסיף?

מר אלי דיגא:

אני חושב שהתכנית תואמת את המדיניות שאושרה בוועדה המקומית לעניין מע"ר באזור רחוב הרכבת, עם 450 אחוז בניה.

גב' גילה אורון:

כמה מטרים?

מר אלי דיגא:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

מתוכם 25 אחוז למגורים. כמו שנעמי אמרה, בתכנית יש, מוקצה שצ"פ וגם שטח למבנה ציבור בשטח של 300 מטר.

גב' גילה אורון:

שטח רצפות ציבור.

מר עודד גבולי:

אלי דיגא מצוות יפו דרום.

גב' גילה אורון:

כמה למגורים?

מר אלי דיגא:

כמה למגורים? 25 אחוז.

גב' גילה אורון:

כמה קומות?

אדר' רמי וימר:

24 קומות, כולל קרקע.

גב' גילה אורון:

24 כולל קרקע? והקומות העליונות, ככל,

אדר' רמי וימר:

אופציונלית הקומות העליונות למגורים.

גב' גילה אורון:

למגורים. או.קיי. תקן חניה?

אדר' רמי וימר:

לפי התקן התקף.

גב' גילה אורון:

לפי התקן הקיים כרגע?

אדר' רמי וימר:

כן.

גב' גילה אורון:

טוב. שאלות, רבותיי?

גב' טופז פלד:

היה דיון והיו כל מיני ... דיון שהיינו אצלך במכינה. לא ראיתי פשוט מסמכים. היו שמה כמה נקודות שסוכם שיתוקנו.

אדר' נעמי אנג'ל:

כל מה שסוכם – יתוקן.

גב' טופז פלד:

זהו, אני לא יודעת. לא ראיתי מסמכים ... אבל אני גם לא זוכרת כרגע בדיוק את כל הנקודות שהיו. אני רואה משהו אחד לגבי האדום בחזית. זה אני רואה, הכביש הראשי.

גב' גילה אורון:

שמה?

גב' טופז פלד:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

זה אני רואה ... דברים אחרים אני פשוט לא רואה.

אדר' רמי וימר:

כל מה שנדון במכינה התחבורתית תוקן.

אדר' נעמי אנג'ל:

תוקן. הכל תוקן.

אדר' אילנה אלרוד:

התכנית מימין זאת התכנית המוצעת?

אדר' רמי וימר:

משמאל.

אדר' אילנה אלרוד:

או משמאל?

אדר' רמי וימר:

שמאל.

אדר' נעמי אנג'ל:

הכל תוקן, ונבדק על ידי לשכת התכנון, וייבדק שהכל מתוקן במסמכים.

גב' גילה אורון:

טוב.

אדר' אילנה אלרוד:

רגע, אני קצת לא מבינה. בתכנית מימין יש לנו כמו L עם שטח ציבורי פתוח.

אדר' נעמי אנג'ל:

זה המצב הקיים.

אדר' אילנה אלרוד:

כן. עם שטח ציבורי פתוח.

אדר' רמי וימר:

שלא שייך, לא, לא, הירוק שאת רואה מימין זה שטח פרטי פתוח של התכנית הקודמת.

אדר' אילנה אלרוד:

זה לא שייך.

אדר' רמי וימר:

לא, לא.

אדר' אילנה אלרוד:

זאת אומרת, הירוק הזה כאילו,

אדר' רמי וימר:

שייך לתכנית אחרת.

אדר' אילנה אלרוד:

הירוק, השטח הפתוח אצלכם מצטרף.

אדר' רמי וימר:

נכון. הוא רצף, רצף.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

בשביל להראות שהוא יוצר רצף.

אדר' אילנה אלרוד:

של רצף.

אדר' רמי וימר:

זה מה שאת רואה כאן.

אדר' אילנה אלרוד:

עכשיו, יש שמה שני, זה מחלק את זה לשני מבנים בעצם, אחד – נגיד, זה שהולך באלכסון עם הפסים האדומים, והשני – שנמצא,

אדר' נעמי אנג'ל:

זה שהולך באלכסון עם הפסים האפורים.

אדר' אילנה אלרוד:

מפה לא רואים בקושי את הצבעים.

אדר' רמי וימר:

רואים פסים. רואים פסים.

אדר' אילנה אלרוד:

כן, עכשיו, האם יש לשני הבניינים האלה הגדרות שונות?

אדר' נעמי אנג'ל:

כן.

אדר' אילנה אלרוד:

אז מה הם?

אדר' רמי וימר:

הבניין.

אדר' אילנה אלרוד:

אין לכם איזה צילום איך זה בשטח נראה.

אדר' רמי וימר:

יש תכנית בינוי. יש תכנית בינוי מתחת לזה.

אדר' אילנה אלרוד:

תכנית בינוי היא נייר עם צבעים.

אדר' אילנה אלרוד:

איך זה נראה בתוך הסביבה? מה יש ממול? איך השתלבתם? הכל זה ככה, מה? שני צבעים? זה לא להציג תכנית כך.

מר אלי דיגא:

... את התכנית, אני רק אגיד שהמגרש הפונה לכיוון רחוב הגר"א שדיברת עליו מעבר לשצ"פ, הוא בעצם בניין שמאופייין למגורים, עם קומה מסחרית, כפי שנהוג בכל נווה שאנן, והמבנה האורכי שמשתרע מהגר"א עד רחוב הרכבת הוא בעצם מע"ר עם שילוב של שטחי ציבור ומסחר, וגם מגורים אופציונאלי בקומות העליונות.

אדר' אילנה אלרוד:

והוא בעיקר משרדים?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר אלי דיגא:
בעיקר משרדים.

אדר' רמי וימר:
לרחוב הרכבת.

אדר' אילנה אלרוד:
בעצם בניין מגורים.

מר אלי דיגא:
בדיוק בניין מגורים.

אדר' אילנה אלרוד:
ובניין משרדים עם אופציה בקומות העליונות למגורים? למה? זאת אומרת, למה לא ריכזת הכל במגורים בשביל 2, 3 קומות מעורב?

מר אלי דיגא:
זה יותר.

אדר' רמי וימר:
רגע, סליחה, אולי אני יכול להסביר משהו. רחוב הרכבת מקבל בעצם את הבניינים שהם באפיון של משרדים. יש שם אופציה שבתב"ע הראשונה שאושרה לא מימשנו אותה.

גב' גילה אורון:
זה 25 אחוז.

אדר' רמי וימר:
של 25 אחוז של מגורים שלא יהיו שם. בבניין הראשון שאנחנו כרגע בונים, שאת רואה כרגע את הקצה הירוק שלו, אנחנו לא בונים שם מגורים, והוא כולו מאופיין כמשרדים. הבניין, כמו שאמרת, ברחוב הרכבת, המתוכנן כרגע בתכנית החדשה, מאופיין כבניין משרדים. כל מה שפונה לרחוב הגר"א, שזה הרחוב האחורי, וזה מה שאת רואה כאן, הוא בעצם באפיון של מגורים. מסחר בקומות הקרקע ומגורים. בריכוז של מגורים בלבד. אז ככה שמבחינה זאת יש הפרדה של משרדים שפונים לרחוב הרכבת, ומגורים שפונים לרחוב הגר"א. זה קודם כל בחלוקה הזאת. עכשיו, לגבי המבנים – שאלת לגבי הסביבה הקרובה והמבנים שנמצאים – אנחנו כרגע, פחות או יותר, בסביבה הקרובה הסנונית הראשונה מול כל מה שקיים שם כרגע. הבניינים שקיימים שם כרגע הם בניינים,

אדר' אילנה אלרוד:
עתיקים, הישנים.

אדר' רמי וימר:
נקרא להם בצורה רומנטית: עתיקים וישנים. אבל הם בצורה אחרת פחות מזה. על כל פנים, אנחנו כרגע הסנונית הראשונה, כך שאי אפשר כרגע להביא את כל המבנים הישנים והרומנטיים האלה ולשלב אותם כאן, כי הם לא מתחברים לשום דבר. זה המצב.

אדר' אילנה אלרוד:
עכשיו, מה שאני רואה מכאן, יש לך כאן שני מגדלים, נכון?

אדר' רמי וימר:
זה בניין שהוא מאושר והוא בבנייה, ולא שייך לתכנית.

אדר' אילנה אלרוד:
ולא שייך לתכנית. מה שייך מפה?

אדר' רמי וימר:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

המגדל הזה שפונה לרחוב הרכבת, וזאת הדופן האחורית שלו, ושני הבניינים האלה שהם מגורים, על רחוב הגר"א, וכאן את רואה בעצם את הצד השני, זה מרחוב הרכבת. זה, המעבר הזה שאותו אנחנו כרגע הגדרנו כפעם אחת שפ"פ ופעם אחת שצ"פ.

גב' גילה אורון:

אולי תראה פה, שאנחנו נוכל כולנו לראות, ולא רק אילנה.

אדר' אילנה אלרוד:

יש לכם מצגת, לא?

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו החלטנו לוותר עליה מכוח זה שחשבנו שאנחנו יכולים לראות בניירות ...

אדר' רמי וימר:

אני אסביר כאן. במסגרת, אם אני מתחיל מכאן, במסגרת התכנית המאושרת כל המלבן הזה שכולל את השפ"פ והחלק הזה, הוא התכנית המאושרת שאנחנו כרגע בונים עליה בניין שהוא בניין משרדים.

גב' גילה אורון:

וזה לא התכנית.

אדר' אילנה אלרוד:

כן, אני יודעת. זה מה שברקע אצלך?

אדר' רמי וימר:

היא לא שייכת לקו הכחול הנוכחי, שהוא הקו הכחול הזה. ואם אני עובר כרגע לתכנית המוצעת, הקו הכחול הזה קודם כל מקצה את מה שהקצנו להמשך של הדרך. בחלק הזה, יש לנו את הבניין שאפיונו הוא משרדים, עם אופציה ל – 25 אחוז בקומות העליונות למגורים, כאופציה בלבד. ובהמשך כאן, וכאן, שבאמצע המשך השצ"פ, זה שצ"פ, זה שפ"פ, בנייני מגורים על קומת מסחר בקומות הקרקע.

אדר' אילנה אלרוד:

ואלה בניינים של,

אדר' רמי וימר:

[בתגובה להערה שלא נשמעה] נכון, נכון.

גב' גילה אורון:

כפי שמאופייין ברחוב הגר"א. יש להם,

אדר' רמי וימר:

על פי המאופייין במדיניות עיריית תל אביב, על פי המאפיינים של גובה.

אדר' אילנה אלרוד:

זאת אומרת, המגורים הם 8 קומות, וברקע יש לך את הבניין הגבוה?

אדר' רמי וימר:

נכון. נכון. נכון.

מר אלי דיגא:

כן, בדיוק.

אדר' אילנה אלרוד:

והם צמודים אחד לשני?

אדר' רמי וימר:

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

בניין אחד.

אדר' אילנה אלרוד:

לא, הזה, השני, המגורים והמשרדים זה כמו בניין אחד?

אדר' רמי וימר:

פה לא, יש הפרדה ביניהם. אפשר לראות את זה כאן. יש הפרדה ביניהם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' רמי וימר:

זה בניין המשרדים שפונה לרחוב הרכבת, וזה בניין המגורים האחורי עם הפרדה, כאשר זאת קומה אחת, וזה 8 קומות, ועוד בניין מגורים, שהוא הבניין ... שניהם מגורים.

מר עודד גבולי:

משתלבים ברקמה הקיימת.

אדר' אילנה אלרוד:

עכשיו זה מתחיל להיות קצת יותר ברור, כי אלה בניינים יותר נמוכים, וזה בניין גבוה.

אדר' רמי וימר:

ודאי.

גב' גילה אורון:

טוב. עוד שאלות? טופז.

גב' טופז פלד:

אני נזכרת עכשיו, נעמי, בדיון ...

גב' גילה אורון:

רק שנייה, אתם לא ממשיכים לנהל שיחה פרטית. כן, טופז.

גב' טופז פלד:

ניסינו להבין מה זה אומר מבחינת הכניסה, ההגעה למבנים, כי בעצם כולם מגיעים מנקודה אחת. ודיברנו על זה, עוד פעם, אני לא ראיתי שום דבר אחרי המכונה שהייתה אז לא,

גב' גילה אורון:

בוא תתייחס לנושא הכניסות.

אדר' נעמי אנג'ל:

לפני שאתה מתייחס רק הערה. דובר במכונה על כך שהכניסה היא מרחוב הגר"א, היא משותפת עם מעבר.

גב' טופז פלד:

לא על זה אני מתכוונת. אני מתכוונת שבגלל הסדרי התנועה במקום כל הגישה היא בעצם לכל המתחם היא הכל מנקודה אחת.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון.

גב' טופז פלד:

אין פה, אתה לא יכול לבוא מפה, מפה, מפה.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון, דובר על זה. בגלל שהוא לא ...

גב' טופז פלד:

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

לא, בסדר.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני רק רוצה להבהיר שהאדריכל שאל אותנו שוב בעניין הזה. אני אמרתי חד משמעית: מתחת לשצ"פ יהיה אפשר לעבור בין החניונים בצורה ישרה וקצרה, ולא,

גב' טופז פלד:

אבל לא לזה אני מתכוונת. אני מתכוונת מבחינת, כאילו, להבין איך הצומת,

גב' גילה אורון:

אז שמישהו יראה לה מאיפה נכנסים.

גב' טופז פלד:

אני לא יודעת, נראה לי,

אדר' נעמי אנג'ל:

יועץ תחבורה מבחינה זאת.

מר עירד שרייבר:

אנחנו הכנו, בהמשך למכינה התחבורתית בחודש שעבר הכנו בה"ת מקדים.

גב' טופז פלד:

זהו, אז אלינו לא עבר.

מר עירד שרייבר:

עבר, עבר.

גב' טופז פלד:

עבר?

מר עירד שרייבר:

עבר.

אדר' רמי וימר:

כבר לפני שבוע.

מר עירד שרייבר:

עבר. אני קיבלתי בקשת הבהרה מאורית ממשרדכם בשבוע שעבר, שלחתי לה גם את כל מסמכי רקע.

גב' טופז פלד:

באמת? לא ראיתי.

מר עירד שרייבר:

כן, באמת.

אדר' רמי וימר:

בעיית תקשורת.

גב' טופז פלד:

אני אעבור על זה.

גב' טל בן דב:

אני מבקשת לפני ההפקדה של התכנית שהמסמכים יעברו אלינו, כי אני חושבת שהתכנית חלה באזור שבו יש חובת התייעצות בנושא של גזי קרקע.

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

אדר' נעמי אנג'ל:
חובת התייעצות.

גב' טל בן דב:
כן. אני חייבת לבדוק את זה, שיעבירו לי סט מסמכים.

מר חזי ברקוביץ:
ניתן לך 30 יום, לא תגיבי ... מה הבעיה?

גב' טל בן דב:
אני בדרך כלל מגיבה לפני.

אדר' נעמי אנג'ל:
סליחה, כדי לראות אם יש חובת התייעצות את צריכה את המיקום, נכון.

גב' טל בן דב:
נכון. אז אני צריכה,

אדר' נעמי אנג'ל:
או. קיי. את לא צריכה את מסמכי התכנית המלאים אפילו, אורלי יכולה לתת לך, להעביר לך.

גב' טל בן דב:
כן, אז אם יש חובת התייעצות בגזי קרקע, ניתן הנחיות.

אדר' נעמי אנג'ל:
או. קיי. אז חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, ככל שנדרש בתוך שבועיים מקבלת.. מיקום התכנית.

גב' טל בן דב:
בדיוק. זה לפני ההפקדה נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:
ברור. ברשותכם אנחנו נתקדם להצעת החלטה: הכוונה היא להפקיד את התכנית בתיקונים הבאים: בינוי – נספח בינוי מתוקן כך שהחזית לרחוב בני ברק תהיה רציפה הן בקומת הקרקע והן בקומות העליונות. החתך יהיה אחר ממה שמוצג פה מבחינת החיבור בין הבניין שפונה לגר"א והבניין שפונה לרכבת.
נספח הבינוי המחייב לנושא מיקום וקיום רציפות השצ"פ, גובה הבניין וקווי הבניין. תנאי להיתר, להגשת היתר בניה – אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית.
יותר ממקיים למגורים. לא תותר בניה מתחת לשצ"פ, פרט למעבר אחד ישיר תת קרקעי מקביל לרחוב הגר"א בין שני חלקי החניון.
תנאי להיתר בניה זה הבטחת ביצוע השצ"פ. תנאי לטופס 4 זה ביצוע בפועל של השצ"פ.
היבטים סביבתיים, רדיוסי מגן, החלק הצפון מערבי של התכנית הוא בתחום רדיוס מגן ג'. יש לסמן בתשריט, ולקבל חוות דעת ממשד הבריאות בתוך שבועיים.
כמו כן, התכנון המוצע יתאים לתקן 5281 על עדכונו. בניה ירוקה – תחוייב נטיעת עצי צל לאורך המדרכות ובהיקף התכנית, שלושה כיוונים.
תחבורה – חניה על פי התקן התקף. החניות למסחר ולתעסוקה לא יוצמדו, ויופעלו כחניון ציבורי.
ביחס לתכניות ארציות – תמא/34/ב/4, זה אזור של רגישות להחדרת נגר עילי, ויש לתאם עם רשות המים לקבל את חוות דעתם.
להוסיף בהוראות שתכסית המרתפים לא תעלה על 85 אחוז. לעניין הזה ניתן יהיה להשתמש גם בשטח של השצ"פ לתכנון הנכון. כי ברור שאנחנו על יד הפרשת השצ"פ ייצרנו צפיפות בתת הקרקע.

דוברת:
על חשבון של הזה?

אדר' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

כן, כולל השצ"פ. כמובן תיקונים טכניים. נדמה לי שזהו. רק מה שאמרה מקודם טל, מיקום התכנית יועבר על ידי לשכת התכנון למשרד להגנת הסביבה, ככל שיש לו חוות דעת לעניין גזי קרקע, היא תינתן בתוך שבועיים.

מר ישראל מאיר:

אישור שר הביטחון.

אדר' נעמי אנג'ל:

אישור לגובה של משרד הביטחון. אם אין – אז אני שכחתי פשוט להוסיף. תודה.

גב' טופז פלד:

התייחסות שלנו.

אדר' נעמי אנג'ל:

אבל התייחסות שלכם כבר הייתה.

גב' טופז פלד:

לא, אנחנו כאילו לא ראינו ... סליחה, קיבלנו את המסמכים המתוקנים ...

אדר' נעמי אנג'ל:

בסדר. אבל אנחנו לא מעכבים את ההפקדה ... התייחסות שלכם.

גב' טופז פלד:

... זה חלק,

אדר' נעמי אנג'ל:

לא נהוג שאחרי ההפקדה אנחנו נותנים התייחסות. תתנו את ההתייחסות בתוך שבועיים. ככל שצריך לתקן את המסמכים.

גב' טופז פלד:

מה זאת אומרת? אנחנו בכל תכנית אנחנו ...

אדר' נעמי אנג'ל:

בסדר. אנחנו בדרך כלל אנחנו לא מגיעים לסיטואציה הזאת. בסדר. התייחסות משרד התחבורה בתוך שבועיים. אישור לגובה – משרד הביטחון ...

דוברת:

הוא אומר ...

אדר' נעמי אנג'ל:

אז אם הוא אומר, אז ... תודה רבה. זהו.

גב' גילה אורון:

זהו? גמרנו?

אדר' נעמי אנג'ל:

כן.

סעיף 11: תכנית – תא/3616/א: תכנית רובע 3 – תל אביב יפו

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

סעיף 12: תכנית – תא/3729/א: תכנית רובע 4 – תל אביב יפו

בהשתתפות:	גב' חגית אלדר	- לשכת התכנון
בנוכחות:	מר אלי דיגה	- עיריית תל-אביב
	גב' גילה גינסברג	- עיריית תל-אביב
	גב' טליה קאספמן	- עיריית תל-אביב
	גב' לריסה קופמן	- עיריית תל-אביב

גב' גילה אורון:

רבותי, אנחנו בסעיף 11 לסדר היום – תכנית תא/3616/א: תכנית רובע 3. נעמי, אני מציעה שניתן לחזי להתחיל:

אדר' נעמי אנג'ל:

כן. אנחנו ניתן, רק נגיד בקצרה. למעשה התכניות האלה הוכנו עוד לפני שהתחילה הכנת תכנית המתאר המקומית של תל אביב, אבל הן חשובות מאד, כי בכל מקרה זה רובד שאמור להיות בין תכנית כוללת להיתר בניה. וכבר הרבה שנים אנחנו ביקשנו, זאת ההתנסות הראשונה והמשמעותית של מינהל ההנדסה בתל אביב יפו לקחת את אוסף התכניות שחלות באזור ולהכיל אותם לתכנית אחת בריאה, ברורה, מה מותר ומה אסור, והאמת היא שבאמת, בעידן תמא/ 38 והשימור בסביבה של הצפון הישן, מה שנקרא, כל מה שמדרוס לירקון משני צידי אבן גבירול, זה באמת התנסות במקום החשוב ביותר שבו זה יקרה. אני חושבת שזה, יחד עם התכנית שראינו קודם, של 4/ל זה תכנון מאד משמעותי במובן של פני העיר ב – 20 השנה הקרובות, ולכן אנחנו מאד מברכים על התכניות האלה, ורוצים יחד באמת עם העירייה שהם יצליחו ויגיעו ליעדם עם מתן תוקף כמה שיותר מהר.

גב' גילה אורון:

טוב, חזי, בבקשה.

מר חזי ברקוביץ:

יש היום שתי מגמות סותרות, לכאורה, שבאחת אנחנו הולכים ומתמקצעים במסגרת התכנון, לדוגמה: לפני 10 שנים לא דיברו על החדרת מים, ועל העצים בזהירות הזאת, ולא על בניה ירוקה, ולא על מגבלות מרכבת קלה עתידית לאורך תוואים. ולעמוד מול יזמים שקנו בניין באבן גבירול, ולהגיד להם שהם לא יכולים לחפור מרתף, ולא יכולים פה, ולא יכולים שם, כי הם צריכים אישור של מנהלת הקו הזה, הסגול שפעם יהיה, ועוד לא מתוכנן, אלה דברים מאד לא פשוטים ביצועית. ומנגד, רוצים שנקצר הליכים ונפשט, ונעשה את הכל יותר מהר, ויותר שקוף, ויותר ברור. כמו שמקבלים את סל השירותים בשאר המקומות שאדם, איך אומרים? חי איתם. עכשיו, התכנית הזאת היא דוגמה קלאסית, כי בעיר של 100 שנה היא אוספת לעצמה הרבה תכניות רק לגנות: תכנית ס', ותכנית ג', ותכנית פה, ותכנית שם, על תיקוניה, כן? תמיד יש כבר 1/ג ושכבות, שכבות, שכבות.

גב' גילה אורון:

ו – 4/ל.

מר חזי ברקוביץ:

4/ל, כן. ואז מגיעים מירושלים עם איזה רעיון יצירתי עם תמ"א נהדרת על זה, כעוגת קצפת על זה, והרגשנו שאנחנו גם מסתאבים, כי אתה מנסה להוציא תיק מידע, וזה נהיה מאד מאד קשה להגיד מה בסוף יחול שם, ויהיה עוד יותר קשה לנחש איך ייראה הרחוב בעוד 10, 5 שנים, כי ההוא ניצל, ההוא לא ניצל. ההוא יבנה מחדש, וההוא יעשה כתוספת ישנה. ההוא ישאב את הזכויות מתמא/ 38, עם פרשנות אחרונה שזה יהיה בתוספת הבניה הקיימת שהוא לא ניצל, או שמא על פי ועדת ערר במקום שזה כלול. זה הופך, הקטע התכנוני מאבד קשר, והופך לאיזה קטע פילולוגי משפטי. אני יכול להראות לך פסקי דין שהכריעו בגורל של בניין, אם היה כתוב: קומה, או קומות. זאת אומרת, אם היה תוספת קומה, אז כנראה ניתן להבין שזה רק אחת. אבל אם היה כתוב, איך זה הלך שם?

מר עודד גבולי:

קומות.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר חזי ברקוביץ:

בקיצור, המילה המקצועית לזה: לקמפל, קומפילציה. עושים קומפילציה של כמה תכניות, ואז מסתבכים לכמה שנים טובות, וזה מה שלקח לנו להכין את התכנית הזאת, כמה שנים טובות. כי אתה בוודאי שלא רוצה לפגוע, ואתה גם צריך לנחש מה יחליטו במדינה בסוף עם תמא/ 38, שתוך כדי עבודה על התכנית הזאת כבר זוכה לגרסה שלישית.

גב' גילה אורון:

מקודמת גרסה שלישית.

מר חזי ברקוביץ:

מה?

גב' גילה אורון:

היא עוד לא זכתה לה, אבל היא מקודמת.

מר חזי ברקוביץ:

יש באוויר, כן, מקודמת גרסה שלישית. עכשיו, ניסינו כמובן לשמור, ככל הניתן, על הסילואטה של הרחובות הקיימים, ולעשות משהו בהיר ופשוט. כי אם זה לא בהיר ופשוט אתה מתקשה להסביר את זה. אתה מתקשה, תיראו איך נראה היום תיק מידע אצלנו, עם כל התכניות החלות, לא בכדי יש איזה מועדון רק של 10 אנשים ששולטים במה כתוב שם. כל השאר זה מורה נבוכים, אני לא מקנא במי שנכנס לזה פעם ראשונה. זה מאד מאד מורכב. אני לא נכנס לשאר המשמעויות המיסיויות הכבדות, השבחות, אתה שואב, מאיזה תכנית אתה שואב מה, ומתי, ולמה, וכמה. זאת מטרה אחת חשובה של התכנית.

עוד עיקרון שניסינו לשמר ככל הניתן, זה לתעדף בניה חדשה. לא תמיד בצורה מספקת מבחינה כלכלית. תלוי באזור ובסיטואציה של המבנה, אבל יש מקרים שזה בוודאי מספיק מבחינה כלכלית, ואנחנו מתקשים הלוא לעשות תכניות שיענו תמיד על הכלכלה, כי התכנית חיה יותר מאשר הסינוסיאדה הכלכלית. אבל מבחינה הנדסית אין ספק שהבניין החדש עדיף, מכל הפרמטרים על תוספת לבניין ישן. הוא פותר את הכל. הוא פותר את התמ"א ממילא, את החיזוק שלו, הוא פותר את החניות, הוא פותר את כל המערכות, הוא נכון יותר, ירוק יותר. הכל. ואם משתמשים בצורה נכונה בבניין הישן שטוחנים אותו לאבנים, אז בכלל, הכי ירוק בעולם. וזה עוד עיקרון שהשתדלנו ככל הניתן לשמר בתכנית.

גב' גילה אורון:

שנותנים תיעודף לבנייה חדשה.

מר חזי ברקוביץ:

לבניין חדש. כן. זה לא תמיד אפשרי, אבל איפה שניתן עשינו את זה. אני אומר, במקום שנוח ביותר להבין את העקרונות בתכנית הם בחתכים שעושים את ההבדלים בין גודל מגרשים, מספר קומות, וכו', וכו', אז צריך להתייחס לכל מסמכי התכנית.

גב' גילה אורון:

התכנית הזו תדרוס את כל מה שמתחתיה.

מר חזי ברקוביץ:

אמת.

גב' גילה אורון:

או קיי. זאת אומרת, אחר כך, תיק מידע יצא רק רובע 3 או רק, זאת אומרת, רק התכנית של רובע 3, או רק התכנית של רובע 4.

מר יעקב אשר:

עדיין היטלי השבחה וזה, זה יבוא מתוך זה.

מר חזי ברקוביץ:

כן. יהיו תכניות ... 44, או מ'. מ' זה לא דורס?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

דוברת:
לא, את מ' זה דורס.

מר חזי ברקוביץ:
דורס?

אדר' אילנה אלרוד:
היא גם מתייחסת לחנייה, לכל הדברים? לכל מה שהיה?

גב' גילה אורון:
כן. הם יהיו. זאת תהיה התכנית שתחליף את כל התוספות.

מר חזי ברקוביץ:
מה שנקרא: נוסח אחיד ...

אדר' אילנה אלרוד:
אתה יכול להסביר מה כלול בתוך?

גב' גילה אורון:
כן. עכשיו יסבירו על התכניות. טוב. מי? עודד, כן.

מר עודד גבולי:
לפני שישכחו את זה, אז מי שעבד על התכנית מבחוץ זה אדריכלית ... היא נכנסה עכשיו. ... ומהצוותים – מצוות מרכז זה לריסה וגילה, וגם טליה קאופמן שעובדת שם, עובדת חדשה, שגם נהייתה אחראית על כל הידע והמידע באגף. יש לה תפקיד מיוחד. אני ממליץ גם לרשויות, מעבר לתכנית מתאר 4/4, אני ממליץ גם למינהל הנדסה להכניס מישהו שיהיה אחראי על הידע והמידע.

מר גיא נרדי:
מה זה אומר: ידע ומידע ...?

מר עודד גבולי:
אחר כך אני אסביר.

אדר' נעמי אנג'ל:
הוא אומר לייצר שיטות לשימור הידע, ושיטות לשימור המידע שתואמות את המאה ה-21 ואת קצב העבודה של היום.

גב' גילה אורון:
זה לא רק שקיפות. זה גם ארגון לומד.

אדר' נעמי אנג'ל:
שקיפות היא מובן מאליו שזה כולל.

גב' גילה אורון:
טוב. מי מציג?

גב' לריסה קאופמן:
אני אתחיל. לצערנו, לא הצלחנו להעלות את המצגת, אבל אני אוכל להתחיל ואולי אחר כך לעבור לנספח בינוי ולתשריט, ולהתמקד בנושאים. כמובן מטרת, אנחנו מציגים עכשיו את שתי התכניות: תכנית רובע 3 ורובע 4. זה שני רבעים מתוך ארבעה במרכז תל אביב. רובע 3 הוא ממוקם בין אבן גבירול לבין רחוב הירקון. רובע 4 – בין אבן גבירול לבין נתיבי איילון, כשהגבול הדרומי ברובע 3 זה בוגרשוב, וברובע 4 זה שאול המלך. התכנית הזאת מתייחסת בעצם למרקם הקיים ברובעים האלה לבנייני מגורים בלבד. לא לבניינים בייעודים אחרים, למעט הרחובות המסחריים שמבחינתנו זה גם מבנה מגורים עם חזית מסחרית. התכנית הזאת מטרתה היא באמת לעודד התחדשות, אבל תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. קביעת מסגרת מחייבת לכל מגרש מבחינת סל הזכויות שלו. חיזוק, כמובן, מבנים כנגד רעידות

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדמה. זאת אומרת, הטמעת תמא/ 38 על שינוייה. הטמעת עקרונות הכרזת אונסק"ו, שחצי מרובע 3 נמצא בתחומו. יש גם חלקים ברובע 4, וכאמור, כמו שחזי ציין, פישוט הליכי רישוי ומידע. הכוונה היא שסלי הזכויות יהיו פשוטים, וניתן יהיה, לפחות מהמטריצה שמצורפת לתכנית, ללמוד על זכויות הבניה. מרבית הנתונים נמצאים במטריצה הזאת.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לריסה, זה לא בולע בתוכו כבר את תכנית המתחמים?

גב' לריסה קאופמן:

כן. זה בולע את תכנית המתחמים.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

היא מתייתרת?

גב' לריסה קאופמן:

היא מתייתרת.

גב' גילה אורון:

היא מעצימה זכויות. היא לא רק עושה קומפילציה, היא גם מעצימה זכויות.

גב' לריסה קאופמן:

היא מעצימה זכויות בגבולות מסוימים. אנחנו קבענו את הגבולות האלה, כמו למשל גובה.

גב' גילה אורון:

בגדול זאת תכנית משביחה.

גב' לריסה קאופמן:

בגדול זאת תכנית משביחה. זה לא תכנית שמורידה זכויות בניה קיימות. אנחנו התחשבנו,

גב' גילה אורון:

השאלה היא לא רק אם זה מוריד זכויות. אני שאלתי,

גב' לריסה קאופמן:

היא מעצימה.

גב' גילה אורון:

כן, היא מעצימה. כי אמר מקודם חזי, מדובר בעוד 5,000 יחידות דיור.

גב' לריסה קאופמן:

כן.

גב' גילה אורון:

או אני לא יודעת כמה אמרת שם.

גב' לריסה קאופמן:

עצם הטמעת התמ"א היא כבר תוספת.

גב' טל בן דב:

שתיהן יחד זה 5,000 יחידות דיור?

גב' לריסה קאופמן:

כן. עצם התמ"א היא תוספת, כשיש רחובות ראשיים ברובע 4 שמקבלים יותר ממה שמוסיפה התמ"א, ויש כאלה שמקבלים בגבולות התמ"א, ויש כאלה גם באזור ההכרזה שאנחנו שמרנו שם על גובה לפי תכניות תקפות, מקבלים לפעמים את מה שתמא/ 38 נותן, ולפעמים גם פחות.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' אילנה אלרוד:
האם התמ"א אצלכם היא עדיין קומה אחת או שתי קומות במכלול הזה?

גב' גילה אורון:
הם לא שינו.

גב' לריסה קאופמן:
אנחנו לא שינינו את התמ"א, אבל אנחנו בעצם למבנים קיימים הלכנו לפי סיסטמה של תוספת קומה וחצי לכל בניין, לא משנה מה גובהו. ובאופן הזה אנחנו בעצם שומרים על פחות או יותר, המרקם הקיים בלי איזה שהיא תוספת משמעותית על הבניינים הקיימים.

מר יעקב אשר:
השאלה היא אם זה כלכלי מבחינת,

גב' לריסה קאופמן:
מבדיקות שנערכו אצלנו זה בהחלט כלכלי.

אדר' אילנה אלרוד:
המקום היחידי בארץ שזה כלכלי.

גב' לריסה קאופמן:
אנחנו מדברים על קומה, וקומה חלקית, כשהקומה החלקית היא 65 אחוז משטח הגג. זה בעצם שתי קומות.

גב' גילה אורון:
כיחידה נפרדת?

גב' לריסה קאופמן:
כיחידה נפרדת. אנחנו מדברים על כך שבניין קיים, כבר נכנסתי לפרטים, אבל זה כבר בעצם מה שרלוונטי. בניין קיים מקבל קומה מלאה עם מספר יחידות הדיור כבקומה טיפוסית, מעליה 65 אחוז משטח הגג, שזה יחולק, אם זה גג גדול, לפי פרמטר של 100 מטר, או שתהיה שם דירה קטנה, או שתי דירות גדולות, לפי גודל הגג. ובעצם זה, זה בעצם הסיסטמה של תוספת לבניינים קיימים.

לעומת זה, בבניינים חדשים אנחנו קבענו שני טיפוסים: טיפוס של 6.5 קומות ו- 5.5 קומות, כשברובע 4 ברחובות הראשיים, שתיכף נציין אותם, אנחנו גם מגיעים ל- 7.5. אבל זה בעצם התקרה שאנחנו נותנים ברבעים האלה, שגם מתחשב בזה שזה רבעים לשימור, בעיקר רובע 3 גם בתמ"מ/5 וגם כוללים בתוכם את אונסק"ו.

החלוקה היא שבתחום ההכרזה של אונסק"ו בניינים חדשים במגרשים שהם גדולים מ- 500 יקבלו 6.5 קומות. מגרשים קטנים מ- 500 – 5.5 קומות. זה בעצם מתבסס על תכנית מ'. היינו רוצים לאחד את הגובה, אבל לא רצינו להוריד זכויות, או לפגוע בזכויות, לכן יש את ההפרשים האלה. באזורים שמחוץ להכרזה, כל המבנים, כל הבניינים החדשים ברחובות הרחבים מקבלים 6.5 קומות. הרחובות הצרים,

גב' גילה אורון:
יש התייחסות לגודל הדירות?

גב' לריסה קאופמן:
יש התייחסות, יש מקדם לנושא של צפיפות. בבניינים החדשים אנחנו בעצם מתייחסים לסל זכויות כולל שטחי שירות ושטחים עיקריים. אנחנו נותנים איזה שהוא סל כולל. סך הכל הסל חלקי 100, מקדם של 100 מטר מרובע נותן את מספר יחידות הדיור.

גב' גילה אורון:
ממוצע.

גב' לריסה קאופמן:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הממוצע הוא מסך הכל, כולל שטחי השירות בתוך המבנה. אנחנו נותנים את סך הכל הברוטו שניתן לבנות במגרש, מחלקים ב – 100, כדי למנוע עוד פעם מחשבונות של שטחים עיקריים ושירות, ממוצעים וכדומה. סך הכל מה שמתקבל, בשורה התחתונה, בתוך המגרש מחולק ל – 100 וזאת...עכשיו, ביחס למה שקיים אנחנו למעשה אין פה תוספת משמעותית של יחידות דיור מכיוון שאנחנו מטמיעים בעצם את התוספת מתוקף התמ"א, פלוס הקלות שניתן היה לבקש לפי שבס, כך שכל מגרש בממוצע,

גב' גילה אורון:

אבל במצב קיים, מה ההשערה שלכם שזה, ברור שזה לאורך זמן, וכו', וכו', כי אנחנו מדברים על יישום מאד זה, אבל על כמה מדובר יחידות דיור אפשריות, בהנחה שהכל מתממש?

גב' לריסה קאופמן:

יש הערכות שונות. זה תלוי כמובן במבנה ובניינים. הערכה שלנו שזה משהו כמו 3,500 ברובע 3, 3,000 ברובע 4, זה קצת יותר מ – 5,000, מה שנאמר קודם, אבל זאת ההערכה. כשקצב המימוש, לפי איך שאנחנו מכירים ברובע, ברבעים האלה, קצב המימוש הוא משהו כמו אחוז לשנה להערכתנו. כמובן שזה יכול להתגבר כרגע עם תוספת המשמעותית מהתמ"א, זה תלוי כמובן בשוק הנדל"ן וברצון של האנשים באמת להתקדם ולחזק את הבניינים שלהם.

גב' גילה אורון:

ככל שיש פיצוי קנייני ברור לנו שההתממשות,

גב' לריסה קאופמן:

אבל ללא ספק כל מגרש פה מקבל לפחות 4 יחידות דיור, שזה כולל בתוכו את התמ"א, ואת היכולת לבקש הקלה לפי שבס, ומגרשים גדולים יותר, למשל ברובע 4 וברחובות הראשיים שמקבלים,

אדר' אילנה אלרוד:

מה זה גדולים? גדולים מחצי דונם?

גב' לריסה קאופמן:

כן. יש מגרשים ברובע 4 שהוא מתאפיין במגרשים הרבה יותר גדולים, כמו החצי דונם כמו שיש ברובע 3. למגרשים של 750 מטר, 800 מטר, שמה הצפיפות תעלה מעט יותר.

גב' טופז פלד:

בכמה זה שונה מהתמ"א, מהזכויות של התמ"א?

גב' לריסה קאופמן:

ביחידות דיור? באזורים של המגרשים הגדולים יותר מעבר לזכויות של התמ"א שאנחנו מעריכים אותם בכ – 4 יחידות דיור למגרש, אנחנו יכולים לקבל עוד 2 יחידות דיור. סך הכל תוספת של 6.

מר משה צימרמן:

איך? אתם נותנים עוד קומה, זה יהיה, אם יש 4 יחידות דיור למטה, אז יהיו 4 יחידות בקומה, ובקומה עליונה אפשר עוד 2 נניח, או משהו כזה, זה 6 יחידות.

אדר' נעמי אנג'ל:

זה מה שהיא אמרה. בדיוק.

גב' לריסה קאופמן:

אנחנו הערכנו 3,500.

דוברת:

... 1 – 3,000 ברובע 4.

גב' גילה אורון:

היא שואלת כמה זה מעל התמ"א.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

דוברת:

בגלל שאין מצגת תלוי, אנחנו יכולים להמשיך ולהציג את העקרונות של התכנית.

אדר' נעמי אנג'ל:

מה שאני מבקשת גם מעצמי, גם מטופז ומאחרים, תמשיכו את ההסבר, תסיימו אותו, ואנחנו נתאפק ונשאל שאלות בסיום, כי חלק מהם ייחסכו.

גב' לריסה קאופמן:

למעשה, מה שרצינו בעצם זה להציג את המטריצה, אבל אני הסברתי אותה במלל. כאמור זה סל זכויות כולל, למעט התכניות הראשיות שזה גדס ותכנית 44, גדס המפורסמת, ותכנית 50 שאנחנו נשענים עליהם, לא מבטלים אותם, לא מבטלים אותם. נשענים על ייעודי הקרקע שלהם. כאמור, מרבית התכניות הנושאות, או כמעט כל התכניות הנושאות מתבטלות, ואנחנו גם מטפלים בנושא של חדרי יציאה לגג, גם בניה על הגג. נותנים הנחיות לפיתוח, נותנים הנחיות לחניה, אבל מרפסות, נטיעות, וכדומה, זה תכנית שכאילו נותנת את כל הזכויות מעל הקרקע, כשהזכויות מתחת לקרקע הם עדיין נשענות על תכנית 1/ע, כמו שהיא מאושרת בכל העיר.

גב' גילה אורון:

אז 1/ע נשאר?

גב' לריסה קאופמן:

1/ע נשאר כמו שהיא.

גב' גילה אורון:

גם לגבי השימושים וגם לגבי,

גב' לריסה קאופמן:

נכון. למעט נושא של בבניינים קיימים יש לנו איזה שהוא תיקון קטן, כי אנחנו פה נאבקים עם מה זה מרתף בבניין קיים, כן אושר כמרתף, לא אושר כמרתף. פה אנחנו נותנים לזה פתרון לאיזה שהיא בעיה שמאד, שמעסיקה אותנו הרבה גם בועדת ערר וכדומה.

גב' גילה אורון:

יש לי שאלה לגבי השימושים. בגלל שאנחנו נתקלנו, ואם באמת יתממשו יותר יחידות דיור, אז נושא של שימוש, למשל, של גני ילדים בתוך דירות מגורים, כפי שזה היום מופיע כשימושים חורגים ואם לא יהיו מספיק שטחי ציבור אז קרוב לוודאי שהגנים הפרטיים האלה יפרחו יותר, בוא נאמר, יש, זה מכיל גם את הנושא הזה של האפשרות של גני ילדים בקומות הקרקע, או משהו בסגנון הזה?

גב' לריסה קאופמן:

בעיקרון התכנית הזאת לא מתעסקת עם שימושים, ולא משנה את השימושים הקיימים. אנחנו, עוד פעם נשענים על התכניות הראשיות שמאפשרות שימושים שונים באזורי המגורים. אני חושבת,

גב' גילה אורון:

השימוש הזה הוא מתאפשר?

גב' לריסה קאופמן:

השימוש הזה לא מתאפשר בתכנית הזאת. זאת תהיה תכנית נפרדת לנושא של גני הילדים, אבל זה מה, היא מקודמת עכשיו.

גב' גילה אורון:

למה לא מטמיעים אותה בתוך זאת?

גב' לריסה קאופמן:

כי יש עוד נושאים כנראה שייבחנו בנושא של שימושים.

מר יעקב אשר:

צריך להוסיף למטרים.

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

גב' גילה אורון:

לא להוסיף מטרים. הכוונה היא שימוש חורג. במקום דירה, במקום דירת מגורים, גן ילדים כאילו, הרי זה כל כך, גן פרטי הכוונה.

אדר' אילנה אלרוד:

הרי זה מה שקורה בפועל.

גב' גילה אורון:

זה מה שקורה בפועל. ואם מספר יחידות הדיור יגדל, ושטחי הציבור לא גדלים בהתאמה, או שאנחנו,

גב' לריסה קאופמן:

הנושא עלה לשולחן, אבל החלטנו לקדם את זה בנפרד.

מר חזי ברקוביץ:

ב – 7 שנים שעובדים על התכנית יש כל פעם עוד דברים שרוצים להיכנס פנימה ועלולים לעכב.

גב' גילה אורון:

לא, אני רק שואלת אם זה,

מר חזי ברקוביץ:

אני מסכים איתך שזה כיוון נכון. היום ... מקומות על החומים, צריך גם להכניס שימושים חומים לתוך,

גב' גילה אורון:

נכון. נכון.

מר חזי ברקוביץ:

כרגע רק בנושא מה זה עלול לעשות לקניין הפרטי האפשרות להכניס לו משהו ציבורי לזה, יכול לתקוע תכנית לעוד כמה שנים. אני צריך שהיא תתחיל לזוז, וגם אם זה יהיה התיקון,

גב' גילה אורון:

אבל זה מטופל!

מר חזי ברקוביץ:

של התכנית הזאת, התיקון הראשון שייכנס פה,

מר יעקב אשר:

לא, מה שדיברה גילה היא אמרה משהו אחר. היא אמרה: תשאיר את זה על הפרטי. תאפשר גני ילדים שהם פרטיים.

גב' גילה אורון:

עם פרסום רק של ... של 149..

אדר' נעמי אנג'ל:

רגע, יש לכם פה חובה, בתשובה לנושא הזה, יש לכם פה חובה לעשות בדיקה פרוגרמטית של המשמעות של אלפי יחידות הדיור האלה בטווח הארוך, ומה נדרש מבחינה פרוגרמטית גם לאור זה שישנה עכשיו התיקון ל – ל', גם לאור האפשרויות האחרות.

גב' גילה אורון:

ל' נותנת מענה.

אדר' נעמי אנג'ל:

ואז לחזור בנושא הזה, ככל שנדרש. כולל האפשרות לעשות שימושים שהם עם אופק ציבורי בבעלות הפרטית, וכולל האפשרות של חומים בתוך מגרשים שהם סחירים. אבל כרגע התכנית לא

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הייתה בשלה לזה. זה נושא מאד גדול שהוא חייב לקבל בדיקה במסגרת יותר כוללת מאשר הרובעים האלה לעצמם.

אדר' אילנה אלרוד:

זה צורך שקיים כבר היום, כי כל הפעוטונים הם לא במסגרת ... בכל מקרה.

גב' גילה אורון:

לכן אני חשבתי שאולי כן אפשר.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא כל, חלק.

גב' גילה אורון:

חלק גדול.

אדר' אילנה אלרוד:

רובם. רובם הם לא במסגרת.

גב' גילה אורון:

אם הם יחשבו על זה, ככל שירצו יעשו שינוי. טוב. שאלות, רבותיי, כן, יעקב.

מר יעקב אשר:

נושא של חדרי ביטחון, מה שנקרא, מקלוט וכו'. יש פה הרחבה גם של...?

גב' לריסה קאופמן:

כן, יש הרחבה.

מר יעקב אשר:

קווי בניין גם כן?

גב' לריסה קאופמן:

אנחנו מאפשרים את כל מה שהתמ"א מאפשרת להרחבה, 25 מטר, כולל ממ"דים. כמובן שבאזור מרכז יש לנו את המגבלה שאנחנו שמנו על עצמנו, זה אושר בוועדה המקומית, זה נושא של חריג מקווי בניין. עבור הממ"דים מאפשרים חריגה מסוימת, אבל לא מלאה.

גב' גילה אורון:

תעשו ממ"קים, לא חייבים ממ"דים.

גב' לריסה קאופמן:

אנחנו חושבים שדבר ראשון צריך לחזק חדרי מדרגות, או לייצר ממ"קים, אם זה אפשרי.

גב' גילה אורון:

נכון. ממ"ק.

מר יעקב אשר:

אחת משתי האפשרויות.

אדר' נעמי אנג'ל:

ככה זה כתוב בתכנית? שיש עדיפות לחדרי מדרגות ולממ"קים?

גב' לריסה קאופמן:

יתכן שזה לא כתוב בצורה הזאת. זה כתוב במדיניות. צריך לאמץ את זה גם בתכנית הזאת.

אדר' אילנה אלרוד:

בכמה יש הקלה?

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

גב' גילה אורון:
סליחה, תני לו לגמור, בבקשה אילנה.

אדר' אילנה אלרוד:
סליחה, סליחה.

גב' גילה אורון:
כן, יעקב.

מר יעקב אשר:
האם חשבתם אולי כדאי להכניס איזה שהוא אלמנט של זרז לאנשים כן לבנות, כי אתם רוצים בעצם שהתכנית הזאת לא תהיה בקצב של אחוז לשנה, מה שדיברתם מקודם?

דוברת:
אחוז לשנה זה אחוז להיום.

מר יעקב אשר:
אני מבין. השאלה אם יש, כמו שאנחנו עושים תביעות לא ...

גב' גילה אורון:
אני לא הייתי רצה בתל אביב להאיץ. פה השוק מאיץ את זה לבד. זה שוק שחי טוב לבד.

אדר' אילנה אלרוד:
מה בקשר לחניה לכל התוספות האלה?

גב' לריסה קאופמן:
חניה לתוספות – אנחנו בעיקרון, אם מבינים שלתוספות למבנים קיימים לא תמיד ניתן לתת את הפתרון. זה לא עוצר מאנשים להוסיף וחזק. כמובן שאנחנו מאפשרים את החניה לדירות החדשות, אם זה אפשרי, בצידי, במרווח הצידי. אנחנו לא ממליצים על מרווח קדמי. אנחנו רוצים לשמור על הגיגון ועל הנטיעות ועל רצף אופי הרחוב. מהפרקטיקה שלנו היום עם התמ"א, אנשים עושים כל מאמץ כדי להיכנס במרווחים האלה, ומתקינים שם מתקני חניה, ואנחנו מתעסקים עם זה הרבה. ויש פתרונות. אנשים מוצאים פתרונות אם זה כדאי להם כלכלית בהחלט. אבל אנחנו לא עוצרים.

אדר' אילנה אלרוד:
זאת אומרת, אתם נותנים את מתקני החניה עם כל,

גב' טל בן דב:
השאלה אם התכנית מתמרצת באיזה שהוא אופן שמספר מגרשים יחד יתאחדו כדי אותו מרווח צידי לצמצם אותו ככל הניתן ולתת מענה לכמה שיותר מגרשים במקום יותר מצומצם, במקום לפזר את זה ברחבי ...

גב' גילה אורון:
זה נראה לי שזה לא ישים לחבר מגרשים.

מר חזי ברקוביץ:
10 שותפים.

מר יעקב אשר:
עורכי דין ...

מר חזי ברקוביץ:
אבל אני אומר לכם שאנחנו בכל חודש מגלים יישום של מתקן חדש. לאחרונה אישרנו 3 קומות, מתקן בקו בניין צידי, 3 מקומות חניה חוסמים כפול 3, זה 9 חניות במרווח צידי.

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

גב' גילה אורון:
איך זה עובד?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
אם אני מלמטה זו שרוצה לצאת, אז אני צריכה לצלצל לכל השכנים שהלכו לישון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר חזי ברקוביץ:
לפני חודש הוזמנו לאב טיפוס של מעלית שלוקחת את החניות לגג.

גב' גילה אורון:
זה אני לא בטוחה שאתה רוצה.

מר חזי ברקוביץ:
זה עובד.

אדר' נעמי אנג'ל:
שזה יש לנו על זה דיון.

אדר' אילנה אלרוד:
למה? אבל אפשר מעלית לכל קומה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
שאלה שלי אליכם, שאלה לעניין תכנית השימור, ותכנית המתחמים, מה שנקרא,

גב' גילה אורון:
מוטמע בפנים.

אדר' נעמי אנג'ל:
רגע, כל הנושא שעליו עשינו החלטה לפי סעיף 77, 78, זאת אומרת, גודל מגרשים, אי יכולת איחוד מגרשים, גובה, כל הדברים האלה מוטמעים כאן?

גב' לריסה קאופמן:
כן. כל הדברים האלה מוטמעים. אנחנו מגבילים איחוד חלקות לשתי חלקות הפונות לאותו רחוב, כמו שמפורסם בהכרזה. שומרים על הגובה של המבנים.

אדר' נעמי אנג'ל:
או.קיי. החלוקה ... למה אני אומרת? כי אנחנו נצרף בהחלטת הפקדה הזאת את הביטול של הסעיפים, את סעיף 78 לגבי מספר התכנית ההיא, כי היא בעצם בטלה, והיא לא תבוא לעולם. באותו הקשר אני רוצה רק לשאול ולחדד, לראות, האם צריך להגדיר גם פה תנאים למתן היתרים לפי סעיף 98, או שלא צריך? להערכתי לא צריך.

גב' גילה אורון:
זה כבר תכנית. מה זה היתרים?

אדר' נעמי אנג'ל:
לא, בתקופת הפקדת תכנית, לפי סעיף 98 לחוק אפשר גם כן לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה, על אותם דברים שאפשריים לפי התכנית. עשינו את זה בפארק הירקון, למשל. ... שעשינו עד היום.

אדר' אילנה אלרוד:
שאפשר להשתמש בזה בזמן הפקדה.

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

גב' לריסה קאופמן:

שאפשר להשתמש בזכויות האלה גם אם לא קיימות כבר?

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, לא, 98 זה לגבי אותם נושאים גם על פי המאושרת, וגם על פי המופקדת.

גב' לריסה קאופמן:

החופפים.

אדר' נעמי אנג'ל:

שבכל אופן רוצים ליצור איזה שהיא מגבלה לתקופת ההפקדה.

מר חזי ברקוביץ:

אז למה זה מוסיף על 78?

אדר' נעמי אנג'ל:

זה בדיוק הדומה לו ... בתקופת ההפקדה.

גב' גילה אורון:

לא, בהפקדה. זה לא הכנת תכנית.

מר חזי ברקוביץ:

אז התשובה היא: כן.

אדר' נעמי אנג'ל:

אתה צריך את זה?

מר חזי ברקוביץ:

כן.

אדר' נעמי אנג'ל:

לאיזה צורך?

גב' גילה אורון:

שאם יגישו בקשות להיתרים.

אדר' נעמי אנג'ל:

משהו שסותר או את המאושר, או את המופקד. סעיפים 97 ו- 97א) לחוק ו- (ב) קובעים מה קורה כשאתה מגיש בקשה להיתר, והיא סותרת או את המאושרת, או את המופקדת ותואמת את האחרת? אבל ישנה סיטואציה שאתה תואם את שתיהן, לזה קיים סעיף 98, נראה לי שבמקרה שזה תואם את שתיהן אין לכם מניעה שיוצא,

מר חזי ברקוביץ:

לא, הבעיה שלי עם אלה שלא תואמים.

גב' גילה אורון:

אלה שלא תואמים זה כמובן.

גב' טלי דותן:

[מדברת מרחוק] ... בניגוד ...

אדר' נעמי אנג'ל:

אתה לא יכול. רק אתה צריך ...

גב' גילה אורון:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אני מציעה שתפקידו מהר, נגמור מהר, ואל תוציאו עד שזה, יהיה לכם תכנית מאושרת, תוציאו, ושלוש על ישראל. טוב. גילי.

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] אני מאד בעד תכניות שמחדשות, בעיקר לאור העובדה ששנים, ועד כה אנחנו מוצאים ... שוחים בתוך ים התכניות. היא מפשטת ועושה קומפילציה של הכל. אני מבינה גם, חזי, שמעבר לקומפילציה שכל התמ"אות וכל התכניות במהלך השנים, יש לכם גם את אותו עניין של תיעודף בניה חדשה. והחישוב שלכם של יחידות הדיור הנוצרות, היא גם משביחה מעבר לקומפילציה בתכניות עוד, בעיקרון תוספות ... איך בא לידי ביטוי כל הנושא של 20 אחוז דירות קטנות? אם בא בכלל?

אדר' אילנה אלרוד:

ברובע 3 ורובע 4 רוב הדירות הם דירות קטנות. כל הישנות הם דירות של 70, 75 מטר.

גב' לריסה קאופמן:

20 אחוז בסך הכל, או בכל מגרש?

גב' גילי טסלר:

אם אתם מתעדפים בניה חדשה.

גב' גילה אורון:

בבניה חדשה אפשר יהיה להכניס את הסעיף שיהיה חייב להיות 20 אחוז דירות קטנות.

גב' גילי טסלר:

בהגדרת הצפיפות לא קבעתם.

מר חזי ברקוביץ:

תקשיבי מה קורה. הלוא אם עכשיו מגיע קבלן לבניין ישן, והוא חתום בהסכם קומבינציה או באיזה שהיא עסקה עם הבניין הישן, הוא חי מהתוספת. הוא לא מעביר את כולם מדירות 60 מטר עכשיו ל – 110. הוא משתדל לעשות בבניין גם דירות קטנות, שמחזיר לבעלי הקרקע, וגם דירות גדולות יותר מ – 100 מטר למעלה בגג. מדברים כרגע בממוצע כלל רובעי.

גב' גילה אורון:

על 100 מטר.

גב' גילי טסלר:

דיברתם על הממוצע.

מר חזי ברקוביץ:

יש הרבה דירות של 120 מטר.

גב' גילה אורון:

ה – 100 מטר, לא, אבל הם אמרו שהממוצע הרובעי יעמוד על 100 מטר, כולל שטחי שירות, אז זה בי – דפינישן יהיה שם דירות קטנות.

מר חזי ברקוביץ:

זה דירת שלושה חדרים.

גב' גילה אורון:

זה בי-דפינישן יהיה שם דירות קטנות.

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] ...

גב' גילה אורון:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אז אני אומרת לך, אם אני אומרת ש – 100 מטר כולל גם את שטחי השירות.

גב' לריסה קאופמן:

ברחובות המסחריים אנחנו גם ב – 65.

גב' גילה אורון:

בדיוק, אז מה? אז כאילו מה נשאר? כמה גדולה יכולה להיות אחרי זה?

אדר' אילנה אלרוד:

בתל אביב כולה הישנה היא בסביבות 75 מטר.

גב' גילה אורון:

כן.

אדר' אילנה אלרוד:

זה דירות של 3 חדרים לא גדולות. זה הרוב.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

אבל גם על החדש, אבל גילי, גם על החדש דיברו על ממוצע של 100 מטר, כולל שטחי השירות. אז זה לא יכול להיות גדול.

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] ...

מר חזי ברקוביץ:

את יודעת מה זה לכתוב בתכנית 20 אחוז על רובע? מישהו צריך לספור כל הזמן את מספר היחידות בכל היתר בניה.

גב' גילה אורון:

אני חושבת שברגע שהממוצע הוא.

גב' גילי טסלר:

לא, זה לא מצחיק חזי, כי עובדה שערכתם את החשיבה וניתחתם מה המשמעות של תכנית כזאת שעושה ... קומפילציה, ומצד שני גם רוצה לעודד, מה שנקרא, להרים את הכל. לפעול גם להשבחה.

גב' גילה אורון:

כן, אבל מרגע, אני אומרת שוב, מרגע שנאמר באופן כללי, שהממוצע לא יחרוג מ – 100 אחוז, שכולל כבר את שטחי השירות. זאת אומרת, זה אומר שהעיקרי יהיה הרבה פחות מ – 100. אז פחות מ – 100 זה כבר קטן.

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] קיבלתי ... לא שאלה, בקשה, המדינה היא בעלים של 90 אחוז מקרקעות העיר, אני מבקשת שכל תכנית של רובע שמגיעה לכאן תישלח גם אלינו, שיהיה לנו ...

מר חזי ברקוביץ:

רגע, אני רוצה להבהיר, שאלתי את הצוות.

גב' גילי טסלר:

כן.

מר חזי ברקוביץ:

אין שינוי בציפוף הקיים היום. התוספת ציפוף היא פרופורציונית לתוספת אחוזי הבניה.

גב' גילה אורון:

מה שאומר שאת משאירה את הדירות הקטנות.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' אילנה אלרוד:
כל הדירות הקטנות נשארות.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילי טסלר:
אין תוספות. בכל תוספות הבניה אין תוספות באופן יחסי לדירות קטנות, אלא רק הקיימות.

מר חזי ברקוביץ:
נכון.

אדר' אילנה אלרוד:
אבל הקיימות הם 80 אחוז.

גב' גילה אורון:
כן?

מר גיא נרדי:
אני רוצה להגיד שדווקא, אני רוצה לברך על התכנית הזאת כמובן, שמציעה ציפוף והתחדשות עירונית בתל אביב, באזורים שחלק מהם, ככה, מוזנחים. אבל דווקא משום שמדובר באמת באזורים היותר ותיקים של תל אביב, שחלק אפילו הוכרזו לשימור, אני חושב שאנחנו צריכים, לא יודע אם לדרוש, או לבקש מעיריית תל אביב, שתיתן עוד שני מסמכים נוספים שיהיו חלק מהתכנית הזאת, וקודם כל זה סקר עצים ותיקים. נכון שיש את תיקון 89 שכביכול מבטיח, אנחנו בכל תכנית שהייתה,

גב' גילה אורון:
לא כביכול. מה זה כביכול?

מר גיא נרדי:
ציינו את זה. הוא כביכול מבטיח, מה שהוא תכל'ס מאפשר זה סימון של העצים, אבל הוא לא מצליח להגן באמת על העצים, משום שהוא אומר שלכל עץ יש תחליף או פיצוי, ולכן, אבל הנושא הזה הוא שונה ברובעים 1 – 3, 4, ובמיוחד ברובע 3 שהוא מוכרז כעיר הלבנה. ולכן אני באמת רוצה להגיד שאני מצפה מעיריית תל אביב שתעשה תכנית עצים לשימור. כמו שיש תכנית מבנים לשימור, ולדעתי הדבר הזה צריך להיות חלק מהתכנית הזאת שמוצגת לנו היום. אני חושב שזה דבר שצריך להיות אינטגרלי. בנוסף, אם אנחנו מדברים על ציפוף, כמובן שזה יעד וערך חשוב, אבל ברור שיש גם היום, כבר היום יש מצוקה של תשתיות שצ"פים, במיוחד ברובע 3. בואו נגיד שזה בעיה חריפה ברובע 3, והשאלה היא עד כמה יחידות דיור ניתן להוסיף כשיש היום מחסור אמיתי בשצ"פים? והאם יש איזה דרך לעשות איזה שהיא הגבלה, או להוסיף שצ"פים? אני שואל.

אדר' נעמי אנג'ל:
אני רוצה, לפני התשובה שלכם לשאלות להגיב רק לגבי תיקון 89.

גב' גילה אורון:
רגע, יש לנו פה את התשובה המשפטית לנושא הזה.

אדר' נעמי אנג'ל:
רק רגע, אבל אני מדברת תכנון. המשפט צריך לסייע לנו לנושא של מדיניות התכנון. מדיניות התכנון היא הנושא, קודם כל. בתחומי המגרשים אנחנו קבענו שטרם הגשה של היתר בניה, טרם הגשה תיעשה המדידה, תהיה חוות דעת של פקיד הערות, וההגשה של ההיתר תהיה מבוססת על כך. אבל השאלה של גיא היא נוגעת א' – לעצים ייחודיים שהם בתחומי המגרשים, לדעת עליהם מראש, ברמה העירונית של החשיבות שלהם, אבל בנוסף לזה, מה שלא קבענו פה, זה במרחב הציבורי בעצם, על פני כל הרובע.

גב' גילה אורון:
הם לא נוגעים אבל במרחב הציבורי התכנית הזאת.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון. אבל זאת התכנית שהקו הכחול שלה כולל גם את המרחב הציבורי של כל הרובע.

גב' גילה אורון:

אבל היא לא משנה את המרחב הציבורי.

אדר' נעמי אנג'ל:

אז פה השאלה, שאולי תגיבו אליה.

מר עודד גבולי:

אני תמיד מדגיש שבסוף האויב של הטוב זה הטוב מאד. זה הכי נכון לגבי התכניות האלה. שכל איזה גוף מכניס לנו עוד סעיף בתכנית. אין מצב שאנחנו נעשה סקר עצים, וגם הדבר הזה הוא מיותר.

גב' גילה אורון:

לא צריך גם.

מר עודד גבולי:

... ברור. יש לנו פקיד יערות שאני אישית מאד סומך עליו, ואנחנו שומרים על העצים לא פחות טוב מהגופים שהם חושבים שהם עושים את זה יותר טוב. אנחנו גם שומרים על העצים, וגם על הבניינים, וגם על המרחב הציבורי, וזה הייחוד שלנו. וחוף מזה, גם בלי לתאם את זה, ובלי לכתוב סעיפים, אז בדיוק עכשיו חתמנו על חוזה עם פרופי ישראלית שגם עבדה, עובדת יותר באיטליה, וגם בארץ, שאמורה לעשות לנו סקר שאנחנו משלמים אותו, על הגינות המיוחדות באזור של אונסק"ו, כי זה איכפת לנו, זה חשוב לנו. אני הייתי בועדת הפנים של הכנסת והסברתי מה אני חושב על העצים שנמצאים בגינות, בגינות פרטיות. למרות שאנחנו מנסים להילחם על כל עץ, ולא מזמן גם רצו שנשמור על איזה פיקוס, או אקליפטוס מיותר באיזה גינה, ודרשנו,

מר גיא נרדי:

אקליפטוס בן מאה ברחוב מסילת ...

מר עודד גבולי:

שיהיה גם בן 200.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, אבל הטונים האלה הם לא מקובלים. גם הגיחוך הזה, בסופו של דבר ...

מר גיא נרדי:

פקיד היערות הארצי אמר שהוא לא ...

מר עודד גבולי:

פקיד היערות, בסדר. אני מומחה ...

אדר' נעמי אנג'ל:

ואני לא מכירה את הסיפור בכלל. זה לא קשור ...

גב' גילה אורון:

כן?

מר עודד גבולי:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

... 60 עצים במקום האקליפטוס הזה. אז אני חושב שהרבה יותר חשוב לקבל 60 עצים במרחב הציבורי מעץ אקליפטוס שהוא בן מאה. גם אם חושבים שצריך לשמור אותו, אני חושב אישית שזה בדיחה לא טובה.

לגבי השצי"פים אני לא רואה בעיה ברובע 3. מי שיש לו בעיה עם שצי"פים אז שייסע לחוף. חוף היס לא רחוק משם, או שהוא ייסע טיפה צפונה לפארק הירקון, ויש לזה פתרונות. לא חייבים את השצי"פים תמיד בתוך המרחב האורבני. כבר חזי ואני מדברים על זה מאז, הוא הגיע לפני לתל אביב, אבל מנסים להסביר שהמערכת האורבנית היא לא מ – טוב, תן לי את השצי"פ, ותן לי את השטח הציבורי, בדיוק כמו שהיינו רגילים לזה. זה לא עובד ככה. זה פשוט לא עובד ככה. אנחנו הופכים את העולם בשביל גם לעשות בנייני ציבור כמו שצריך, גם למצוא שטחים ציבוריים, וגם קונים בדרום, אתם יודעים את זה, ואנחנו מנסים לקנות שטחים, אבל אנחנו לא חושבים שתמיד זה צריך להיות בכל מחיר ובכל מקום. יש לזה פתרונות מאד ברורים. ולא חייבים דווקא כאן, ודווקא ליד הבית. וחוף מזה שגם בתכנית של גדס דאגו איכשהו לעשות שמה מספיק ירוק, ומספיק גינות, ואני אישית לא חושב בכלל שיש שמה מחסור, ואני מכיר טוב את האזור הזה. מבחינתי יש לזה פתרונות. אז אני לא מוצא סיבה דווקא להתאמץ על הנושאים האלה.

גב' גילה אורון:

טוב, טופז.

אדר' נעמי אנג'ל:

שנייה, אני רוצה לסגור בנושא הזה, אנחנו הטמענו הוראות בתכנית. אתם הטמעתם בעצם, כשניהלנו את הדיון לגבי העצים, רציתי רק לראות אם זה בסופו של דבר תואם גם את מה שאישרנו במדריך לחניות, שהשטח הפנוי מהתכנית ההמלצה היא שהוא יצטרף לכיוון הרחוב, נכון? זה לגבולות המגרש? בסדר.

מר עודד גבולי:

זה המדיניות העירונית שלנו אבל.

גב' גילה אורון:

טוב, טופז בבקשה.

גב' טופז פלד:

פשוט שאלתי מקודם באמת כמה יחידות דיור בעצם זה בנוסף על התמ"א? נוספות פה בעצם ביחס לתמ"א? והאם יש אפשרות, או בחנתם אפשרות להשאיר באזורים היותר מרוחקים מהצירים הראשיים את התמ"א בלבד, את הזכויות של התמ"א, כלומר, במסגרת כל השינויים האלה? ואת הזכויות להגביר דווקא לאורך הצירים עם התחבורה הציבורית, והצירים הראשיים יותר?

גב' גילה אורון:

כולו רובע 3 ו – 4 זה הכל.

גב' טופז פלד:

לא, יש שמה קטעים, טוב, אם אני,

מר חזי ברקוביץ:

אני לא זוכר שינוי.

גב' טופז פלד:

שנייה, קודם כל מה ההבדל בין זה לבין התמ"א בסך הכל יחידות דיור?

גב' גילה אורון:

אין הבדלים גדולים.

גב' לריסה קאופמן:

אין הבדלים גדולים. למעשה, בנייתו שעשינו,

גב' גילה אורון:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

ההבדל, בדיוק רציתי לשאול, מה התוספת, זאת הייתה השאלה שרציתי לשאול אותה: אם היו הולכים רק על תמא/ 38. עם כל מה שהיא נותנת, כמה הוספתם על תמא/ 38 בעצם? לדעתי זה בטל ב – 60. מעט מאד.

גב' לריסה קאופמן:

אני אומרת שבמגרשים הקטנים אנחנו כ – 4 יחידות דוור למגרש.

אדר' אילנה אלרוד:

שזה התמ"א נותן.

דוברת:

נוסף לתמ"א?

גב' גילה אורון:

לא, זה לא נוסף לתמ"א. זה כולל התמ"א.

גב' לריסה קאופמן:

לא, בנוסף לתמ"א רק במגרשים הגדולים וברחובות הרחבים ברובע 4, שהוא הרבה פחות צפוף. אבל ברובע 3 אין מעבר לתמ"א, ומה שניתן היה לבקש בהקלה, מה שנקרא, 80 אחוז. ה – 20 אחוז תוספת בהקלה שניתן לבקש, פלוס התמ"א זה בעצם,

גב' גילה אורון:

זה בערך מעגן את זה.

גב' לריסה קאופמן:

מעגן את זה.

גב' גילה אורון:

את מה שבעצם כבר היום קיים.

גב' לריסה קאופמן:

... בכל בקשה.

גב' גילה אורון:

זה די מעגן את הזכויות הקיימות כבר, בגדול.

גב' לריסה קאופמן:

בגדול כן.

גב' גילה אורון:

אין איזה תוספת דרמטית. זאת אומרת, את מעגנת.

גב' טופז פלד:

... מתוך ה – 6,000 ... יש פה איזה מספר של כמה זה בנוסף? אני מבינה שאתם מרכזים את זה באמת, זה יוצא,

גב' לריסה קאופמן:

זה נוסף.

אדר' נעמי אנג'ל:

הדבר היפה, לפי דעתי, שעולה מהעבודה הזאת, וזה אני אומרת, הדבר היפה שעולה, שכתוצאה מההפסקה עם הפרגמנטציה הזאת לתכניות מצטלב ומזדכך הפוטנציאל של יחידות הדוור של האזור הזה, ואני חושבת שזה מאד חיובי, כי זאת אמירה מאד חשובה. שפה יהיו התוספות. עכשיו, זה מעט מאד, טופז, כי הזכויות של הגגות וזכויות של התמ"א ...

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

גב' גילה אורון:

כמה זה מעל התמ"א? יש לכם, זאת אומרת,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

אם היו נותנים רק תמ"א, סליחה רגע, אם היו נותנים רק תמ"א פה, כמה אתם הוספתם בעצם מעל התמ"א ביחידות דיור בערך?

מר חזי ברקוביץ:

1,000.

גב' לריסה קאופמן:

ברובע 4 בעיקר. רובע 3 לדעתי אנחנו,

גב' גילה אורון:

שזה בערך 1,000 יחידות דיור תוספת.

גב' לריסה קאופמן:

כן,

גב' גילה אורון:

זאת אומרת מתוך ה – 6,000 כ – 1,000 זה התוספת.

גב' לריסה קאופמן:

נכון.

גב' גילה אורון:

או.קיי. מעבר לתמ"א.

מר עודד גבולי:

אני רוצה רק ... קוריוז מעניין, בשדרות ח"ן הייתה לנו בעיית בניין לשימור לא מחמיר, והייתה, אני אישית טיפלתי במלחמת עולם לשמור על 6 הודיים.

מר גיא נרדי:

... בית

מר עודד גבולי:

אחד העצים הכי אהובים עלי. אחד כזה הורידו לי ברמת השרון במדרכה, עד היום אני לא סולח למהנדס העיר שעשה את זה. אז, וזה היה במרחב הציבורי, בשטח הפרטי במרחב הציבורי אבל. בחזית, ונלחמתי מלחמה קשה שישאירו את זה, הם הלכו לועדת ערר, אתה יודע מה גדעון אמר?

מר גיא נרדי:

אני יודע, שזה מסתיר לבניין השני.

מר עודד גבולי:

יפה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

רבותיי, נעמי, תקריאי בבקשה הצעת החלטה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אולי בשביל הרקורד אני אגיד ...

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

רק רגע, או.קיי בסדר. רק בשביל הרקורד בנושא העצים. כן?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אנחנו פטרנו פה מתיקון 89 מכיוון שהחוק, התיקון מכליל את עצמו על מה שמוגדר כ"תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, למעט תכנית שלא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל, ותכנית שלא חלה לגביה חובת הגשת תשריט". עכשיו, אין חובת הגשת תשריט על תכנית שהיא שינוי לתכנית קודמת, שאינה מחייבת שינוי של תשריט לתכנית. ופה, למרות שטכנית הוגש תשריט, אין פה שינוי שמחייב תשריט, מכיוון שלא שינוי לא ייעודים, לא ... מגרשים, לא דברים שהם באים לידי ביטוי בתשריט, ולכן אנחנו יכולנו לפטור מתיקון 89 את סימון העצים. אז אין סימון עצים בתכנית הזאת.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו מוחקים את הסימון, אבל לא מוחקים את החובה לפעול לפי התיקון. זה ברור.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

זה לא פוטר מלשמור על העצים. זה רק פוטר מלהתחיל לסמן כל עץ ועץ ברובע 3 ו-4, כי אז אנחנו באמת נשאר עם התכנית הזו בעוד 20 שנה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ואז נצטרך גם עדכון מידע בעוד שנה.

גב' גילה אורון:

כן, טוב.

אדר' נעמי אנג'ל:

התנאים להפקדת התכנית, ותסלחו לי, זה ארוך, יש בזה הרבה פרטים, כי יש,

גב' גילה אורון:

את קוראת 3 ו-4 יחד?

אדר' נעמי אנג'ל:

אני קוראת 3 ו-4 יחד.

גב' גילה אורון:

או.קיי.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני אקצר. אני אקרא 3, ואחר כך אני אבהיר ב-4 מה שונה. מה שונה ממה שהיה ברובע 3, ואני כבר אומרת שפשוט ישנם פרטים, כי ישנם דברים שהיו לנו דיון עם מינהל הנדסה אחרי החלטת ועדה מקומית, הכנסנו שינויים מסוימים שהם ממש פרטניים, אז סבלנות, זה יגיע לסופו מהר. התאמה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות – תמא/34/ב/3 ותממ/2/5 לעניין פארק הירקון וערוצי ניקוז – להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בניה לבניה חדשה ולתוספת בניה במגרש שבתחומי פשט ההצפה, יוגש כתב שיפוי לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית שינוסח תוך התייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחומי פשט ההצפה.

לעת הוצאת היתר בניה לבניה חדשה במגרש בתחומי פשט ההצפה יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז, ולרשות נחל הירקון. בדיוק מה שמפורט בתמ"א יפורט, אני לא נותנת כל מילה.

על פי סעיף 11.3 להוראות התמ"א מחליטה הוועדה לפטור מהצורך להכין נספח ניהול מי נגר עילי לניקוז במגרשים בהם תיבחר חלופת תוספת בניה על מבנים קיימים, מאחר ובמקרים אלה לא יחול שינוי בתכנית הבניה. החלטה זו תועבר לרשות הניקוז, וזאת תוכל להתנגד למתן הפטור בתוך 45 יום מקבלת ההחלטה אצלה.

בתמא 4/ב/34 – כל שטח התכנית נמצא בתחום אזור רגישות א', יש להוסיף להוראות התכנית כי במגרשים גדולים, על פי הגדרתם בתכנית, תהיה חובה להותיר לפחות 15 אחוז משטח המגרש ללא

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

תכנית בניה על או תת קרקעית, ולא יותר להקים בהם, לא יותרו להקים מתקני חלחול וחדירה כחלף לנושא זה.

תמא/4-23/א – מסמכי התכנית יוגשו להתייחסות משרד התחבורה ונ.ת.ע שיגיבו בתוך 3 שבועות מקבלת המסמכים, וחוות הדעת שלהם תוטמע.

תמא/13 ו – תמא/4-13 – יש לקבל את אישור הוולחוי"פ לתכנית.

תמא/15 – התכנית תועבר להתייחסות משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית שיגיבו בתוך 3 שבועות מקבלת המסמכים. למרות שאין פה, למעשה, לא מייצרים פה גובה חריג, אבל זה חובת תכנון.

גב' גילה אורון:

... ועוד שתי קומות את צריכה לקבל אישור שלהם.

אדר' נעמי אנג'ל:

תמא/18.

אדר' אילנה אלרוד:

... לכתוב אם לא יהיה אישור זה מאושר.

אדר' נעמי אנג'ל:

תמא/15.

גב' גילה אורון:

לא, אם לא יהיה אישור אז אי אפשר ...

אדר' נעמי אנג'ל:

אני אומרת תמא/15 ושדה דב.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

תמא/15, שלש, שדה דב. תמא/18 – יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בניה לבניה חדשה, או לבניה במגרש שנמצא במרחק של פחות מ – 40 מטר מתחנת תדלוק, יש לקבל הקלה מהתמא/40 מטר ממתקן תדלוק.

תמא/5 – זאת הוראה, גם תמא/13 כמובן ספציפית לרובע 3, רובע 4 אין ים. תמא/5 ספציפית לכאן – כל שטח התכנית שכלול במתחם עירוני מוגן, זה היה לפני תכנית השימור, רק היה זיהוי של נושא השימור אז, בהתאם לכך התכנית קובעת עקרונות בינוי שיותאמו לאופיו המיוחד של המרקם העירוני. בתחום התכנית ישנם 3 צירים ירוקים עירוניים ראשיים, ויש להטמיע את ההנחיות לגביהם בהוראות התכנית. הוראה מקבילה אנחנו נחיל ברובע 4.

דוברת:

איזה סעיף זה?

גב' גילה אורון:

1.7.

אדר' נעמי אנג'ל:

חניה – חניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובבנייה חדשה היא תת קרקעית ככל הניתן, כמפורט בסעיף 8 להלן. לא יהיו פטורים מתקן חניה, לאור בחינת העירייה את אפשרות הקמת חניונים ציבוריים מתחת לרחובות בעיר בתחומי זכויות הדרך בעיקר.

גב' טופז פלד:

מה ... את יכולה לחזור?

אדר' נעמי אנג'ל:

אמרנו, הכוונה היא, וזה מוצהר, שלא יינתנו פטור מתקן חניה. גם אם יהיה פטור בתחום המגרש לא יהיה פטור מהתקן, כך שתהיה גבייה לקרן חניה וכדומה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:
לכופר חניה.

אדר' אילנה אלרוד:
אבל האם לעירייה יש איזה תכנית לעשות דברים כאלה, או רק לקבל כסף?

אדר' נעמי אנג'ל:
כן, לעירייה יש לה תכנית לעשות דברים כאלה.

גב' גילה אורון:
החוק מכריח אותה להחזיר את הכסף אם היא לא עושה.

דוברת:
תוך כמה זמן?

אדר' נעמי אנג'ל:
בבקשה להעיר הערות בסוף. כל אחד ירשום, בבקשה.

גב' גילה אורון:
10 שנים. 10 שנים, הם רוצים להגדיל את זה ל – 15.

אדר' נעמי אנג'ל:
עצים בוגרים – תנאי להיתר בניה בכל מגרש – קבלת אישור פקיד היערות. תנאי להגשת היתר בניה בכל מגרש – אישור פקיד היערות והנחיותיו לשימור, הגנה, העתקה ונטיעות פיצוי.
חפירה בבת הקרקע תיעשה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום כל מגרש והמדרכה צמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. אם קיימים עצים בוגרים בחזיתות הקדמיות והאחוריות הם ישומרו או יועתקו על פי האישור לעיל, ואם אין – יינטעו עצים חדשים במקומם באותם אזורים.

התייחסות של היחידה לתכנון אסטרטגי – פרוגרמות – מסמך פרוגרמטי שיכלול הערכה לגבי קצב מימוש התכנית, ובהתאם להערכה זו פרוגרמה לשטחים הנדרשים יוגש. המסמך הזה צריך להיות מוגש טרם הפקדה. אז צריך להכין אותו, אותו מסמך כוללני. הוא צריך להיות מוגש ולהיבדק.
בניה ירוקה – תנאי להיתר בניה עמידה בתקן 5281 על עדכוניו, ובהנחיות מהנדס העיר לנושא בניה ירוקה.

בקשות להיתרי בניה יכללו התייחסות להיבטים אלו, והצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה, בניה ירוקה, ואישורם בהיתר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
שינויים בהתאם להנחיות מתכנתת המחוז, שאמרנו בתיאומי התכנית המפורטים להלן:
קווי בניין – חריגה מקווי בניין, למעט המרפסות היא סטייה ניכרת, למעט ממגרשים שהם צריכים מ – 10 מטר, או שהם קטנים מ – 250 מטר מרובע, ואז קווי בניין לא יהיו סטייה ניכרת, ניתן יהיה לקבל, רק במקרים האלה, הקלות.

דוברת:
... בניה חדשה, סליחה. רק בניה,

אדר' נעמי אנג'ל:
בניה חדשה.

גב' גילה אורון:
כתוב: בניינים חדשים.

אדר' אילנה אלרוד:
לתמא צריך,

אדר' נעמי אנג'ל:
סליחה, כל השינויים האלה,

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

כל השינויים זה בבנייה חדשה.

אדר' נעמי אנג'ל:

שינויים בפנים של הרחובות, זה רק לתכנית הזאת, בתכנית השנייה שמות אחרות של רחובות. יש ליצור קטגוריות ספציפיות לרחובות שהם ייחודיים: המלך גיורג', בוגרשוב, ירמיהו, וחלקות שסובבות את כיכר בזל. בקטגוריה הזאת בבנייה חדשה יותר 5 קומות, ועוד קומה חלקית בשטח של 65 אחוז משטח הגג, וזכויות הבניה כוללות 230 אחוז. אלה רחובות יותר חשובים, יותר מרכזיים. על חלקו הדרומי של ארלוזורוב יוחלו ההוראות שחלות על החלק הצפוני, יחולו, ולצורך השוואת נפחי הבניה שמוצעים משני צידי הרחוב. גובה הקומה המרבי יהיה 3.30, ולא 3.40. בחניה – חובת החניה התת קרקעית היא לכל המגרשים, למעט המקרים החריגים בהם שיוכח כי לא ניתן בתחומי המגרש לתת חניה תת קרקעית בשל נתוני המגרש. צפיפות תחושב, כמו שנאמר, בהגדרה של סך הכל השטח הכולל עיקרי ושירות, מחולק ב – 100. נסיגות בקומת הגג – 3 מטר בחזית קדמית, 2 באחורית, וזה כדי לייצר אותה תבנית בינוי של הבניה הותיקה. סעיף 3.1.3.13 (ב) לענין הזכויות יבוטל. התכנית קובעת סל של זכויות לבניה חדשה, וסל זכויות לתוספות בניה לבניה קיימת, לכן לא צריך את הסעיף שלבנין קיים תותר השלמה, וכדומה, זה מופיע בסעיף אחר.

שינויים לענין בניינים קיימים – זכויות בניה – התכנית של הקומה העליונה החלקית היא עד 65 אחוז. אם אתם זוכרים זה בדיוק דומה למה שאישרנו ב – ג', את התיקון ל – ג'. נסיגה בקומת הגג – אותו דבר – 3 מטר בחזית קדמית במקום 2. הצפיפות – לגבי בניה קיימת זה מספר יחידות דיור בקומת התוספת לא יעלה על מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית, ובקומת גג חלקי מספר יחידות הדיור ייקבע על ידי חלוקת סך שטח הקומה ב – 100 מטר מרובע. להבהיר – התכנית הזאת, תל אביב, יוצרת שינוי שאפשר לעשות דירה על הגג במקום חדרים נפרדים על הגג על ידי ההוראה הזאת, גם בבניינים קיימים.

תיקון התשריט על ידי, בסימונים הבאים: כמובן סימון לתמא/34/ב/3 ו – תמא/5/2 חייבים לסמן את פשט ההצפה של הירקון.

תמא/23/א/4 – לסמן את התוואים, זה הקו הסגול, הוא נכלל בתחום קו התכנית, והקו הירוק. לסמן את קו 100 וקו 300 לענין חוק החופים, ולענין תמא/13 ותמ"מ 5 סימון הצירים העירוניים הירוקים הראשיים: נורדאו, בן גוריון ושדרות ח"ן. תחנות דלק קיימות – גם צריכות להיות מסומנות.

עם ההפקדה של התכנית הזאת, כמו שאמרנו, יבוטלו התנאים לפי סעיף, יתבטלו התנאים לפי סעיף 78 בגין תכנית, זה היה 2498.

דוברת:

אבל בתחום הרובעים האלה.

אדר' נעמי אנג'ל:

בתחום הרובעים האלה. בתחום רובע 3. אם במקרה יש ב – 4, אז גם שם, והתכנית לא תכלול את התחום שכלול בתכנית הזאת, 2498. בנוסף לזה, מה שאמרנו קודם, הנושא של מיגון דירת בעת ההיתר תהיה העדפה למיגון, בבניינים קיימים, בחדרי מדרגות.

גב' גילה אורון:

ממ"קים.

אדר' נעמי אנג'ל:

במקום שני ממ"קים, מקום אחרון ממ"דים. כל השאר זה הערות טכניות. ואני עוברת ברשותכם לדברים המעטים ברובע 4 שהם שונים, והם ספציפיים לרובע 4, ולא אמרתי אותם: קודם כל הגובה ברובע 4, רק להבהיר, הוא כתוב פה בתכנית, נאמר, הוא קומה אחת יותר, או שתי קומות יותר. מדובר על 7 קומות וקומת גג חלקית. או 6 קומות וקומת גג חלקית.

דובר:

איפה?

אדר' נעמי אנג'ל:

באזור רובע 4, שהוא לא כפוף לאונסק"ו. מגבלות הגובה הם פחות מחמירות.

מר חזי ברקוביץ:

רק הפרשים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון. אני לא אמרתי את זה באופן גורף, אלא ישנו, בלי לפרט, אלא זה הסף העליון. הצירים הירוקים, בהשלמה למה שאמרתי קודם, יסומנו ברובע ברחוב פנקס, בשדרות דוד המלך, ויוטמעו הוראות התמ"מ. ישנם בארות, וצריך להתאים רדיוסי מגן לבארות, ויש בארלוזורוב באר. דבר נוסף – שינויים באפיוני הרחובות – במקרה של רובע 4 מצוין כמובן וייצמן, על פי הקטגוריות של רחובות שאינם ראשיים.

אני לא יודעת אם אתם שמתם לב, אבל נאמר בפירוש שהתכנית של הרובעים לא כוללת את החלקות משני הצדדים של רחוב אבן גבירול, שלהם תהיה תכנית מיוחדת, כי זה התוואי של הקו הירוק, שהוא בכלל שונה. הצפיפות במקרה של רובע 4 תהיה מחולקת ב – 110 מטר מרובע, כי זה בניה יותר חדשה, עם גודל דירות יותר גדול.

אדר' אילנה אלרוד:

זה בבנייה חדשה?

אדר' נעמי אנג'ל:

יותר חדשה מאשר ברובע 3.

גב' גילה אורון:

מאשר ברובע 3.

אדר' נעמי אנג'ל:

ברחוב יהודה המכבי הצפיפות לבנייה חדשה על פי 65 מטר מרובע, כולל, ליחידת דיור. תנאים מגבילים בתחום התכניות באזורים של קוטגים, של בניה צמודת קרקע – בבנייה בקיר משותף אחד או יותר, [בתגובה להערה שלא נשמעה] יש באזור ועידת קטוביץ, ושיכון הקצינים. יש כמה אזורים.

בבניה בקיר משותף אחד או יותר של קוטגים שהם לא בניינים משותפים – התנאי למימוש נפח הבניה המקסימלי כבניין משותף, או בניה משותפת בעת ובעונה אחת של כלל המבן למניעת מימושים לא אחידים. במידה ותבוצע בניה עצמאית בקיר משותף יחולו הוראות חדרי יציאה לגג, סגירת קומות עמודים, והרחבות בלבד בתור התאמה לתוספת על בניה קיים, ואז לא יהיה כל הזכויות שהתכנית הזאת מאפשרת.

לגבי הנושא של החובה להקים קומת קרקע מסחרית על פי תכניות תקפות שמנויות פה בכתובות ספציפיות – בתחום התכניות האלה – 567 עד 570 בחלקות שהם לא בצירים ראשיים ו/או מרכזים מסחריים, ועל פי חוות דעת מהנדס העיר, ניתן יהיה להסב את קומת הקרקע למגורים על פי הוראות התכנית, וזאת שוב אני אומרת, לעניין קומת הקרקע.

הצפיפות – אנחנו דיברנו, בבניינים קיימים, ההגדרה של הצפיפות המקבילה היא במקום ההגדרה של ה – 100 מטר מרובע בנושא של בניינים קיימים, זה שוב מספר יחידות בקומה הנוספת השלמה, לפי הטיפוסי, ובקומת הגג החלקית על ידי חלוקת סך שטח הקומה ב – 100.

טיפוסי בניין שונים בתחום התכנית לנושא תכניות של שיכונים – בבניין משותף 2 קומות על קומת עמודים – יותר מילוי של קומת עמודים בתוספת חדרי יציאה לגג בלבד. בבניין משותף של שתי קומות צמודות קרקע – תותר תוספת בהיקף של 165 אחוז מהקומה העליונה. זאת אומרת, קומה ועוד 65 אחוז, אבל לא בהכרח מחולק 165.

אני חוזרת על הנושא של סימון הבאר בארלוזורוב. ותודה על הסבלנות שלכם. אלה כל הפרטים. עכשיו אם יש שאלות, או הערות.

גב' גילה אורון:

לאט לאט, טופז, כן.

גב' טופז פלד:

קודם כל היה הנושא של חניה מתחת לדרך, אני לא שמעתי.

אדר' נעמי אנג'ל:

נאמר שהעירייה מתכוונת להקים חניונים ציבוריים לצורך איגום חניות באמצעות קרן חניה כדי לייצר פחות מקומות חניה בתקן.

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

גב' טופז פלד:
[מדברת מרחוק] בסדר, אבל ...

אדר' נעמי אנג'ל:
אבל נאמר פה שהעירייה מעוניינת ומתכוונת להקים אותם, ובעיקר בתחומי דרכים ציבוריות.

גב' גילה אורון:
זה חלק מהמדיניות, נכון.

אדר' נעמי אנג'ל:
כדי שהמדיניות תהיה ברורה לתושבים. זהו. [בתגובה להערה שלא נשמעה] התכנית לא עושה את זה עכשיו.

גב' גילה אורון:
היא לא עושה חניונים. היא רק אומרת,

גב' טופז פלד:
[מדברת מרחוק] ...

אדר' נעמי אנג'ל:
לא, היא לא מאפשרת.

גב' גילה אורון:
יצטרכו להגיש תכנית.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
או שתוגש להם תכנית, או שיש להם תכנית, אבל המטרה היא שיהיה ברור שצריך לתת את תקן החניה או בתחומי המגרש, או בקרן חניה, כי העירייה תבנה חניונים ציבוריים.

גב' טופז פלד:
[מדברת מרחוק] בסדר. אבל היה, דובר, היה באיזה שהוא פרויקט שבסיכום שהיה של ... של חניה מתחת לדרך.

אדר' נעמי אנג'ל:
לא, לא שום חניה פרטית תחת הדרך.

גב' טופז פלד:
[מדברת מרחוק] לא פרטית. חניה ...

גב' גילה אורון:
רגע, זה חלק ממדיניות המחוז שכל שירצו לקדם, נכון, זה חלק ממדיניות המחוז. יצטרכו תכנית שבביל זה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
זה לא לתכנית הזאת. אם זה אחרת ממה שאני אומרת אז תגידו.

גב' גילה אורון:
כן. עוד שאלות.

גב' טופז פלד:
[מדברת מרחוק] ... שזה לא סותר, אני רק רוצה לוודא ... כניסות למגרשים בתוואים של ה – ART, אז אני מבינה שהקו הירוק הוא מחוץ לעניין כאן, אבל הקו הסגול הוא לא, הוא בתוך הגבולות של התכנית.

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

גב' גילה אורון:

אז הם יצטרכו לעשות את כל התיאומים הנדרשים.

גב' טופז פלד:

[מדברת מרחוק] ... אין פה איזה סתירה.

גב' גילה אורון:

אין סתירה.

גב' טופז פלד:

שלא ... כניסות חדשות למגרשים.

גב' גילה אורון:

התמ"א גוברת על זה. זה מה שהיא אמרה שצריכים להטמיע.

גב' טלי דותן:

יש סימון של התמ"א, ויאמר,

גב' גילה אורון:

יהיה סימון, בדיוק.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו ביקשנו חוות דעת של משרד התחבורה ונ.ת.ע בתוך 3 שבועות.

גב' גילה אורון:

תעבירו.

אדר' נעמי אנג'ל:

אז נא להגיב לעניין הזה, כי ברור שהמגרשים האלה צריכים נגישויות, וברור שזה ישתנה לעת קיומו של הקו הסגול, אבל נא להגיב בעניין הזה בדיוק.

גב' טופז פלד:

[מדברת מרחוק] ...

גב' גילה אורון:

אז תגיבי את מה שאת רוצה.

אדר' נעמי אנג'ל:

כן, זה מאד חשוב מה שאת אומרת.

גב' לריסה קאופמן:

כבר עכשיו יש תיאום. כבר עכשיו, לפני התכנית הזאת.

גב' גילה אורון:

טוב. עוד הערות. גילי.

גב' גילי טסלר:

רק להכניס הנחיה להעביר את התכניות אלינו. גם את 2 וגם את 3.

גב' גילה אורון:

בסדר.

אדר' נעמי אנג'ל:

עותק התכנית המתוקן יועבר גם לממ"י.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:
יועבר לממ"י. טוב. אילנה.

אדר' אילנה אלרוד:
בבניינים קיימים לא התייחסת, התייחסת בבניינים חדשים לקו בניין. אני חושבת שגם בבניינים קיימים שעושים את התוספות צריך שההקלות בקו בניין תהיינה יותר מ-10 אחוז המקובלים, כי בדרך כלל, בייחוד בתל אביב, שהמגרשים הם לא גדולים, שמוסיפים את הממ"דים צריך הקלה יותר גדולה בקו בניין, אז שזה יוגדר שיש הקלות.

גב' גילה אורון:
לא צריכים להוסיף ממ"דים. שיוסיפו ממ"קים.

אדר' אילנה אלרוד:
לא תמיד אפשר. אבל צריך הקלות בקו בניין מעבר ל-10 אחוז.

גב' לריסה קאופמן:
בבניינים הקיימים לא הגדרנו סטייה ניכרת. אפשר לבקש הקלה וממ"ד, כאמור, אפשר לבקש גם עד גבול מגרש, כך שזה נשאר, זה לא משהו שהתכנית הזאת מייצרת, וכן, אנחנו כן נותנים הנחיות שאפשר גם לעשות את החיזוקים מחוץ לקו בניין ללא הקלה, וכדומה.

אדר' אילנה אלרוד:
מאפשרים את זה?

גב' גילה אורון:
מאפשרים.

אדר' אילנה אלרוד:
אז למה שזה לא יהיה כתוב בצורה מסודרת?

גב' גילה אורון:
זה כתוב בהוראות התכנית, אז לא צריכים להגיד את זה בהחלטה.

אדר' אילנה אלרוד:
באיזה הוראת תכנית כתוב שאפשר לעשות הקלות בקו בניין עד גבול מגרש? איפה זה כתוב?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' לריסה קאופמן:
לפי תקנות החוק אפשר לבקש הקלה לממ"ד עד גבול מגרש.

מר חזי ברקוביץ:
נכון. במדיניות לא נותנים הקלות?

אדר' נעמי אנג'ל:
המדיניות היא לצמצם הקלות.

אדר' אילנה אלרוד:
בסדר, אבל לפעמים אין ברירה.

גב' גילה אורון:
כשאין ברירה, אז הם יעשו.

אדר' נעמי אנג'ל:
... לצמצם הקלות, לפשט גם את הדיונים ברשות הרישוי, לייצר סיטואציה שמתעסקים בעיקר ולא בתפל.

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

גב' גילה אורון:
טוב, עוד שאלות? או.קיי. אז מזל וברכה.

מר חזי ברקוביץ:
תודה רבה.

גב' גילה אורון:
אנחנו עוברים לרמת השרון. טוב, תסגור בבקשה.

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

בהשתתפות: מר יעקב קרייזלר - לשכת התכנון

בנוכחות: גב' טלי שמחה- אליקים - מהנדסת העיר רמת השרון
מר זכי שלום - מ"מ תכנון רמת השרון

סעיף 13: **תכנית – רש/1065: שכונת המחותרות – רמת השרון**

בנוכחות: אדר' אורית און - משרד מנדס אדריכלים בע"מ

גב' גילה אורון:
סעיף 13 לסדר היום – תכנית רש/1065: שכונת המחותרות. כן?

אדר' נעמי אנג'ל:
יש פה, תסביר תיכף מהנדסת העיר, יש פה בעצם התאמה של שכונת המחותרות, שזה קטע קטן בתוך העיר, לזכויות ומצב שישנו באזורים אחרים בעיר. טלי, בואי תסבירי.

גב' גילה אורון:
כן, טלי בבקשה.

גב' טלי שמחה - אליקים:
זה שכונה של 132 יחידות דיור שבאמצע שנות ה-90 עשו להם תב"ע נקודתית ונתנו להם 48, נתנה להם 48 אחוזי בניה. במהלך שנות ה-90 ו-99 אושרה תכנית לכל יתר אזורי הבניה צמודת קרקע, מגורים א', שאפשרה להם תוספת זכויות ל-60 אחוז. זאת אומרת שבעצם כל הסביבה מסביב בנויה ביתר זכויות יחסית לשכונת המחותרות. הבקשה כאן היא בעצם לעשות השוואה של זכויות, כך שבמקום 49 אחוז יהיו 60 אחוז, ובהתאם גם להשוות את הנושא של התכנית, שהתכנית תגדל מ-25 אחוז ל-40 אחוז, כדי לנצל את הזכויות.

מר יעקב אשר:
והיחידות דיור אותו דבר?

גב' טלי שמחה - אליקים:
יחידות דיור אותו דבר, ושטחי הבניה העיקריים אותו דבר. וקווי הבניה מעל הקרקע נשארו אותו דבר, ואת קווי הבניה במרתפים אנחנו מבקשים במתווה הבניין, כמו שקיים בתכנית האחרת, שהיא 754, רש/754. זה בעצם תוספת זכויות והגדלת תכנית. זה בעיקר הנושא.

גב' גילה אורון:
הגדלת התכנית אבל היא שומרת עדיין על תכנית.

גב' טלי שמחה - אליקים:
כמו יתר האזורים, 40 אחוז, 40 אחוז במקום 25 אחוז.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

אדר' אורית און:

כמו שמקובל בשאר השכונות ועדיין נכנס בקונטור קווי הבניין.

גב' גילה אורון:

כמה זה מוסיף מבחינת,

גב' טלי שמחה - אליקים:

שטחי בניה?

גב' גילה אורון:

כן.

אדר' אילנה אלרוד:

זה קוטגיים בעיקרון?

גב' טלי שמחה - אליקים:

כן, זה קוטגיים הכל שיש הרבה שנבנו עם פאטיואים פנימיים שבמהלך השנים, את יודעת, כל אחד סגר את הפאטיואים, עכשיו רוצים פשוט למסד את זה, להוציא היתרי בניה מתוקנים.

אדר' אורית און:

זה מוסיף עוד 5,300 מטר רבוע שטח עיקרי לכל השכונה. בזה מדובר.

גב' גילה אורון:

או.קיי. טוב. ... בהשבחה.

אדר' אילנה אלרוד:

זה משאיר עוד גינה מחוץ לקו בניין? הרי יש לכם 3, 3, 5 ו- 7? מה? קווי בניין?

אדר' אורית און:

כן.

מר זכי שלום:

3, 3, 5 ... לפי החזית, 5, 6.

גב' טלי שמחה - אליקים:

רוב התוספות הביטוי שלהם זה בפאטיואים פנימיים שנסגרו במשך השנים.

אדר' אילנה אלרוד:

אני יודעת בהרצליה למשל זה 32 אחוז תכסית.

גב' גילה אורון:

טוב.

אדר' אילנה אלרוד:

35 אחוז תכסית?

גב' טלי שמחה - אליקים:

35 אחוז.

גב' גילה אורון:

שאלות, רבותיי? אין. או.קיי. נעמי, תקריאי בבקשה הצעת החלטה.

אדר' נעמי אנג'ל:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן. מסך השטחים העיקריים ליחידת דיור יוגדלו מ- 160 ל- 200 מטר מרובע ליחידת דיור. בהיתר הבניה יסומנו עצים הבוגרים. במידה ויהיה צורך בהעתקה

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

יסומן מיקומם החדש. במידה וייכרתו יינטעו במקומם עצים בוגרים חלופיים על פי הנחיית פקיד היערות. זהו.
עכשיו, מה שצריך, סליחה, זה לא בהיתר הבניה, אלא זה בבקשה להיתר בניה, יסומנו עצים. הבקשה להיתר בניה תידון על סמך הזה שזה ישנו, ובה תוטמע חוות הדעת.

גב' גילה אורון:

אם זה הכל בתוך המסגרת של מה שכבר בנוי, אז מה?

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, יש להם תוספות שהם יוצאים החוצה.

גב' גילה אורון:

לא.

גב' טלי שמחה - אליקים:

רובם לא. רובם זה פאטיואים פנימיים.

גב' גילה אורון:

פאטיואים פנימיים... בתוך הפאטיו, אז מה?

גב' טלי שמחה - אליקים:

במקרה שתהיה בעיה נעשה את ההצלבה הזאת.

גב' גילה אורון:

טוב. או קיי.

סעיף מחוץ לסדר היום: תכנית – רש/1066: פינוי בינוי החלוץ 42 - 46 – רמה"ש

גב' גילה אורון:

אז עכשיו יש לנו מחוץ לסדר היום רמת השרון. רש/1066.

גב' טלי שמחה - אליקים:

החלוץ, פינוי בינוי החלוץ 42 – 46.

גב' גילה אורון:

פינוי בינוי החלוץ. אנחנו בזמנו כתבנו בהחלטת הוועדה המחוזית הייתה שתנאי לשמיעת ההתנגדויות, דרך אגב, התכנית הזו היא אחת מהתכניות שנכנסו ללה"ב, ככה שאנחנו,

אדר' אילנה אלרוד:

איזה תכנית?

דוברת:

לא, לא.

גב' גילה אורון:

לא? או קיי. יש לנו תכנית שכבר הופקדה, של פינוי בינוי ברחוב החלוץ, שזה בניינים מטים לנפול, ויש חשיבות רבה מאד לקדם אותם מהר, על מנת שזה באמת, כי זה ממש בניינים במצב ממש לא טוב.

אנחנו בזמנו הפקדנו, זאת אומרת, דנו גם בעוד תכנית שנמצאת מצפון, זה התכנית פינוי בינוי של יוספטל. נכון?

גב' טלי שמחה - אליקים:

כן.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

אז. קיי. עכשיו, שתי התכניות האלה בעצם נמצאות לאורכו של נחל הדרים. עכשיו, אחת הבעיות שהיה צריך לפתור את זה בצורה באמת משולבת בין שתי התכניות, זה צורתו של הניקוז במקום הזה. זאת אומרת, האם זה יהיה מובל סגור? האם זה יהיה מובל פתוח? וזה היה חלק מהמטלות שהוטלו על הוועדה המקומית להכין את התכנית מול רשות הניקוז. בזמנו, בינתיים התקדמו עם הנושא הזה באמת, אלה של יוספטל דווקא מריצים את זה מול רשות הניקוז, ומקדמים את הנושא של תכנית הניקוז שעוד לא נפתרה לגמרי, עד כמה שאני מבינה.

גב' טלי שמחה - אליקים:

עוד לא נפתר. תכנית האב אושרה.

גב' גילה אורון:

אושרה, ועכשיו אתם בקטע הזה.

גב' טלי שמחה - אליקים:

...

גב' גילה אורון:

יפה, לפיה עושים את הנגזרת הזו.

גב' טלי שמחה - אליקים:

כן.

גב' גילה אורון:

זאת אומרת, יש התקדמות בדברים האלה. עכשיו, בתכנית הספציפית הזו, בגלל זה שלא ידענו שהם התקדמו, הוועדה המחוזית החליטה שתנאי לשמיעת ההתנגדויות יהיה הצגת תכנית הניקוז. בינתיים התכנית הזו התקדמה יותר מהר, ונדמה לי שאפילו לא הגיעו להתנגדויות, אם אני,

אדר' נעמי אנג'ל:

יש, יש, יש אחד.

גב' גילה אורון:

יש? אבל מעט מאד התנגדויות. אני חושבת שמאחר ומדובר באמת במתחם שהוא נמצא במצב, וזה לא ישפיע על מספר יחידות הדיור, זאת אומרת, מה שבעצם תכנית הניקוז תגיד, זה בסופו של יום אם יהיה מובל סגור, או מובל פתוח. בכל מקרה הוא יהיה שצ"פ. אם זה יהיה מובל סגור – אז מעליו יהיה שצ"פ. אם זה יהיה מובל פתוח – אז המובל הפתוח יהיה השצ"פ.

גב' טל בן דב:

כן, אבל זה חוליה אחת בשרשרת.

גב' גילה אורון:

לא, לא, לא.

גב' טל בן דב:

כאילו ...

גב' גילה אורון:

לא, זה יהיה ברצף.

אדר' נעמי אנג'ל:

גילה מסבירה לך את זה, ... תיכף אני אתן את התמונה. רגע.

גב' גילה אורון:

מה שאני אומרת זה שזה לא ישנה לגבי, זה שצריך להיות שם משהו ברצף.

אדר' אילנה אלרוד:

לגבי עצם התכנית.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

לעצם התכנית עצמה, ולפינוי, להתחיל, הרי פינוי בינוי זה לא קורה מהיום למחר, ולעצם התכנית עצמה, מה שאנחנו רוצים זה, אני חושבת שזה מתפקידנו גם לעזור לאלה, לאותם אנשים, הם דווקא בעצמם, נדמה לי, יזמו את זה, נכון?

גב' טלי שמחה - אליקים:

כן,

גב' גילה אורון:

במתחם הזה. אז צריכים לעזור להם. ומאחר וזה לא ישנה את המהות של התכנית, זה לא יפטור מהגשת, את יוספטל, או את הזה, מלהגיש באמת את התכנית איך יראה המובל הזה בסופו של יום, אם הוא יהיה פתוח או סגור, או בחלקו, אני לא יודעת מה, זה הם עושים, העבודה הזו מתקדמת, ואם היא לא הייתה מתקדמת אז אולי לא הייתי באה ומציעה את ההצעה הזו. אני מציעה לוועדה המחוזית, את השלבויות הזו להעביר לשלב תכנית הבינוי האדריכלית שצריכה להגיע לאחר שתאושר התכנית הזו. זאת אומרת שכאשר יצטרכו להציג את התכנית האדריכלית איך יהיה בניו, תכנית עיצוב אדריכלי, אז כבר גם יהיה, נכון לעת ההיא יהיה כבר גם כל הדבר הזה פתור, מאושר על ידי רשות הניקוז, וממילא מתקדמת גם עוד תכנית צפונית.

אדר' אילנה אלרוד:

התכנית להפקדה כבר?

גב' גילה אורון:

היא כבר עברה את שלב, היא כבר גמרה את זמן ההתנגדויות שלה. ואני, בגלל זה שיש לי את התנאי לשמיעת התנגדויות, את הגמר של הנושא הניקוזי, אני אומרת,

אדר' אילנה אלרוד:

בו זמנית לעשות.

גב' גילה אורון:

כן, אז אני אומרת, אני רוצה בינתיים לשמוע התנגדויות. אני לא רוצה לעכב את התכנית. אני חושבת שאפשר לעבוד, או הם עובדים במקביל, אז צריכים לאפשר, צריכים לזרום. אז אני אומרת, אני רוצה לשמוע עכשיו, אני רוצה לשנות את השלבויות ולהמיר אותה - במקום שזה יהיה תנאי לשמיעת התנגדויות, שזה יהיה תנאי בתוך תכנית העיצוב האדריכלי יוטמעו, יוטמע כבר תכנית הניקוז, ולאפשר את אישור התכנית, ולאפשר לדברים האלה להתקדם קדימה. זה כל מה שאני מבקשת. עכשיו נעמי.

אדר' אילנה אלרוד:

בעצם את יכולה לעשות את זה תנאי למתן תוקף.

אדר' נעמי אנג'ל:

גילה ביקשה שאני אשקול, סליחה, רגע.

גב' גילה אורון:

לא ביקשתי שאת תשקלי, ביקשתי שהוועדה תשקול את זה, כי אני חושבת שזה מאד חשוב לקדם את האנשים האלה שבאמת לקח להם הרבה מאד זמן להתארגן ולהתקדם וזה, והמצב, יכולה מהנדסת העיר פה להעיד מה מצב הבניינים שם, זה מצב בניינים במצב מאד רעוע. כמעט, כמעט במצב של בתים מסוכנים.

אדר' נעמי אנג'ל:

זה לא משנה, אנחנו לא,

גב' גילה אורון:

זה משנה כן.. לא, זה משנה מאד.

אדר' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

השאלה היא איך לייתר את התשתית הראויה כדי שהבניינים החדשים לא יגיעו לאותו מצב מפני שיהיה בהם איזה שהיא בעיה, כי הם בפשט ההצפה. גילה ביקשה שאני אשקול את הדבר הזה, התייעצנו גם עם אביעד, עם היועץ הסביבתי שלנו, ואני רוצה להסביר, כדי שהוועדה תוכל באמת, לשקול באמת,

גב' גילה אורון:
שינוי שלביות.

אדר' נעמי אנג'ל:

שהוועדה תוכל לשקול את תיקון החלטה. זה לא שינוי שלביות, זה תיקון החלטה בהקשר של מתי לעשות את התכנית הפיתוח והתשתיות.

לגבי התכניות האלה, תיראו, נחל הדריס הוא נחל מאד חשוב. הוא מהותי במאזן ההצפה של הירקון, ובתוך רמת השרון. אנחנו ידענו את זה, ובגלל זה גם קבענו שצריך לעשות את התכנית הכוללת. רשות הניקוז עברה על הנחיות היסוד, ומנכ"ל רשות הניקוז היה אמור לעבור פעם נוספת עם המהנדס שלו כדי להנחות את המתכנן שלכם, כי המטרה היא, ככל הניתן, לייצר שצ"פ שבתוכו יש גם זרימה של, זרימות שגרתיות, בתדירויות הנמוכות ובספיקות הנמוכות, כאשר ספיקות מאד גבוהות יושהו, או יועברו במובל חלקית, אבל המטרה היא לא להזרים למחלף מורשה את כל ההצפה הזאת, כי המחלף גם לא יוכל לקבל אותו, כך שזה לא רק נושא רמת השרון, זה גם נושא של מחלף אחד החשובים ביותר שיש לנו פה במרכז של המטרופולין. בנושא הזה נעשית העבודה. היא לא עבודה פשוטה, אבל היא כבר נעשית באמת, והמתכנן קיבל את הנתונים כדי לתכנן ולתקן את התכנון הראשוני שהוא עשה, שהוא הלך כולו לכיוון של מובלים שמזרימים את הכל למחלף מורשה. זה דיווחנו גם למי שחבר בלה"ב, בועדת משנה של לה"ב דיווחנו.

עכשיו לגבי התכנית הזאת – אני ביקשתי מהיועץ הסביבתי שלנו להגיד: מה קורה אם אנחנו אין לנו המידע לגבי הנושא של פשט ההצפה והגובה של המים, או סיכונים שונים בפתרונות השונים, ואנחנו כבר מפקידים את התכנית.

גב' גילה אורון:
התכנית מופקדת.

אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה, ואנחנו נותנים תוקף לתכנית לפני שאנחנו עושים את התיקונים הנדרשים. הוא הסב את תשומת לבי, דורית ואני התייעצנו איתו היום, לשני דברים: 1 – שיכולה להיות השפעה על כל הנושא של האפשרות כן, לא לבנות בתת הקרקע, להתקרב בתת הקרקע לגבול המגרש, ושאנחנו צריכים לשים לב לעניין הזה. יכולה להיות גם השלכה לגבי האפס אפס כמובן של קומת הקרקע שהיא כבר קומת מגורים.

גב' גילה אורון:
בסדר. זה יהיה בתכנית עיצוב אדריכלי.

אדר' נעמי אנג'ל:

וזה אפשר באמת באותה תכנית, בתכנית הזאת נקראת אפילו לא תכנית עיצוב אדריכלי, אלא היא הורחבה, היא נקראת: תכנית פיתוח ותשתיות. היא הרבה יותר מפורטת, והיא תנאי להגשת היתר הבניה. לפיכך אני רציתי להביא לוועדה, לאפשר את הנושא הזה של לתת מתן תוקף.

גב' גילה אורון:
שמיעת התנגדויות קודם, עוד לא מתן תוקף.

אדר' נעמי אנג'ל:

רגע, לאפשר מתן תוקף, ולדחות את הגשה והאישור של תכנית הפיתוח והתשתיות, שהיא הרחבה של תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, שהיא תהיה על אישור הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה, ואחרי שהמסקנות הכוללות של העבודה הכוללת יוצגו לוועדה המקומית, והוצגו גם כאן. עכשיו, דבר נוסף, צריכה להיות טרם מתן תוקף רישום הערת אזהרה לגבי הימצאות המגרש בפשט הצפה, והסיכונים של הנושא הזה, וטרם הגשת היתר בניה,

גב' גילה אורון:
הערת אזהרה?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

כן. צריכה להיות הערה, בדיוק כמו בפארק הירקון. יש לנו הערת אזהרה לנושא הזה, כי אנחנו איפשרנו בתמ"מ 2/5 בתחומים שלה, לעשות בניה למרתפים בתחומי פשט הצפה. אנחנו צריכים גם פה, [בתגובה להערה שלא נשמעה] לא, הם הולכים להרוס את הבתים האלה, ולבנות אותם מחדש.

גב' גילה אורון:

למה שנכתוב להם הערת אזהרה?

אדר' נעמי אנג'ל:

מפני שהחניונים שלהם יהיו מתחת לפשט הצפה, ואנחנו גם לעניין הזה נדרוש כתב שיפוי. ואני אומרת: לעת היתר בניה כתב השיפוי לוועדה המקומית ולנו שלא יהיו תביעות, אם למשל, מרתפים, חניות יוצפו.

גב' גילה אורון:

אני לא מבינה את זה. אף אחד לא אמר שיעשו את הדברים האלה בלי שיהיה פתרון ניקוזי. כל מה שנאמר זה שאנחנו את הפתרון, אם הוא יהיה פתוח או סגור זה יהיה יותר מאוחר. זה הכל.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון, ומכיוון שאני לא יודעת, אז אני צריכה להודיע כבר עכשיו שהיות ויש פה מרתפים בפשט הצפה, ואין לי עכשיו פתרון ניקוזי, אז אני אומרת שתנאי להיתר בניה זה להגיש כתב שיפוי לוועדה המקומית בעניין תביעות אפשריות על זה שהמרתף הוצף. זה יש לנו בכל מקום באזור של הירקון יש לנו את זה.

גב' טל בן דב:

נעמי, לא יותר ... להקדים את,

אדר' נעמי אנג'ל:

שנייה, תיכף תשאלו. בהתאם לכך, התכנית אוויר שכל זכויות הבניה, כל הדבר הזה נאמר לגבי זכויות בניה בתת הקרקע, וגם אנחנו נגיד לגבי האפס אפס יחסית לפשט הצפה. עכשיו יהיה דיון בתכנית במשנה ב'. אבל מכיוון שיש התנגדות אחת, ואני לא חושבת שהיא בכלל על הנושא הזה, אז זה כמעט מביא את התכנית מיידית למתן תוקף. אני בכוונה אומרת את זה, ובעצם מה שהעסקנו פה זה את מה שתכנית 2/5 מחייבת אותנו בתחומי פארק הירקון בדברים האלה. במצב של אי וודאות בנושא הניקוזי ופשטי הצפה. ואני חושבת שאז באמת אפשר לשחרר את התכנית עם התנאים האלה.

גב' גילה אורון:

אני מתנגדת להערת אזהרה.

אדר' נעמי אנג'ל:

[התגובה להערה שלא נשמעה] כן, אפשר לתת לה תוקף.

אדר' אילנה אלרוד:

את נותנת תוקף ושומעת את ההתנגדות.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני לא נותנת תוקף.

גב' טלי דותן:

אין התנגדויות.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, אנחנו נשמע את ההתנגדות שישנה. יש התנגדות. יש התנגדות בחלוץ 1. אנחנו נשמע התנגדויות, ואם יש הערות מינהל התכנון, נשמע הערות, ואז ניתן תוקף.

גב' גילה אורון:

אז אין התנגדויות.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' אילנה אלרוד:
תאמיני לי אני לא מבינה.

גב' טל בן דב:
טלי, את יכולה להגיד לנו איפה התכנית הזאת עומדת היום מבחינת,

אדר' אילנה אלרוד:
מה מפריע להם היום לעשות את כל התכניות?

גב' טל בן דב:
כאילו, למה הם לא יכולים להגיש את התכנית כמו שצריך?

גב' טלי שמחה - אליקים:
איזו?

גב' טל בן דב:
התכנית ניקוז שלכם?

גב' טלי שמחה - אליקים:
מה זאת אומרת? כי תכנית האב אושרה בערך לפני חודשיים, שלושה. על הבסיס של תכנית האב עכשיו עושים את המפורטות. תכנית אב לניקוז אושרה על ידי רשות הניקוז רק לפני איזה חודשיים, שלושה, זה הכל. אז עכשיו אנחנו עושים את הכל, אנחנו רצים עם התכניות,

אדר' נעמי אנג'ל:
אבל לא נחל הזה. הנחל הזה הוא לא, הוא לא נידון באותה צורה.

גב' טלי שמחה - אליקים:
לא באותה רזולוציה, זה נכון.

אדר' נעמי אנג'ל:
לא באותה רזולוציה, ולא בשיטות האלה,

גב' טלי שמחה - אליקים:
נכון, נכון.

אדר' נעמי אנג'ל:
לכן רשות הניקוז אמרה אף היא שמוכרחים להתייחס לה פרטנית.

גב' גילה אורון:
אני לא מבינה למה. ברגע שאנחנו אומרים, מאיפה הגיעה הערת אזהרה פתאום? ברגע שאנחנו אומרים שתנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלית, ותכנית העיצוב האדריכלית תינתן רק לאחר שיהיו פתרונות ניקוז, אז ממילא אף אחד לא יוכל לטעון שום דבר, ואף אחד לא יכול לעשות שום דבר, ואף אחד לא יכול אחר כך לתבוע בשום דבר, בגלל שהתכנית הזו תוכל להתממש אך ורק לאחר,

גב' טל בן דב:
כי לא נאמר איזה משמעויות יכולות להיות לנחל הדרים.

גב' גילה אורון:
לא.

גב' טל בן דב:
... לחניה התת קרקעית שלו. זה משהו שצריך להיאמר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

גילה, את לא יודעת את המפלס של הנחל, את לא יודעת את המפלס של הצינור עוד.

גב' גילה אורון:

מה זה משנה? אבל את תדעי לפני תכנית זה,

אדר' נעמי אנג'ל:

אבל מכיוון שאני לא יודעת,

גב' טל בן דב:

אבל כבר התכנית תהיה מאושרת.

גב' גילה אורון:

אז מה?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

לא יתנו פתרון? רגע, אני רוצה להבין. התכנית לא תיתן פתרון, תכנית הניקוז לא אמורה לתת פתרון?

אדר' נעמי אנג'ל:

היא לא בהכרח.

גב' טלי שמחה - אליקים:

לא בקטע הזה.

גב' גילה אורון:

מה זה לא תיתן פתרון?

דוברת:

זה מובלים סגורים באזור הזה, זה בכלל לא,

גב' גילה אורון:

זה מובלים סגורים, על מה אתם מדברים בכלל?

דוברת:

זה לא בעייתי באזור הזה.

גב' טל בן דב:

למה מובלים סגורים?

דוברת:

מפני שזה מה שרשום ...

גב' טל בן דב:

זהו, זה בדיוק הסוגיה שרצינו שתעלה הלאה. למה המובלים האלה צריכים להיות סגורים כשיש להם איזה שהוא מופע שיכול לתת עוד ערך מוסף לשטחים הפתוחים וההשהייה שנדרשת במסגרת מחלף מורשה, כי היום מפתחים את מחלף מורשה, ואנחנו בכלל לא מדברים על הגדלה של קוטר הצינור, כי צריכים להיות מנגנוני השהייה במרחב העירוני גם כן, ולא רק המובלים הסגורים האלה שלוקחים את הכל ומוציאים את הכל משטח העיר, אלא כן להחמיר.

גב' טלי שמחה - אליקים:

טוב, בסדר, אנחנו עובדים על זה ביחד, אנחנו עובדים על זה בתיאום עם רשות הניקוז. אנחנו לא עובדים על זה ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

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

אדר' נעמי אנג'ל:

גם לנו יש את האינטרס מפני שאנחנו ראינו בעבודה על מחלף מורשה יחד, שלושתנו, שאם יגיע כל המים שרוצים לרוץ בנחל הזה, יגיעו בבת אחת, אז צריך איגום של השחייה ליד מחלף מורשה שהוא לא סביר יחסית למה שאנחנו רוצים לעשות בתע"ש השרון.

גב' גילה אורון:

את זה את תדעי לפני שאת תתני היתר בניה?

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, את זה אני,

גב' גילה אורון:

רגע, את זה את תדעי לפני שאת תתני היתר בניה?

אדר' נעמי אנג'ל:

אני אדע.

גב' גילה אורון:

אז מה הבעיה? למה אני צריכה לתת הערת אזהרה בטאבו בשביל כזה דבר?

אדר' נעמי אנג'ל:

מפני שאתה בונה,

גב' גילה אורון:

למה אני צריכה ישר לשים עליהם, למה?

אדר' נעמי אנג'ל:

כי בונים בפשט הצפה.

גב' גילה אורון:

ממש אני מתנגדת.

אדר' נעמי אנג'ל:

בנייה בתת הקרקע בפשט הצפה של הנחל.

גב' גילה אורון:

מה זה? כל אחד שגר שמה היום יש לו הערת אזהרה בטאבו כי הוא בפשט הצפה? למה אני צריכה להטביע אותם, את המסכנים האלה?

גב' טל בן דב:

בסדר. לומדים מטעויות שנעשו בעבר.

גב' גילה אורון:

לא, מה פתאום? אם את גרה בפשט הצפה שמו לך הערת אזהרה בטאבו על זה?

אדר' נעמי אנג'ל:

בוודאי.

גב' גילה אורון:

לא.

אדר' נעמי אנג'ל:

כן.

גב' גילה אורון:

לא עשו, לאף אחד אין הערת אזהרה בטאבו בגלל זה שהוא בפשט הצפה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

בתכנית של ... יש הערת אזהרה, בכל התכניות,

גב' גילה אורון:

זה משהו אחר. זה משהו אחר, היא לאורך הירקון.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון. ואין הבדל בין הדריס לירקון. סליחה, לנחל הירקון.

גב' גילה אורון:

[בתגובה להערה שלא נשמעה] נכון, זה בעיצוב אדריכלי יתנו.

אדר' נעמי אנג'ל:

כמה נחלים מזינים את נחל הירקון? 5.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אילנה אלרוד:

מה מפריע בכלל היום למישהו להכין את התכנית תשתיות? מי מפריע לקדם את זה?

גב' טלי שמחה - אליקים:

אנחנו מכינים במקביל, אנחנו מכינים את זה.

אדר' אילנה אלרוד:

אז מה הבעיה?

גב' טלי שמחה - אליקים:

אנחנו מכינים את זה. שום דבר, היא לא רוצה לקשור את לוחות הזמנים, זה הכל, בגלל שיש לנו מקונסטרוקטור שהמקום הזה ...

גב' גילה אורון:

זה לא ... אני לא הולכת על זה בכלל. בשום פנים ואופן.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

אני לא מוכנה לקשור אותם ושים להם הערת אזהרה בטאבו. מה? אתם השתגעו? את יודעת מה את מורידה? מספיק מטלות יש להם בחיים. אני עוד אשים להם הערת אזהרה בטאבו.

אדר' נעמי אנג'ל:

למה ... שהוא הוצף כתוצאה מערוץ ניקוז לידו, או מנחל?

גב' גילה אורון:

אני לא יודעת ממי יהיה השיפוי. מי צריך לתת את השיפוי? העירייה. זה אחריות של העירייה. מי ייתן שיפוי? אחריות של העירייה היא לדאוג לניקוז. מה, הם אשמים? מה לא נכון? סליחה.

אדר' נעמי אנג'ל:

... כאשר אני בונה, בוודאי.

גב' רחל דוד:

לא, לא, היו תביעות של פז'ו באזור בני ברק.

אדר' נעמי אנג'ל:

באזור בני ברק. אנחנו נתבענו על מרתפים.

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

גב' רחל דוד:
שהיו השטפונות.

אדר' נעמי אנג'ל:
וגם שילמנו.

גב' רחל דוד:
הוצפו להם המרתפים והם תבעו תביעות פיצויים.

אדר' נעמי אנג'ל:
את הוועדה המקומית ואת המחוזית.

גב' גילה אורון:
כי מי שצריך לדאוג לניקוז,

אדר' אילנה אלרוד:
זה העירייה.

גב' גילה אורון:
זה העירייה. לא הוועדה.

אדר' נעמי אנג'ל:
הוועדה המחוזית נתבעה. המדינה נתבעה ולא כוועדה מקומית... צריך להסביר לך את הנושא בשלמות.

גב' גילה אורון:
אנחנו נסביר לה בשלמות. בתכנית רש/1066, שזה תכנית פינוי בינוי ברמת השרון, היא נמצאת במקום X, מעליה יש את יוספטל, שזה היה התכנית פינוי בינוי השנייה. הן נמצאות לאורך נחל הדירים. נחל הדירים הוא בחלקו מובל סגור. היום הוא מובל סגור או פתוח?

גב' טלי שמחה - אליקים:
כן, כן.

גב' גילה אורון:
היום הוא מובל סגור. עכשיו, שלחו אותם לעשות בכלל תכנית אב של ניקוז על כל העיר, בין השאר גם לבדוק האם יש אפשרות את המקום הזה, שהוא נחל שהוא מובל סגור, ודרך אגב, רשות הניקוז בתכנית אב, נדמה לי, אמרה שזה יהיה מובל סגור.

גב' טלי שמחה - אליקים:
היא כבר אישרה את החלק הזה.

גב' גילה אורון:
היא כבר אישרה את החלק הזה כמובל סגור, אני לא יודעת על מה אנחנו מדברים בכלל, אבל לא חשוב.

אדר' נעמי אנג'ל:
זה לא נכון. סליחה, אבל אני דיברתי לפני העדכון שלנו עם דיוויד ... זה לא נכון. פולק נתן הנחיות מסוימות, ודיוויד ... אחר כך עבר עליהם, והוא ביקש לראות את החלופה שלא מציירת את המובל הענק שרצו לעשות פה.

גב' גילה אורון:
וואט אבר איט וויל בי, או קיי. עכשיו, מה שאנחנו בזמנו אמרנו, הם בינתיים התקדמו. אז כשהם הגישו את התכנית הזו לפני הפקדתה ולפני החלטה להפקדה והכל, עוד לא היה שום דבר בנושא הניקוז. מאז הם התקדמו גם בתכנית הזו, גם בתכנית הבאה, והיה כל הסיפור הזה שהם הגישו את תכנית הניקוז, תכנית האב שלהם. תכנית האב שלהם כבר אושרה לפני חודש, חודשיים ברשות הניקוז, עכשיו הם יורדים לרזולוציה יותר נמוכה של המובל הספציפי הזה אם הוא יהיה פתוח, סגור, עם השחייה, בלי השחייה, וכו', וכו'.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

בינתיים יושבת התכנית הזו, תכנית שלא הגיעו לגביה התנגדויות, בתים שכולם הם במצב של בתים שהם או-טו-טו הם בתים שצריכים להכריז עליהם כבתים מסוכנים.

אדר' נעמי אנג'ל:

שיושבים על גדת הנחל.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אין התנגדויות לתכנית הזאת?

גב' גילה אורון:

אין. אלה עצמם יזמו.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

תכנית פינוי בינוי מגדלים.

גב' גילה אורון:

הם יזמו את התכנית.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אין שכנים?

גב' גילה אורון:

לא, לא היו התנגדויות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

בסדר.

גב' גילה אורון:

מקום טוב. מקום טוב באמצע ברמת השרון. עכשיו, בזמנו, לפני שהיו כל ההתקדמויות האלה, אנחנו נתנו תנאי לעת ההפקדה שתנאי לשמיעת התנגדויות יהיה האישור של המובל הזה, אם הוא כזה, או כזה, או כזה. עכשיו, מה?

גב' רחל דוד:

לא, אמרתי פתוח – סגור.

גב' גילה אורון:

אם זה יהיה פתוח או סגור. כן. עכשיו, בגדול התכנית הזאת, אם זה יהיה מובל סגור – אז השצ"פ הוא מעליו. השצ"פ הזה שעל המובל הסגור ישמש את הבניינים האלה. זה לא משנה לגבי הבינוי, או לגבי כמות הדירות. אם הוא יהיה פתוח – אז הפתוח ישמש כשצ"פ. זאת אומרת, מבחינת התכנית עצמה של הבינוי עצמו זה לא משנה שום דבר.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

שב"צ או שפ"פ?

גב' גילה אורון:

שצ"פ. שצ"פ. השצ"פ הוא בכלל, הוא שצ"פ,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

כללי?

גב' גילה אורון:

כללי. שצ"פ אורכי כזה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

או קיי.

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

גב' גילה אורון:

שישמש גם את יוספטל וגם את זה. אני רוצה לשחרר אותם בשביל שהם יוכלו להתחיל להתקדם הלאה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

נשמע את ההתנגדויות.

גב' גילה אורון:

אז אני אומרת, אני רוצה להתקדם, להביא את זה למשנה ב', אין שמיעת התנגדויות, אולי יש תיקונים כאלה ואחרים שצריכים להביא בזה. לתת תוקף לתכנית, לאשר את התכנית, ולהעביר את העניין הזה של המובל אם הוא סגור או פתוח, להעביר אותו לעת,

אדר' אילנה אלרוד:

היתרי בניה.

גב' גילה אורון:

לא היתרי בניה. תכנית עיצוב אדריכלי. תכנית עיצוב אדריכלי שהיא קודמת להיתרי בניה, ושאותה תכנית עיצוב אדריכלי יוטמע כבר אם המובל הוא סגור, או פתוח, מה יהיו האלה שלו.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

איך זה משפיע על ...

אדר' אילנה אלרוד:

זה תכנית בסמכות מקומית?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

תיראי, יש שני דברים: 1 – אנחנו לא יודעים עוד מה מפלס הזרימה בשצ"פ, אם היא עילי, אז צריך להתאים את האפס אפס. בסדר. אבל השאלה היא אם בכלל אפשר יהיה לבנות בתת הקרקע עד גבול המגרש? זה בתחום פשט הצפה. המובל ... מתחת לפני הקרקע, ואני אמרתי שצריך לעשות בדיוק כמו בנחל הירקון, לתת, לכתוב הערת אזהרה שהתכנית היא סמוכה לנחל.

גב' גילה אורון:

הערת אזהרה ... מאיפה זה בא?

אדר' נעמי אנג'ל:

והיא בפשט הצפה, ושצריך גם לתת כתב שיפוי למקומית ומחוזית, כמו שקובעת תמ"מ/2/5 בירקון.

גב' גילה אורון:

למה בן אדם צריך לתת כתב שיפוי אם זה אחריות של העירייה?

אדר' נעמי אנג'ל:

כי הוא יושב על נחל.

גב' גילה אורון:

אבל הוא צריך לתת את זה,

אדר' נעמי אנג'ל:

שהוא לא יתבע אם יהיו הצפות במרתפים שלו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אם אתה בונה בפשט הצפה, יכול להיות, אתה צריך לדעת את זה שאתה לוקח על אחריותך פגיעה של פשט הצפה בך. בך. ... תתבע את העירייה על זה. ועדה מקומית, הוועדה המחוזית באותה מידה שאישרה את התכנית. זה ...

גב' גילה אורון:

אבל יש שמה היום מגורים.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

יש להם בניה בתת הקרקע?

אדר' נעמי אנג'ל:

לא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

הם יכולים היום מכוח התכנית לעשות בניה בתת הקרקע?

דוברת:

כן.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

כן. אז יש שינוי בתכנית שבעצם חושף אותנו, אותנו ואת הוועדה המקומית לתביעות. זה הרעיון. הרעיון הוא שאין סיבה. אם בן אדם נהנה מתת הקרקע, אז שייקח גם את הסיכונים.

גב' גילה אורון:

הוא לא יכול בלי תת הקרקע. הוא יעשה חניות שם בתת הקרקע. את נותנת לו חניות עליות? לא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

הוא מקבל תוספת זכויות בשביל זה?

אדר' נעמי אנג'ל:

כן.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... כן, מה הבעיה? כמו שהוא צריך לקחת ... קרקע.

גב' טלי שמחה - אליקים:

חגית, זה פרויקט עם מטלות מאד כבדות של פינוי בינוי.

אדר' נעמי אנג'ל:

מה זה מטלות כבדות?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

נחכה עם התכנית הזו שתשכב אצלנו ... בסדר. נראה לי אבסורד.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני לא מבינה לקרוס? אם אנשים צריכים,

גב' טלי שמחה - אליקים:

אם הוא ייתן שיפוי הוא צריך לכלכל את זה בתוך,

גב' גילה אורון:

בוודאי.

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

גב' טלי שמחה - אליקים:
בטח. הוא צריך לכלכל את זה.

אדר' נעמי אנג'ל:
מה? לא הבנתי.

גב' טלי שמחה - אליקים:
את השיפוי.

אדר' נעמי אנג'ל:
שיפוי שהוא לא יתבע אותך.

גב' גילה אורון:
זה לא שיפוי.

אדר' נעמי אנג'ל:
אם המרתף שלו,

גב' גילה אורון:
זה לא שיפוי.

אדר' נעמי אנג'ל:
על זה מדובר.

גב' גילה אורון:
אבל זה לא שיפוי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה כתב התחייבות. זה לא שיפוי. זה כתב התחייבות. אבל אתם עשיתם בדיקה כלכלית מה זה אומר מבחינתכם? שהעירייה חושפת את כספי הציבור לדברים כאלה? זה גם משהו שצריך לקחת אותו בחשבון.

דוברת:
לא, אבל הרשות, זה התפקיד של הרשות לדאוג לניקוז, לניקוז העירוני.

גב' גילה אורון:
נכון. בוודאי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה עירוני, כן, אבל היא יכולה להגיד: מכיוון שזה תפקידי, אני לא מאפשרת בקרקעות שגובלות בשצ"פים בניה בתת הקרקע, כי זה חושף אותי לתביעות, ואין סיבה שכספי הציבור יממנו.

גב' טלי זותן:
אבל היא לא אמרה דבר כזה.

גב' גילה אורון:
היא לא אמרה כזה דבר.

אדר' אילנה אלרוד:
לא, זה גם ייצור בעיות אחרות.

גב' גילה אורון:
ואז מה? ואז איפה הם יעשו את החניות? עיליות? האופציה זה חניות עיליות.

אדר' נעמי אנג'ל:
לא, זה לא נכון.

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

גב' גילה אורון:
זה כן נכון.

אדר' נעמי אנג'ל:
זה עסקת חבילה, ואנחנו יודעים שמותר שכשיש לך הצפה בחניונים, וזאת הסיבה שאנחנו נותנים באזורים האלה חניות, אנחנו אומרים: חניה, אז היא מוצפת היום, ההצפה הלכה מחר, וחונים, לא קרה שום דבר. זה לא שטף שאנשים יקרה להם משהו ממנו, אבל צריך לדעת שיכול לקרות נזק, או אי אפשר יהיה לחנות ליממה, או אם יש איזה שהיא הצפה.

אדר' אילנה אלרוד:
לא. העירייה צריכה לפתור את הבעיה.

גב' גילה אורון:
נכון. כך שלא יהיו הצפות. סליחה.

[מדברים ביחד – לא ניתן לתמלול]

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
כל הזמן אנחנו מבקשים את זה. היום דיברנו על תכנית עם פשט, הבוקר, הבוקר הייתה התכנית עם פשט הצפה עם כתב התחייבות. הבוקר בתל אביב אחת התכניות,

אדר' נעמי אנג'ל:
נכון. ברובע 3, 4.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
הבוקר דיברנו על זה.

גב' גילה אורון:
זה לא כתב שיפוי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
כתב התחייבות. לא משנה. כתב התחייבות.

אדר' נעמי אנג'ל:
כתב התחייבות לאי תביעה.

גב' גילה אורון:
זה משהו אחר. כתב התחייבות שאני לא אתבע זה משהו אחר, אבל זה לא, לא כתב שיפוי. בסדר.

אדר' נעמי אנג'ל:
או.קיי.

גב' גילה אורון:
או.קיי. אז בסדר. שיהיה כתב התחייבות שלא יתבעו בגין אם יהיה זה.

אדר' נעמי אנג'ל:
התחייבות לאי תביעה.

גב' גילה אורון:
למרות שאני חושבת שזה מטלותיה של הרשות לדאוג לזה שלא יציפו את הבתים שלהם.

אדר' נעמי אנג'ל:
זה הרשות היא לא רשלנית. הרשות עושה את זה. טוב.

גב' גילה אורון:
זה נשמע לי, אני לא יודעת, זה נשמע לי מאד מוזר כל העניין הזה.

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

אדר' נעמי אנג'ל:
זה נעשה,

גב' גילה אורון:
והערת אזהרה בטאבו?

אדר' נעמי אנג'ל:
כן, בתמ"מ/2/5. בוודאי. כשבניין הוא בפשט הצפה אז נרשמת הערת אזהרה.

גב' גילה אורון:
אני לא מוכנה להערת אזהרה בטאבו. את מורידה ישר את ערך הבתים שלהם. מה זה הערת אזהרה בטאבו?

גב' רחל דוד:
[מדברת מרחוק] למה שם ... עכשיו רק השאלה אם ...

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אין התנגדויות. אף אחד לא אומר את זה.

אדר' נעמי אנג'ל:
אין התנגדויות. זה נושא שהוא חשוב. נמצאת פה מהנדסת העיר.

גב' גילה אורון:
אין התנגדויות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אין התנגדויות.

גב' טלי דותן:
[מדברת מרחוק] ...

אדר' נעמי אנג'ל:
לדיון הטכני. הנושא שהוא הדחייה של הידיעה בנושא הזה, ולכן זה הרגע ...

גב' גילה אורון:
מתי, מתי התכנית תהיה מוכנה?

גב' טלי שמחה - אליקים:
למה? לביצוע?

אדר' נעמי אנג'ל:
התכנית של הנחל.

גב' טלי שמחה - אליקים:
התכנית של הנחל עובדים עליה עכשיו.

גב' גילה אורון:
זה לא מה ששאלתי. שאלתי מתי היא תהיה מוכנה?

אדר' נעמי אנג'ל:
חודשיים לפחות.

גב' גילה אורון:
דוחה את אישור התכנית בחודשיים סתם.

אדר' נעמי אנג'ל:
...

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

זה לוקח עוד זמן גם את חושבת מאז ... זה בדיוק העניין.

אדר' נעמי אנג'ל:

חודש וחצי עד חודשיים, ולכן זה בסדר לדחות אותה בשלב של היתר. אבל צריכים ללחוץ הרבה יותר.

גב' גילה אורון:

זה לא שייך לשצ"פ, זה שייך לבניינים. זה לא שייך לשצ"פ בכלל. השצ"פ, אם יהיה שצ"פ יהיה מעל מובל סגור, אז בכלל לא יהיה שם הצפה.

אדר' נעמי אנג'ל:

או שהוא יהיה משולב.

גב' גילה אורון:

זה סיבה טובה לעשות את המובלים סגורים. אתם כל כך רוצים פתוח, אבל אם תהיה אפשרות... להטביע את החניונים.

אדר' נעמי אנג'ל:

מי שחושב שיש ארוחות חינם בנושא של ניקוז, אחר כך אוכל אותה בהצפות, כמו שבני ברק אכלה אותה ב – 91, 92, ורמת גן. וכמו שביפו בפרדס דקה זה קרה, וכמו שקרה באזורים שהם ליד נחל איילון. על מה אתם מדברים?

גב' גילה אורון:

אז איך רעננה פתרה את ההצפה?

אדר' נעמי אנג'ל:

איך? מפני שברעננה יש לך הרבה מגרשים שהם פנויים, יש בהם חלחול. זה נבדק ברעננה.

גב' גילה אורון:

נו, וחסר ברמת השרון מגרשים ריקים?

אדר' נעמי אנג'ל:

או.קיי.

גב' טל בן דב:

[מדברת מרחוק] אבל ... מצופפת, את מגדילה פה ...

גב' גילה אורון:

אבל אני משאירה את זה.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו עושים תכסית תת קרקעית ומנצלים את תת הקרקע. אנחנו חייבים להתייחס לזה. אי אפשר לא להתייחס לזה.

גב' גילה אורון:

אני לא מוכנה להכניס הערת אזהרה בטאבו על חשבון האנשים האלה. אז אם זה ככה, אז אנחנו נשאיר את זה איך שזה.

אדר' נעמי אנג'ל:

אז לא נכניס הערת אזהרה.

גב' גילה אורון:

אני לא הולכת להרוג את האנשים האלה, עוד לשים להם הערת אזהרה כאילו לתייג אותם עוד. מי יבנה להם אחר כך? תגידי לי.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

בכל העולם, בכל העולם, רק שתדעי, בכל מקום, כשאתה קונה בית בארצות הברית,

גב' גילה אורון:

אני לא בכל העולם. אני פה.

אדר' נעמי אנג'ל:

הוא נמצא בפשט הצפה, אז אתה, לא רק שיותר קשה לך לקבל משכנתא, נרשמת לך הערת אזהרה. זה נכון בכל מקום שיש לך מגורים בפשטי הצפה.

גב' גילה אורון:

אנחנו נחכה חודשיים. תעשו את זה מהר. אני לא מוכנה לעשות דבר כזה.

אדר' נעמי אנג'ל:

בבקשה, אז שיהיה כתב התחייבות.

גב' גילה אורון:

אם את חושבת שזה זה,

אדר' נעמי אנג'ל:

אז שיהיה כתב התחייבות.

גב' גילה אורון:

זה נראה לי רע מאד ככה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... בית על הירקון בתל אביב.

אדר' נעמי אנג'ל:

את רוצה שלא תהיה הערת אזהרה – לא תהיה הערת אזהרה, אבל כתב התחייבות יהיה.

גב' גילה אורון:

את יכולה לבקש התחייבות שהם לא יתבעו.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון.

גב' גילה אורון:

זה הכל.

אדר' נעמי אנג'ל:

... את הוועדה המחוזית.

מר יעקב אשר:

את מסכימה, ואת מסכימה, אז יאללה, נו, התחייבות וגמרנו. בלי הערת אזהרה.

אדר' נעמי אנג'ל:

טוב, אני אקריא את הצעת ההחלטה לפיכך: תיקון החלטה לגבי רש/1066 מתחם החלוץ. בשל הדחיפות הבטיחותית לאשר את התכנית, ומאחר ותקופת ... מסתיימת בימים הקרובים, מחליטה הוועדה לדחות את התנאי שקבעה לדיון בהתנגדויות לנושא הניקוז לשלב, בנושא נחל, בנושא ניקוז נחל הדריס, לשלב של אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי טרם הגשת היתרי בניה. תכנית הפיתוח לתשתיות, בסוגריים, שהיא תכנית עיצוב אדריכלי ונופי מורחבת. תטמיע את מסקנות העבודה הכוללת בנושא הפיתוח הנופי והניקוז לערוץ הנחל בשלמותו. עבודה שהיא גם מעבר לתחומי הרשות המקומית. לעת שמיעת ההתנגדויות ידווחו מהנדסת העיר ומנהלת הפרויקט לגבי התקדמות העבודה הזו כדי להבטיח את השלמתה עד למועד הגשת היתרי בניה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

אני לא בטוחה, סליחה רגע, אני לא בטוחה שאנחנו יכולים לעשות כזה דבר. אני דיברתי על שינוי שלביות. האנשים פה לא נמצאים. אנחנו עכשיו שמים עליהם דברים שהם לא ידעו עליהם, לא שמעו עליהם.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו מקלים עליהם.

גב' גילה אורון:

את לא מקלה עליהם. את מוסיפה להם דברים שלא היו קודם.

אדר' נעמי אנג'ל:

מה הוספת.

גב' גילה אורון:

את מוסיפה להם כתב התחייבות? לא היה להם קודם. הם לא נמצאים פה היום.

גב' גילי טסלר:

[מדברת מרחוק] ... לעניינים האחרים.

גב' גילה אורון:

זה לא מקל. אני לא רוצה, הם לא נמצאים פה. אני כולו דיברתי על עניין של שינוי בשלביות. מרגע שאת מתחילה על השינוי בשלביות להתלות אותו בכל מיני דברים נוספים שיכולים להקשות על האנשים האלה, זה לא ראוי. זה לא ראוי. או שאנחנו עושים שינוי שלביות נקי, ואנחנו רק אומרים: אנחנו רק מעבירים את זה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

אבל כולה מדובר לעשות על שינוי שלביות, ולהעביר את זה מנקודה A לנקודה B, זה הכל. בשביל לזרז את זה.

אדר' נעמי אנג'ל:

וכולו עניין של הדרים, שהוא אחד מ – 5 או 7 ... של הירקון.

גב' גילה אורון:

אז מה?

אדר' נעמי אנג'ל:

הוא עיקרי. הוא חשוב. נעשתה חוות דעת במהירות האפשרית, תוך כדי מליאה, של יועץ הסביבה של הוועדה המחוזית, של יועצת משפטית, של מתכנתת המחוז, הבאנו את זה. זאת דעתי המקצועית ואני לא יכולה ...

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

בואו תכניסו את זה למליאה הבאה. תזמנו את היזמים, אין פה שינוי שלביות. אנחנו עוד לא בתכנית בתוקף, יש פה שינוי של החלטה קודמת. המועד להגשת התנגדויות, להבנתי, עוד לא הסתיים אפילו.

אדר' נעמי אנג'ל:

נכון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אז בואו נחכה שהוא יסתיים. אולי למישהו זה כן משנה. התכנית הופקדה במתכונת מסוימת, פתאום משנים בה משהו שיכול להיות רלוונטי למתנגדים, ויכול להיות שלא.

גב' גילה אורון:

לכן אני אומרת שזה לא,

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

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אז בואו נחכה למליאה הבאה.

גב' גילי טסלר:
[מדברת מרחוק] שינוי השלבויות מקל על ...

גב' גילה אורון:
אני רציתי להקל.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לא על המתנגדים. על בעלי הזכויות.

גב' גילה אורון:
אבל ברגע שמכניסים להם עוד עיזים זה לא לעניין.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אבל התכנית הופקדה בלי זה. התכנית הופקדה ...

[מדברים ביחד – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
אם אין התנגדויות אז אין משמעות בין היום ובין הבקשה להיתר בניה. אין שום דבר אלא פרסום התכנית למתן תוקף.

גב' גילה אורון:
שזה לוקח 3 חודשים לפחות.

אדר' נעמי אנג'ל:
רגע, עכשיו, הכנת התכנית לנחל כולו היא לוקחת את אותו זמן ככה וככה. אז הדבר היחיד שיכול להיות איזה שהוא עיכוב, זה הנושא של הזמן לפרסום למתן תוקף, בהנחה שלא יהיו שינויים בתכנית. ואם יהיה שינויים – אז באמת ראוי שהם יהיו לפני מתן תוקף.

גב' גילה אורון:
איזה שינויים?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
... משנה ב' תדון בזה, ולא המליאה. אז זהו, ונדון שמה. בואו נראה מה קורה.

גב' רחל דוד:
נעמי, יש עוד חודש. הוועדה המחוזית יכולה להתערב בהחלטה שלה.

גב' גילה אורון:
טוב.

גב' גילה אורון:
אני חשבת לעשות טוב, יוצא מזה רע. אני לא נכנסת לזה.

אדר' נעמי אנג'ל:
נכון. זה,

גב' גילה אורון:
נכון. נכון.

דוברת:
ואני צריכה לצרף את ...

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

גב' גילה אורון:
טוב. תשכחו מזה.

דוברת:
אז מה עכשיו?

גב' גילה אורון:
כלום. אני לא מוכנה לקבל בזה החלטה. אני לא אכניס להם עיזים. הם אפילו לא פה.

אדר' נעמי אנג'ל:
התחייבות לאי תביעה היא לא,

גב' גילה אורון:
זה עז. והערת אזהרה בטאבו עוד באת לי, אז עוד יותר עז.

אדר' נעמי אנג'ל:
אני לא באתי לך. אני מבקשת שלא ... לפרוטוקול, אלא ישנה תכנית שאישרה המועצה הארצית לגבי נחל הירקון וקבעה את צורת העבודה הזאת. היא קבעה את זה.

גב' גילה אורון:
טוב.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

בהשתתפות: גב' דורית רגב - לשכת התכנון
מר יעקב קרייזלר - לשכת התכנון
מר ברי צ'רניאבסקי - יועץ לשכת התכנון

סעיף 14: תכנית – הר/77/2209: שינוי ייעוד מחלקות להשלמה לשצ"פ – הרצליה

בנוכחות: עו"ד אילנה בראף - עיריית הרצליה

גב' גילה אורון:
סעיף 14 לסדר היום – תכנית הר/77/2209: שינוי ייעוד מחלקות להשלמת שצ"פ.

דוברת:
זה בקשה.

גב' גילה אורון:
זה דחינו, נכון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
14 יורד מסדר היום.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לא לטובתם. הם לא הוצאו. יש לנו את ההחלטה המתקנת, הם נשארו גם בהחלטה המתקנת.

דוברת:
מה?

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

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אלה שביקשו להישמע פה. אבל רק שיתעדכנו לגבי המועד הבא. כדאי אולי שאת תהיי, כי יש שם טיעונים על ידי עורכי דין.

דוברת:
בסדר גמור.

גב' גילה אורון:
או.קיי. אז זה יורד מסדר היום. או.קיי. אז סעיף 14 יורד מסדר היום.

אדר' נעמי אנג'ל:
רגע, אנחנו נוריד מסדר היום, אבל אנחנו לא החלטנו שאנחנו מסמיכים את משנה ב' לשמוע את זה?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
נשאר את זה פה. נשאר את זה פה.

גב' גילה אורון:
טוב. סעיף 14 יורד מסדר היום כי היה צריך להיות פה, מהנדסת העיר הייתה צריכה להיות פה, היא חלתה.

סעיף 15: תכנית – הר/77/2214: התחדשות עירונית בשכונת מעונות שרה – הרצליה

גב' גילה אורון:
סעיף 15 לסדר היום – תכנית הר/77/2214: התחדשות עירונית בשכונת מעונות שרה.

אדר' נעמי אנג'ל:
מדובר פה, פשוט מאד, בהודעה על פי סעיף 77 להכנת תכנית שהמטרה שלה התחדשות עירונית. עוד לא נקבעו בה הכללים, אז זה פשוט הודעה שהעירייה מודיעה שזה תחת עינה ובתשומת לבה של העירייה, של הוועדה המקומית, של מינהל הנדסה שמכין את התכנית.

עו"ד אילנה בראף:
כן, ובעלי הקרקע.

גב' גילה אורון:
תגידו לי, מהשם הזה: מעונות שרה, לאור המעונות פועלים, וכל מיני כאלה, יש שמה איזה שהוא ערך שימורי? אני מבקשת שתשימו לב. יכול להיות שבגלל, השם מצלצל לי כזה, מכל המעונות עובדים, מה שהיה לנו סיפור עם מתחם לביא, אז בשביל לא לחזור על אותו זה, שימו לב אם יש למקום הזה איזה שהוא ערך שימורי היסטורי כזה או אחר, לעת הכנת התכנית, על מנת שלא נימצא אחר כך במצב,

גב' יעל גרמן:
בסדר גמור.

אדר' נעמי אנג'ל:
ההחלטה שלנו, זאת אומרת: לפרסם לפי סעיף 77. ב – הערה שהוועדה המקומית תבחן האם יש במקום ערך שימורי כלשהו, ותכלול אותו במטרות התכנית ובהתייחסות לפי העניין.

דוברת:
ככל שיש.

גב' גילה אורון:
איך זה שאין פה 78?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

עו"ד אילנה בראף:

כי אין לנו כרגע תנאים. אין שום, אנחנו נמצאים ממש עוד בשלבים, לא יודעים אפילו מה אנחנו הולכים לתכנן, אז אין שום מקום להגביל שום דבר.

מר יעקב אשר:

"טבולה רסה".

גב' גילה אורון:

אז זאת אומרת, אם מישהו עכשיו יגיש לך היתר בניה, את תאשרי לו?

עו"ד אילנה בראף:

כן.

מר יעקב אשר:

זה בעיה.

עו"ד אילנה בראף:

אנחנו נאשר.

גב' גילה אורון:

כן. אם את לא מגבילה, אז את חייבת.

עו"ד אילנה בראף:

נכון. אני לא יכולה כרגע להגביל. אנחנו לא רוצים לאסור לגמרי. מה שחשוב לנו זה בעיקר להודיע לציבור הרחב שאנחנו בעצם מכינים שם תכנית.

גב' גילה אורון:

או.קיי. בלי הגבלה של היתרי בניה.

עו"ד אילנה בראף:

בלי הגבלה.

גב' גילה אורון:

מה יש שמה היום? איזה סוג של בניה?

גב' יעל גרמן:

2 קומות, טורים, 2, 3 כניסות. כמו שבנו בשנות ה-50. ישן כזה.

גב' גילה אורון:

אין להם תכנית הרחבה שם?

עו"ד אילנה בראף:

לא.

גב' גילה אורון:

אז איך הם יגישו היתרי בניה בכלל?

עו"ד אילנה בראף:

זה מה שאני אומרת.

גב' גילה אורון:

אז אין עניין של, חשבתי שיש להם אולי תכנית.

עו"ד אילנה בראף:

אולי יש להם כמה הרחבות, אבל מינוריות. זאת אומרת, סך הכל יש עניין,

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

גב' יעל גרמון:
אולי תמ"א, הם יכולים להגיש אולי תמא/ 38.

גב' גילה אורון:
לא, תמ"א ל – 2 קומות? לא יודעת.

עו"ד אילנה בראף:
תלוי. אם זה ... לא יודעת. אנחנו לא מבקשים להגביל את זה. זה גם לא, אם תהיה שם איזה תכנית זה לשפר, אם לשפר אחרי יום זה גם טוב.

אדר' נעמי אנג'ל:
חשוב שהוועדה המחוזית ... הוועדה המקומית גם הודיעה שבתוך 6 חודשים רוצה לראות התקדמות בתכנון, ושגבולות התכנון עצמו ייקבעו תוך כדי ההתקדמות שלו, וייתכן שישתנו.

גב' גילה אורון:
טוב. או.קיי. טוב. תודה רבה.

סעיף 16: **תכנית – הר/2132: פאת ים – מגורים ויצירת שצ"פ לאורך הטיילת – הרצליה**

בנוכחות: מר שמשון מרפונגל - חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ
אדר' אורי זרובבל - מתכנן מתחם פאת ים
עו"ד חיים ויינטראוב - ב"כ היזמים

גב' גילה אורון:
סעיף 16 לסדר היום – תכנית הר/2132: פאת ים – מגורים ויצירת שצ"פ לאורך הטיילת. אני מציעה שאנחנו ניתן הקדמה קצרה..

אדר' נעמי אנג'ל:
הוועדה לא, גם לא,

גב' גילה אורון:
היא לא מכירה. נכון. קודם כל אנחנו, נעמי, תסבירי קודם כל רק מה התכנית אומרת, ואחר כך אנחנו נעשה את ההמשך, ואחר כך היזמים ידברו. כן.

אדר' נעמי אנג'ל:
התכנית שלפנינו הגיעה אלינו מהוועדה המקומית.

גב' גילה אורון:
לא, רק התכנונית.

אדר' נעמי אנג'ל:
כן. הגיעה אלינו לצורך דיון להפקדה. זה הסטטוס. תכנונית התכנית הזאת לוקחת, הצפון הוא בצד ימין, והתכנית היא ממש לגופו של ים בהרצליה, כיכר דה – שליט. הירידה מכיכר דה – שליט לים. שטח שהוא היום במצב של מלונאות, אבל חלקו כמובן מוגבל על ידי תמא/ 13, וחוק החופים. הכוונה היא לקחת את הזכויות שישנם בתכנית הזאת, להעביר אותם ולייצר זכויות בצד הדרומי, שהיום הוא שב"צ ושצ"פ. ועל ידי זה ליצור בחלק הצפוני, ליצור שצ"פ שהוא פארק של מצוק חופים וירידה אל החוף, ובצד הדרומי להשאיר חלק מהתכנית כשצ"פ ושב"צים, ולייצר מגורים. ... שתי יחידות שטח, לקבל את הערך הציבורי, ואת השטחים בבעלות הציבור בהקשר של תמא/4-13 והפארק החופי בצפון, ליד כיכר דה – שליט, ובדרום לייצר סביבת מגורים ושטחי ציבור לצורך העיר, גם לצורך חניון לבאי החוף.
שם אנחנו עמדתו, קיבלנו את התכנית מהוועדה המקומית להפקדה, שעל פניה בהחלט מטרר ראויה ועל פי תמא/4,13, ועל פי כל מדיניות תכנון סבירה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

מה שבאמת עיריית הרצליה עשתה, ומבחינה תכנונית אנחנו חשבנו שזה מאד נכון, זה לקחת באמת את החלק שיורד לכיכר דה – שליט, כמו שאמרה נעמי, על המצוק, עם החוף, וליצור באמת ירידה מאד יפה ונקייה לכיוון זה, ולקחת משם את הזכויות, ולהעביר את זה למקום שהוא יותר אחורי, מה שנקרא, או לא כל כך אחורי.

אדר' אילנה אלרוד:

ההיפך.

גב' גילה אורון:

לא, הוא לא ממש על המצוק.

אדר' אילנה אלרוד:

ההיפך. זה המקום הכי מרכזי בהרצליה, ולקחת את זה למקום שהוא לגמרי צדדי. שטח ציבורי ענק, עם שטח פתוח.

גב' גילה אורון:

רגע, רק רגע, רק רגע. אנחנו מדברים על הירידה לים עם הכניסה, לעומת מקום שהוא שטח ציבורי שהוא נמצא מעבר לכביש מדרום לו.

גב' טל בן דב:

היום זה חניון.

גב' גילה אורון:

שב"צ, היום זה חניון. נכון.

גב' טל בן דב:

היום זה מגרש חניה.

גב' גילה אורון:

נכון. אבל הוא יכול להיות, הוא בייעוד של שב"צ, הוא יכול להיות מחר משהו אחר. לא משנה. זה שטח זה. הקפידה הרשות גם לדאוג לכך שלא יגרע מבחינת דונמים, שיישמר האיזון בין הדונמים שגורעים מהשב"צ או מהשב"צ, לעומת הדונמים שמקבל הציבור בצד השני, בחלק הצפוני יותר.

עו"ד אילנה בראף:

אפילו יותר.

גב' גילה אורון:

אפילו קצת יותר. בסדר. הם נסמכו על חוות דעת שמאית שנערכה בשנת 2007 או 5, לא זוכרת אפילו מתי. 2007, נדמה לי. או קיי. נסמכו על חוות דעת שמאית שנערכה בשנת 2007.

גב' יעל גרמן:

על ידי לבנה אשד.

גב' גילה אורון:

על ידי לבנה אשד, כן, כולם מכירים אותה, ועל פניו נראה הכל בסדר. בניה תואמת, וכו', וכו'. מאחר והיה מדובר באמת בחוות דעת שמאית משנת 2007 ולאור הרגישות המאד גבוהה של המקום הזה, כי אנחנו מדברים על חוף הים, וחוף הים,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... צריכות להיות עוד לפני שבכלל התכנית ...

גב' גילה אורון:

כן. אני רק אומרת המקום,

מר יעקב אשר:

תביעות ממני?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

מכל מיני, מתושבים, מחברי אופוזיציה, לא משנה ממי... שלא משנה ממי.

גב' יעל גרמן:

שכנים.

מר יעקב אשר:

על ערך קנייני יכול לבוא,

גב' גילה אורון:

לא, לא, לא, אני מדברת על התעוררות ציבורית כזאת או אחרת, לא משנה.

מר יעקב אשר:

[מדבר מרחוק] ...

גב' גילה אורון:

אני לא מדברת עכשיו על התנגדויות. רגע, יעקב.

מר יעקב אשר:

בסדר. אבל תפרידו בין הפן התכנוני לעניין השמאי קנייני.

גב' גילה אורון:

תקשיב לי, אבל אני עכשיו מספרת לכם מה קרה. בסדר? אחר כך אתה תגיד מה שיש לך להגיד. מכל הסיפור הזה מתחילה המעשייה. מכל מקום התחילה, מאחר והמקום הוא בכל מקרה, אני כבר אומרת, בלי קשר לכן פניות או לא פניות, מאחר ומדובר באמת על חוף הים, במקום הכי, שהוא הכי בעין הציבור, זה היה ברור שהמקום הזה ייבדק בפניצטה ממש, ולא, כאילו, חוות דעת משנת 2007, שנידונה בשנת 2010, או 2011, צריכים לבדוק אותה לאור כל מחירי הנדל"ן, וכל הדברים שחלו בזה.

אנחנו אמרנו שטרם הבאה לדיון במליאה אנחנו מבקשים חוות דעת שמאית מעודכנת. ובגלל הרגישות של המקום אמרנו, אנחנו נלך לשמאי הממשלתי. מה, כאילו, הכי אובייקטיבי, הכי זה, השמאי הממשלתי הוא שיגיד לנו מה נכון פה מבחינת, עכשיו, שיהיה ברור שמדובר פה במצב שבו מעבר לתכנית תצטרך להתאשר פה גם עסקת מקרקעין. זאת אומרת שאני, בכובע השני שלי צריכה לאשר פה גם עסקת מקרקעין כי זה מכירה כנגד, של קרקע ציבורית.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ופטור ממכרז.

גב' גילה אורון:

ובפטור ממכרז, ומצד שני, קבלת קניה, בשביל קניה היא לא צריכה אותי. אבל בשביל מכירה ופטור ממכרז הם צריכים את האישור של משרד הפנים. אז בוודאי ובוודאי שאני רוצה חוות דעת שמאית עדכנית.

פניתי לשמאי הממשלתי, אני מוכרחה להגיד שהשמאי הממשלתי לקח לו הרבה מאד זמן. גם הוא הודה שבגלל הרגישות של המקום והכל, הוא רוצה יותר משמאי אחד שיבדוק את זה. בדקו את זה, אני אומרת את זה עכשיו לפרוטוקול.

מר יעקב אשר:

השמאי הנשיאותי? מה?

גב' גילה אורון:

לא, השמאי ממשלתי יש לו מספר אנשים. זה X עובדים. הוא התייעץ עם כמה אנשים. לקח איזה, היו כמה אופניונו שמה בשמאות הממשלתית, וסופו של יום, אחרי משהו כמעט כמו 5 חודשים, נדמה לי, זה לקח להם, או 4 חודשים, המציאו לנו את החוות דעת השמאית. "בדחילו ורחימו" התברר שהיא רחוקה מאד מהשמאות שנערכה בשנת 2007. לא בקטנה של 2, 3 מיליון שקל, כמובן לרעת, כביכול, העירייה. זאת אומרת שהעירייה בעצם נותנת, בזה שהיא מוותרת,

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' יעל גרמן:
לא, לטובת העירייה.

גב' גילה אורון:
לטובת העירייה. זאת אומרת, שהיא נותנת פה שטח ששווה הרבה יותר מהשטח הזה. זה אליבא דשמאי הממשלתי. אנחנו נתנו גם לבארי, והם הלכו, אף אחד לא עשה פה שום דבר רע, זה פשוט, הדברים קרו במהלך השנים בגלל שינויים כאלה ואחרים.
אנחנו נתנו את זה, לאור ההבדל המאד גדול הזה, ופתאום התעוררה פה שבכלל מה פתאום לתת את כל זה, אולי צריכים לתת רק חתיכה, זאת אומרת, במקום לתת את כל החלק הזה, אולי צריכים לתת רק החלק הזה, אולי צריכים לתת הרבה פחות, לפי, בהבדל מאד מאד גדול, לא בהבדל קטן של כמה מיליונים שקלים שאפשר לעשות איזה תשלומי איזון כאלה או אחרים, אלא ממש הבדל מאד גדול. המשמעות הייתה שבעצם העירייה צריכה לאפשר, או למכור ליזם הרבה פחות ממה שהיה מתוכנן מבחינת דונמים. למרות שמבחינת דונמים, דונם כנגד דונם זה היה זהה, אבל מבחינת השווי הרבה פחות. נתנו את זה לברי.

אדר' אורי זרובבל:
השווי זה לפני 4, 5 שנים.

גב' גילה אורון:
השווי, אני מדברת על בדיקה שנעשתה עכשיו, לא בדיקה שנעשתה,

גב' יעל גרמן:
גם אז ... אבל ההבדל עכשיו הרבה יותר גדול.

גב' גילה אורון:
אנחנו נתנו גם לברי, שנמצא פה עכשיו איתנו, שהוא היועץ הזה, ואמרנו לו: תגיד לי מה, כאילו, איך ממשיכים מפה הלאה? ומאחר והשמאי הממשלתי נתן באמת משהו מאד מפורט, ופירט חלקות והכל, המסקנה הייתה שאם רוצים להמשיך עדיין, כי אנחנו כן חושבים שזה ראוי תכנונית לפנות את השטח הזה וליצור פה את הירידה הגדולה הזו לים. אנחנו רוצים לנקות אותו מזכויות, מספיק לתת איזה שהיא חלקה, והיא די מוגדרת שמה בדיוק על כמה חלקה, היא 15, נדמה לי. אני טועה?

מר ברי צ'רניאבסקי:
15 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:
15 יחידות דיור. איך?

מר ברי צ'רניאבסקי:
בבנייה הרוויה או 8 קוטגים.

גב' גילה אורון:
בבנייה הרוויה או 8 קוטגים. או קיי. זאת אומרת,

דוברת:
35.

מר יעקב אשר:
התכנית היום מדברת על?

גב' יעל גרמן:
התכנית מדברת על 35.

גב' גילה אורון:
יפה. התכנית היום מדברת על 35, ומה שיצא מהבדיקה מול, של ברי על סמך חוות הדעת של השמאי הממשלתי, שאפשר לתת או 15 בבנייה הרוויה, או 8 קוטגים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר ברי צ'רניאבסקי:
ואז אין תשלום.

גב' גילה אורון:
ואז אנחנו אומרים : זה כנגד זה מאוזן.

מר יעקב אשר:
רגע, אבל קוטג' לוקח הרבה יותר תכסית ...

גב' טל בן דב:
אבל מצמצם בעצם את הקו הכחול.

גב' גילה אורון:
לא, אז זה אומר שהעירייה צריכה לוותר על הרבה פחות שטח ציבורי. זאת אומרת, היא לא צריכה להמיר את כל השטח הציבורי שיש לה פה לשטח מגורים, אלא רק חתיכה קטנה ממנו. בצד הזה, בצד הזה, לא יודעת בדיוק איפה, לא משנה. ואת כל היתרה להשאיר כשטח ציבורי. אין שום סיבה שהוא, אנחנו לא מוותרים בקלות על שטח ציבורי.

נערכה פה ישיבה ביחד עם היזמים, ואני אמרתי, על השולחן אמרתי, אני עסקה כזו, זאת אומרת הם, הבהרנו להם מה האפשרויות העומדות. זאת אומרת יש אפשרות לדון בתכנית מצומצמת, בהיקף הרבה יותר מצומצם על פי, ואז לקדם אותה על פי, לקבל גם אישור עקרוני לעסקת המקרקעין, ולקדם אותה על פי קו כחול הרבה יותר מצומצם שתואם את חוות הדעת השמאית. את חוות הדעת השמאיות העדכניות. ואחרת אני לא תומכת בעסקה. זאת אומרת, אם היזמים רוצים להישאר עם התכנית המקורית שלהם, אני כאן ועכשיו אומרת: אני לא תומכת בתכנית. אני בוודאי לא תומכת בתכנית, ואני בוודאי לא, אני אגיד לשר לא לאשר את העסקה. אז ככה, זה נאמר בפגישות.

למרות הכל, ביקשו היזמים, אני הייתי בטוחה שהם ימשכו את התכנית, אבל לא כך, והיזמים אמרו: אנחנו רוצים לבוא לפה, ואנחנו רוצים להציג את התכנית, ואנחנו רוצים להמשיך בקידומה. אז עכשיו הבמה היא שלכם, אחרי שאני הסברתי את הכל, ואם תשכנעו את חברי הוועדה שהתכנית היא טובה, אז אני רק קול אחד.

עו"ד אילנה בראף:
אני רק רוצה דבר אחד לחדד, שמראש היה ברור, ברור ומסוכם, בינינו לבין היזמים, שכל הפרש שיווצר, כי גם על פי חוות הדעת הראשונית היה הפרש, כל הפרש שיווצר בין השווי שהם נותנים, לבין השווי שהם מקבלים,

גב' גילה אורון:
ייתן לעירייה הרצליה. ברם, נכון, ברם אנחנו במשרד הפנים לא מאשרים דברים כאלה. זאת אומרת, אנחנו לא מאשרים מכירת שטח ציבורי תמורת כסף. בסדר. זהו. אז אני הבהרתי גם את העמדה. זאת אומרת, למרות שכאילו הציבור לא היה ניזוק מבחינה כספית אולי, אבל אנחנו לא מאשרים עסקאות כאלה, בוודאי לא מפטור ממכרז.

מר יעקב אשר:
[מדבר מרחוק] ... לא, אבל ... כי השטח הוא בעצם אותו שטח.

גב' גילה אורון:
הוא כן ניזוק, כי אנחנו חושבים שהוא צריך לוותר על הרבה פחות. אליבא ששמאי הממשלתי,

עו"ד אילנה בראף:
הוא ניזוק מבחינת השווי. לפי ההערכה של השמאית, לא ניזוק מבחינת השטח. נכון.

גב' גילה אורון:
כן.

אדר' נעמי אנג'ל:
אני רק רוצה להבהיר שתכנונית, הרעיון וגם מה שמתוכנן בתכנית הזאת של הפארק החופי מסיכור דה – שליט, ושאמור להיות, וגם הנושא של חניון ציבורי מזרחית לרחוב רמות ים לטובת,

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

גב' גילה אורון:
זה נכון ציבורית.

אדר' נעמי אנג'ל:
הם בהחלט נכונים וראויים ציבורית.

עו"ד אילנה בראף:
צריך לציין שעל פי התכנית המוצעת, מבחינה תכנונית, מתחת לשטח היה אמור להיבנות חניון ציבורי.

גב' גילה אורון:
נכון.

עו"ד אילנה בראף:
אז זה חלק מהתכנית. זה גם איזה שהיא רבותא. זה לא משנה שום דבר לעובדות שאת אמרת. אני רק מוסיפה.

גב' גילה אורון:
כן. נכון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
האזור הזה זה הצפיפות המקובלת, זה הרצליה פיתוח, זה לא מקום שאנחנו נבנה בו עכשיו מגדלים.

אדר' נעמי אנג'ל:
לא, אנחנו גם אמרנו שהמטרה הציבורית החשובה פה זה הנושא החופי והמטרופוליין.

גב' גילה אורון:
זה לא הציפוף.

אדר' נעמי אנג'ל:
והבניה מבחינתנו משרתת את הנושא של ערכי קרקע, וכל המנגנון, ולא ההיפך.

גב' גילה אורון:
לא, כי שמה, דרך אגב, במקום הזה איפה שהם עכשיו נמצאים, זה מלון. זה לא מגורים.

אדר' אילנה אלרוד:
זה לא מגורים. זה מלון.

גב' גילה אורון:
זה מלון, זה לא מגורים. ולכן נוצר ההפרש הגדול. כי מלונאות לא עלתה ברבות השנים, ומגורים עלו מאוד. אז הפער הזה נולד מזה, ככל הנראה. לא יודעת.

אדר' אילנה אלרוד:
גם האזור הוא לא אותו דבר.

גב' גילה אורון:
בסדר. או.קיי. בבקשה.

מר שמשון מרפונגל:
טוב, אולי אני אתחיל.

גב' גילה אורון:
כן. רק שם לפרוטוקול, כי זה הכל מוקלט.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר שמשון מרפונגל:

שמשון מרפונגל, חברת הכשרת היישוב.

גב' גילה אורון:

כ.

מר שמשון מרפונגל:

קודם כל, למען הדיוק אז כמה דברים אני רוצה להבהיר: א' – אנחנו לא ביקשנו להופיע פה. לא שאנחנו לא שמחים, ועובדה שאנחנו פה, ובהחלט אנחנו רוצים להגיד את עמדתנו, את דעתנו, כדי שהדברים יירשמו. אנחנו, כמו שנאמר,

גב' גילה אורון:

לא, סליחה, מה זאת אומרת: אתם לא ביקשתם להופיע? אתם אמרתם שאתם רוצים להמשיך לקדם את התכנית.

מר שמשון מרפונגל:

כ.

גב' גילה אורון:

או.קיי. אז זה המקום בו מקדמים תכניות.

מר שמשון מרפונגל:

אנחנו עשינו, ערכנו עם עיריית הרצליה הסכם, כפי שנאמר פה, במסגרת אותו הסכם צורפו להסכם שתי חוות דעת שמאיות שהצביעו על הפרשים בין השניים במקרקעין. נכון שכנראה התקבלה שומה של השמאי הממשלתי לגבי הפרשים גדולים מאד בשניים בין הקרקעות, בין הקרקע שנמסרת לבין הקרקע החדשה. השמאות הזו אנחנו לא יכולים לערער עליה בגלל שאין לנו, אין למעשה גוף כזה שיכול לערער עליה. אנחנו בהחלט לא מקבלים את השומה. אנחנו חושבים שהשומה היא לא רק שלא נכונה, היא מוטעית לחלוטין. אני חושב שהיא מתעלמת מעסקה שאנחנו עשינו, חברת הכשרת היישוב, שעשתה בערך לפני שנה, שנה וחצי, לא נלקחה בחשבון, שמצביעה על שניים משמעותיים שונים ממה שאנחנו ראינו בשומה של השמאי הממשלתי. אבל מאחר ואנחנו לא יכולים להשיג על השומה של השמאי הממשלתי, אז כמובן היא נמצאת לפניכם, ואנחנו חושבים שהיא בטעות יסודה.

לגבי הייעוד וכך הלאה – כמובן שהתכנית, ויצג את זה האדריכל, איך שאומרים, ששני הצדדים ייהנו ממה. מצד אחד – הכשרת היישוב והשותפים יקבלו קרקע זמינה לבניה למגורים. מצד שני – העירייה תקבל שטח שהוא מיועד לשמירה על הנוף, וכך הלאה. כאשר במסגרת ההסכם היה צריך להיבנות חניון תת קרקעי לטובת באי החוף. הווה אומר, הציבור לא היה נפגע.

דוברת:

זה על חשבון העירייה.

מר שמשון מרפונגל:

על חשבון העירייה, נכון. ומצד שני – החברה, העירייה הייתה, כמו שאמרת, בונה את אותו חניון, מקבלת את השטחים שמיועדים לשמירה על החוף, והכשרת היישוב והשותפים היו מקבלים שטחים לבניה, כאשר לאחר אישור התביע כמובן שהייתה מתבצעת שומה של שני הצדדים. במידה והיו נוצרים הפרשים אנחנו התחייבנו לשלם השבחה מלאה. לא היטל השבחה, אלא השבחה מלאה. הווה אומר, העירייה הייתה מקבלת, אם באמת היו הפרשי שניים, העירייה הייתה מקבלת את התמורה המלאה בגין אותו הפרש, כך שהציבור, הווה אומר, תושבי עיריית הרצליה, במקרה זה, היו נהנים מכל העולמות: מצד אחד היו מקבלים את השטח ליד הים, שהוא, כפי שנאמר, שטח מאד חיוני מבחינת העירייה להמשיך את הטיילת. האזור שאנחנו היינו מקבלים הוא אזור למגורים, והיינו בונים בדיוק כמו שנבנה מכל הכיוונים ומכל הצדדים, כך שזה לא היה שונה ממה שיש בסביבה. באי החוף היו מקבלים תניה מוסדרת ומסודרת, להבדיל מהמצב היום שהם חונים על שטח שלא מיועד לחניה, בתניה פתוחה, הווה אומר, מבחינת באי החוף לא היה נגרם שום נזק, בדיוק להיפך, רק יתרון. ואם היו נוצרים הפרשי שניים העירייה הייתה מקבלת את הסכום המגיע ומשתמשת בו לתושבי העיר. אני לא רואה מה הנוסחה הזו פוגעת באף אחד, לא בתושבי העיר, כמובן שלא ביזמים.

אבל הדברים, כל החלטה, או כל השינוי במגמה הייתה בגלל שומה שבוצעה על ידי השמאי הממשלתי, שכמו שאמרת בתחילת דברי, אנחנו לא מקבלים אותה. אנחנו חושבים שהיא מוטעית לחלוטין. ואנחנו יודעים את השניים מאחר ואנחנו מכרנו חטיבת קרקע הרבה יותר קטנה, רק

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

לסבר את האוּזן, אנחנו מדברים פה על קרקע של כ- 10 דונם, אני לא זוכר את השטח המדויק, 12 דונם. אנחנו מכרנו לפני כשנה שטח של כ- 2 דונם בסמוך. קיבלנו תמורה, וזה לא סוד, אנחנו דיווחנו על זה, סכום של 60 מיליון שקל, כאשר השמאי הממשלתי מעריך את אותם 12 דונם בשווי של כ- 40 מיליון שקל.

הנתונים נמצאים לפניכם. ירחיבו האנשים שנמצאים לידי. אבל רק שתדעו את הנתונים – כל החלטה שלכם מתבססת רק על דבר אחד. כל ההימנעות מהעסקה, על שמאות שנקבעה. אם השמאות נכונה או לא נכונה, אף אחד, אני חושב, שאין לו את הכלים, ואני חושב שהחוק קבע מנגנון ברור איך נקבעים שוויים. ולמעשה, זה יקבע אם השטח שנמצא היום בבעלות הכשרת היישוב והשותפים יבנה עליו בהתאם לזכויות.

רק שכולם יידעו, מדובר שיש לנו שם תביעה מאושרת וזכויות בניה של מלון או מלון דירות של 7,000 מטר מרובע נטו, פלוס מרתפים, שאני לא זוכר

דובר:

144, 140 חדר.

מר שמשון מרפונגל:

140 חדר בגובה שלי:

דובר:

12 קומות.

מר שמשון מרפונגל:

12 קומות שיהיו, איך שאומרים, אני לא חושב, לטובת העיר. זה מה שיש לי להגיד, ויוסיפו אחרים.

עו"ד חיים וינטראוב:

ברשותכם, עוד דקה וחצי, עו"ד חיים וינטראוב, מטעם היוזמים. נדמה לי שאחרי הסקירה הארוכה והמפורטת הזאת הרבה אין מה להוסיף. אבל בכל זאת כמה דגשים קצרים ברשותכם. קודם כל אנחנו לא נמצאים פה, הייתי אומר, בבעיה תכנונית, כי נקודת המוצא של כל היושבים פה היא ראשית כל שהמטרה שהתכנית הזאת רצתה להשיג היא מטרה ראויה. פעם שנייה – גם אין שום הערה לגבי העיצוב התכנוני שלה בין בחלק שמדבר על המגרש שצמוד לחוף, ובין בחלק של הבניה הרוויה ברחוב רמת ים. כל הבעיה נולדה, כמו שאמר ... [בתגובה להערה שלא נשמעה] או.קיי. כל הבעיה נולדה והתחילה רק ברגע רק ברגע שבו הצטרפה לתוך, הייתי אומר, העולם הדיוני הזה השמאות של השמאי הממשלתי. אז קודם כל אנחנו לא עוסקים, כמו שאמרתי, בבעיה תכנונית. אלמלא הבעיה השמאית, בוא נאמר זאת כך, אני מניח שהתכנית הזאת לפחות את סף ההפקדה הייתה עוברת. זאת נקודת מוצא.

עכשיו, אנחנו לא הקלנו ראש בחוות הדעת השמאית, למרות שבאנו ואמרנו: א' – אין לנו כלים להתמודד איתה כי לא יתאפשר לנו להתמודד איתה. 2 – גם צריך לומר שהעיתוי שבו השמאות הזאת נעשתה הוא עיתוי די מקרי. כלומר, אם התכנית הזאת הייתה עומדת על סדר היום לפני שנה, יש להניח שהשמאות הייתה אחרת, וליום שבו התכנית הזאת, אם היא הייתה מגיעה לפרקה והייתה מתאשרת, יש להניח שגם אז השמאויות, או הפערים היו אחרים לגמרי. ולכן אנחנו מדברים כרגע, על, הייתי אומר, על רצף, או על נקודה מקרית על ציר הזמן, שבו נערכה אותה שמאות. למרות זאת, לא הקלנו ראש בשמאות הזאת ולאור המכשול ששמו לנגד עינינו כרגע, אנחנו תיקנו בצורה מהותית את התכנית. התכנית כמו שהוצעה, או כמו שהוגשה, או כמו שהוכנה כללה לא רק בניה רוויה ב- 5 בניינים, אלא גם צמודי קרקע בשטח שאותו מקבלת הכשרת היישוב. אנחנו בעקבות, או מתוך רצון ללכת, הייתי אומר, עם כדי לאפשר את המשך הטיפול בתכנית, היינו מוכנים לגרוע מהתכנית הזאת ולהוריד את כל צמודי הקרקע החוצה, להישאר, אולי מותר לומר, בסך הכל, עם מירכאות או בלי מירכאות, עם חמשת הבניינים לבניה רוויה בלבד.

עכשיו, אני רוצה לרגע אחד, ברשותכם, לשים את המספרים, רק לשנייה אחת בצד. מפני שאני חושב שהשאלה המהותית שצריך לשאול את עצמנו, קודם כל, לפני המספרים, שכמו שאמרתי שהם לגמרי לגמרי אקראיים, לשאול את עצמנו ברמה התכנונית, ברמת הציבור: מה הציבור יוצא נשכר אם התכנית הזאת מקודמת?

ופה צריך לומר שני דברים: 1 – ברמת השטחים, קרי, ברמת הדונמים, דונם מול דונם, אנחנו נמצאים במצב של כף זכות נוטה לכיוון התכנית, משום שכמות שטחי הציבור, שהציבור מקבל, אגב, לא רק במגרש שצמוד לים, שהוא כמובן גולת הכותרת של התכנית הזאת, אלא גם במגרש של הבניה הרוויה מותר חלק גדול ממנו לשימוש ציבורי בין מעל הקרקע, שטחים על קרקעיים, ובין בשטחים תת קרקעיים, וכבר הוזכר פה נושא החניון הציבורי. אבל נדמה לי, באו נאמר, גולת

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הכותרת בנושא הזה היא פחות ברמת השטחים של דונם מול דונם, אלא הייתי אומר ברמת איכות השטחים. כלומר, הציבור ממיר, או מחליף, אם התכנית הזאת הייתה יוצאת לפועל בין שטח, ש כמו שאמרתי, משמש היום לחניה, מיועד בכלל לבנייני ציבור שבמשך שנים איש לא חשב, גם לא היום, להקים, והוא מקבל, בכל הכבוד, הייתי אומר, את גולת הכותרת של התכנית הזאת, את השטח הפתוח, את הירידה, או את אחת הירידות היפות ביותר לחוף הים מכיכר דה – שליט בואכה חוף השרון. ולכן, בשורה התחתונה, עוד לפני שאני נוגע במספרים, הציבור גם לא יוצא נזוק, או חסר מבחינת גודל השטח, ואין ספק שהוא יוצא מרווח מבחינת איכות השטח הציבורי בין המצב הנכנס והקיים היום, לבין המצב היוצא אילו התכנית הזאת הייתה מקודמת.

שוב, אני רוצה לרגע אחד להיכנס לגוב האריות, או להתמודד לרגע אחד עם התזה, או עם נקודת המוצא שהניחה בפנינו מתכנתת המחוז. ואני לרגע אחד רוצה, עם כל הכבוד, לנסות להתמודד גם עם התזה הזאת לגופה, בדקה אחת. אני חושב שאולי קשה לראות את זה היום, כי אנחנו מדברים על תכנית כמכלול אחד שגם מבצעת את החלפת השטחים, וגם מבצעת, בין היתר, את שינויי ... אבל נניח לרגע אחד במישור קצת דמיוני אם היינו לוקחים את התכנית הזאת ובוצעים אותה לשניים. הייתי אומר שאפשר בנקל לזהות פה שני שלבים שבתכנית הזאת אומנם מחוברים בשלב אחד, או מתבצעים, הייתי אומר, באותו עיתוי, או באותה נקודה של ציר הזמן. אבל התכנית הזאת, עם כל הכבוד, מורכבת מבחינת מה שהיא עושה משני רבדים: הרובד האחד הוא החלפת קרקע. הן הקרקע שנמצאת באזור הבנייה הרוויה, או באזור בנייני הציבור, לבין הקרקע שנמצאת ליד הים. וכמו שהזכיר כבר מנכ"ל הכשרת היישוב, הקרקע הזאת אומנם היום היא קרקע ריקה, אבל בתכנון הסטטוטורי המאושר שלה מאפשרת שם, לא פחות ולא יותר, בניית בית מלון.

ולכן, התכנית הזאת, בשלב הראשון, מניידת ומחליפה בין השטחים, כאשר השטח שהציבור יוצא איתו הוא גדול אפילו מהשטח שאיתו הוא נכנס. סוף שלב א'. לכאורה, מה שאנחנו מקבלים בשלב הזה הוא בניה מלונאית באזור של רחוב רמות ים, ושטח לבנייני ציבור על חוף הים. רגע אחרי שביצעתי את אותה החלפה, והרגע הזה, לטובת העניין, גם יכל למצוא את ביטוי בתכנית אחרת בעוד חודש, בעוד חודשיים, בעוד שנה. מבצעים פעולה אחרת לחלוטין, שהיא נכונה משני צידי התכנית, מבצעים את שינוי הייעוד: בשטח שליד הים אותם בנייני ציבור מומרים לשצ"פ, ונדמה לי שתכנונית, איך אומרים? איש לא יכול להעלות טענה, או השגה כנגד שינוי הייעוד הזה. ובשטח של הכשרת היישוב, אותו שטח שהוחלף, מבצעים שינוי ייעוד.

עכשיו, מה היה קורה לו היינו מבצעים את שינוי הייעוד הזה בתכנית אחרת, רגילה, בעוד 5 שנים, או בעוד שנתיים? היינו מבקשים את שינוי הייעוד. בפן התכנוני, כמו שאמרתי, כל הפורום, לרבות הפורום התכנוני שיושב פה, ראה, או הכיר גם באיכויות, או גם בתכנון באזור רחוב רמות ים. וכל מה שהיה קורה, היינו משלמים, כמו כל יזם פרטי, היטל השבחה. נגמר הסיפור. שני צידי התכנית באו על סיפוקם: מצד אחד שטח ציבורי, מצד שני – אזור לבניה רוויה, ש כמו שאמרתי, תכנונית עומד בכל סטנדרט ראוי.

אנחנו החמרנו עם עצמנו, בגלל העובדה שעשינו את המהלך כולו בשיתוף פעולה ובתיאום עם עיריית הרצליה, אנחנו הסכמנו, ברמה ההסכמית, במקום לשלם היטל השבחה על אותו שינוי ייעוד, נשלם השבחה מלאה. כלומר, את כל הפער השמאי שנוצר בין על פי השמאות שקיימת היום, ש כמו שאמרתי, אנחנו חולקים עליה, אבל אנחנו כרגע לא יכולים להשיג עליה בכלל, לבין אותה שמאות עתידית שהייתה נערכת ליום הקובע, זה יום אישור התכנית, אז היינו משלמים היטל השבחה במקרה רגיל, במקרה של היום אנחנו משלמים שקל תמורת שקל את כל ההשבחה שתיווצר.

הצהירה פה, בישיבה הקודמת, כבוד ראש העיר, שאותם כספים שהם גבו מאיתנו, במסגרת אותה השבחה מלאה, ייועדו, יישמרו ברמת קרן כזאת או אחרת, ויועדו לתכלית ציבורית, וציבורית בלבד. ולכן אני חושב שגם ברמה השמאית, אם נכנסים לרגע אחד, איך אומרים? לגוב האריות ומתמודדים עם ההנמקה עצמה שעומדת פה למכשול היום בפני הפקדת התכנית, נדמה לי שאם מסתכלים על התכנית הזאת רעיונית בשני השלבים שלה, שאומנם כרגע מתבצעים ביחד, מנטרלים, לדעתי, גם את הנושא של אותה חוות דעת, ואותם פערי ערך שנמצאים פה היום.

הדבר האחרון שרצינו לומר לכם שדומני שהתכנית הזאת, כמו שהיא, גם עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית המופקדת – תמא/ 13 תיקון מספר 4, שבאחת מההערות שלה בהחלט תומכת בחילופי הקרקע. ולכן, כמו שאמרתי, אם היינו מבדדים לרגע אחד את התכנית הזאת לשני רכיביה, אנחנו פעם אחת מבצעים את חילופי הקרקע, פעם שניה – את כל הערך השמאי, או הפרה – שמאי שיווצר קונים בכסף מלא. ומהכסף הזה הציבור נהנה. ולכן אם הייתי סוגר לרגע אחד את המעגל, אמרתי, תכנונית התכנית ראויה. שמאית – הערכים כרגע פחות רלוונטיים. לגוף העניין ובמתכונת כמו שהתכנית הזאת נבנתה, הציבור לא רק שלא יוצא חסר, הוא יוצא נהנה מכל הרכיבים שדיברתי: מקבל שטחי ציבור לא פחותים מאלה שהיו לו, מקבל ערכי שטחי ציבור הרבה יותר מועדפים על אלה שנמצאים היום, ובפן השמאי, כמו שאמרתי, גם הכשרת היישוב בסופו של דבר, קונה, או משלמת בכסף מלא עבור כל פער שיווצר.

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

גב' גילה אורון:
טוב, אז באותו, כן,

עו"ד חיים וינטראוב:
מצטער אם הארכת.

גב' גילה אורון:
לא, לא, לא, זה בסדר. באותו,

גב' יעל גרמן:
גילה, גם אני.

גב' גילה אורון:
אז בבקשה.

מר שמשון מרפונגל:
אולי יעל, רק יציג אורי.

אדר' אורי זרובבל:
אני יכול להציג פה משהו בקטע התכנוני?

גב' גילה אורון:
בהחלט.

אדר' אורי זרובבל:
כשנפגשתי לראשונה עם הכשרת היישוב, כשנפגשתי לראשונה, לפני איזה 6 שנים בנושא הזה עם הכשרת היישוב, הדבר, היו כל מיני תכניות שנדונו ברמה רק של ועדה מקומית, של מגדלים פה, 20 קומות, 40 קומות על השטח המלונאי.

גב' יעל גרמן:
41 קומות.

אדר' אורי זרובבל:
41?

גב' יעל גרמן:
כן. אני תיכף אספר.

אדר' אורי זרובבל:
אני, שאני מוכרח להצהיר שרואה את עצמי כבעל אחריות ציבורית בראש ובראשונה, לפני אחריות ליום, אמרתי: לפי דעתי התרגיל כאן זה צריך את זה להפוך לשצ"פ. השטח הזה, שכאן כאילו נראה בתכנית העיצוב שלו, של השצ"פ, זה הפוך כאן. זה כיכר דה – שליט. אנחנו כאן בים. דמיינו לכם. זה הפוך. יצרנו חלקו שצ"פ, חלקו שמירה על הנוף, כאשר ... של שמירה על הנוף מהווה את כל ... של הקרקע הפראית ומצוקים, וגם הצמחייה והשבילים, בגלל אופי החופים. מה שראינו לנגד עינינו זה פתיחת לפחות מחצית הדלתא הזאת, אם רחוב בזל הוא הנהר, והדלתא סגורה על ידי הקיר והדופן של מלון השרון, פתיחת מחצית הדלתא אל הים, אל הבריזה, אל המראה שמתקבל, ויש ים מאחורי הכיכר הזאת, ולהחדיר את הים לבזל.
עכשיו, כאשר שמענו ונתקלנו באותה שומה, כל הזמן, מהרגע הראשון היה לנו שומות שלנו, היו שומות של העירייה. כשנתקלנו בשומה באנו עם, אולי בכל זאת אני אהפוך את זה ... ואז אם התכנית המקורית, המצב הקיים היה פה שצ"פ ומבני ציבור, התכנית המוצעת הראשונית הייתה הקטנה מסויימת של השצ"פ, המבנה הטורי הזה שזה 5 מבנים של 3.5 קומות, כל אחד 7 יחידות דור, 35 דירות. ואזור קוטגים כאן, אמרנו: בואו נוריד את הקוטגים, נוריד את הרחוב המשולב הזה, ונהפוך את כל זה למגרש חום. שטח למבנה ציבור.

גב' גילה אורון:
אתם לא צריכים להפוך, זה כבר קיים.

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

אדר' אורי זרובבל:
לא, סליחה, נחזיר אותו.

גב' יעל גרמן:
נשאיר, נשאיר.

אדר' אורי זרובבל:
התכנית שבאנו איתה לפני כחודש, אחרי ששמענו את השומה, להוריד את אותם 11 יחידות דיור צמודי קרקע, ואז ברור שמתקבל שטח רציף על 12 דונם של הכשרת היישוב, ועוד 9 דונם של שטח של דרכי הגישה הולכי רגל לים, ועוד 7 דונם 400 של מבני ציבור, ואז הדבר הזה זה משהו כמו 6 דונם, 5 דונם ... ומצמצמים את השטח. הבעיה היא שאין כלים, הדבר הראשון היה ליצור את הדלתא. אין לנו שום כלי כרגע, סטטוטורי, להתווכח עם איזה שומה, או מספרים שנקבעו על ידי השמאי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
גם פה מה שאתה אומר ... חדשה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אורי זרובבל:
כמו שאמר ברי, תיראו, ... הכל תשאירו לעצמכם שני בניינים.

גב' גילה אורון:
תשנה את השמאות.

אדר' אורי זרובבל:
הרי אם עכשיו, אפילו השווי של השמאי ... השמאי הממשלתי, אז אומר ברי: תשאירו 15 דירות, זה אומר 2 בניינים ... הבית השלישי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
טוב.

גב' יעל גרמן:
או.קיי. אני רוצה.

גב' גילה אורון:
כן. אחר כך ברי, ואחר כך אני, כן.

גב' יעל גרמן:
תיראו, כשאני הגעתי לתפקיד שלי אני קיבלתי כאן בירושה תכנית של 41 קומות שנקראת: ... כבר לא זוכרת מי היה המתכנן, אבל אחד המתכננים הטובים בארץ. אני לא זוכרת מיהו, וזה היה, ואני פשוט הייתי מזועזעת מזה שבכניסה לחוף השרון, בירידה, ככה, באחד מהשדרות היפות שיש לנו, שזה לירידה לים, יש לנו מגדל של 41 קומות, וכמובן שפעלתי כמה שיכולתי, יחד, דרך אגב, עם הרבה מאד תושבים, כדי לבטל את התכנית, ואכן אנחנו ביטלנו את התכנית. הטרואומה של התכנית ליוותה אותי עוד שנים רבות, וכל פעם שבאו והעלו כאן איזה שהוא רעיון של מגדל כמובן שאני הורדתי את זה על הסף, לא רציתי בכלל לשמוע.

ואז באו עם הרעיון הזה: בואו נעשה החלפת שטחים. בואו נפתח כאן ונבטיח לציבור פור אבר אנד פור אבר, לעולמי עולמי, נבטיח לציבור שיהיה פה שטח ציבורי פתוח, כמו שראוי שיהיה, ובתמורה נבנה על הדופן שהיא ממילא דופן עירונית, ודופן מבונה, אנחנו נבנה בהמשך למה שיש כבר, אנחנו יודעים שאישרנו את התכנית של האשל, של עזריאלי, ואת התכנית של איינשטיין, ונשלים באמת דופן מבונה. שתי ציפורים במכה אחת: גם שטח ציבורי כניסה לים. גם דופן מבונה, גם, כן ובנוסף לזה אנחנו לקחנו על עצמנו חניה מתוך החנה שחלק ניכר מתוך עלות החניה אנחנו נקבל מהיטלי השבחה שיווצרו כאן, וחלק אחר אמרנו: ממילא גם אם היינו משאירים, מה שבסופו של דבר כנראה יקרה, את השטח לבנייני ציבור כפי שהם, אנחנו לא היינו ממשיכים, טל, ולא היינו נותנים לחניה כפי שהיא להישאר. אנחנו היום מפתחים, יש לנו טיילת תחתונה, אנחנו

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

עולים עכשיו לרמת ים. אנחנו פותחים את רמת ים. במסגרת רמת ים אנחנו רוצים גם לתת פתרונות חניה, ואין ספק שאת החניה הזאת שמעל הקרקע אנחנו נטמין מתחת הקרקע, כך שלא, מה שלא יהיה, את החניה הזאת, העלות שלה הייתה עלינו. אלא מאי? שיכול להיות שחלק מן העלות שהייתה צריכה להיות שלנו ממילא, נוכל באמת להטיל על היטלי השבחה שאנחנו נקבל כאן. תכנית נפלאה. באמת. מהתחלה היה ברור שיש כאן ויכוח גדול לגבי השמאות, ובסופו של דבר בחרנו, להערכתי, באחת השמאות הטובות ביותר, ואחת הסיבות שבחרנו זה מפני שהיא הייתה שמאית של הוועדה המחוזית, לבנה אשד, בחרנו בה, והיא נתנה את השמאות שנתנה. אומנם זה היה לפני 5 שנים, ומאז עברו הרבה מאד מים בירקון.

גב' גילה אורון:

ביס, ביס.

גב' יעל גרמן:

ביס.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

וסוכם שזה יתעדכן.

גב' יעל גרמן:

כן, וסוכם שבבוא העת, כאשר התכנית באמת תאושר, אנחנו נעדכן את השמאות בהתאם לערכים שיהיו. לא נראה לי משהו יותר טוב, וחשבתני: זאת אחת המתנות שאני משאירה לעיר הרצליה, שלעולם לא יוכל לבוא פה איזה שהוא יזם, באיזה שהיא תקופה, ולחזור ולבקש איזה שהם זכויות ותבי"ע נקודתית, ולא תבי"ע נקודתית, או אפילו את הזכויות הקיימות, ולהקים פה איזה שהוא מחסום של האוויר, ושל הנוף, ושל הים, ושל הולכי הרגל.

עם זאת, לדאבוני הרב, אני מבינה בהחלט, גילה, אני דרך אגב חושבת שמרבית ההתנגדויות הגיעו מהשכנים מסביב, כי השכנים מסביב פתאום הבינו שיש להם כרגע חניה, האמת היא שיש להם חניה, אבל התבי"ע מייעדת את זה לבנייני ציבור, והם צריכים להבין שבנייני הציבור יקומו, כך או אחרת, ויסתירו להם את הנוף, ולא יהיה להם נוף לים. זאת אומרת, האשליה שיש להם כרגע נוף לים זה אשליה בלבד, מפני שהתבי"ע מאפשרת בניה של בנייני ציבור. אבל הם, שהם הבינו שהולכים לבנות, מאד נבהלו, הקימו קול צעקה, המון המון התנגדויות, ואין ספק שכמו שגילה, אני מסכימה במאה אחוז גם גילה, אנחנו נמצאים תחת זכוכית מגדלת כולנו, גילה, ואנחנו, הוועדה המחוזית המקומית, כולנו, כי כולם יבחנו מה אנחנו עושים במקום, ואני מבינה את זה שגילה באמת העבירה את זה לשמאי הממשלתי. אני לא מבינה בשמאות. אני לא יודעת אם השמאי הממשלתי צודק או לא צודק. אבל אין ספק שהתוצאה שהוא קיבל הייתה שונה לחלוטין מ- 5 שנים קודם. כמו שאמרתי, באמת עברו כבר הרבה מאד דברים, וב- 5 השנים הערכים בהרצליה הושלשו. במערב העיר.

גב' גילה אורון:

במגורים בלבד, לא במלונאות.

גב' יעל גרמן:

במגורים. במגורים.

גב' גילה אורון:

נכון.

גב' יעל גרמן:

דרך אגב, במרכז העיר הם גם כמעט הוכפלו, אבל לא שולשו. במערב העיר הם שולשו. בינינו לבין עצמנו, הם שולשו, אני לא ראיתי עוד כל כך הרבה עסקאות עם הערכים הגבוהים האלה. אני אומרת את הכל... אני מסכימה,

גב' גילה אורון:

זה ימשך לעלות רק משתי סיבות: 1 – שלא בונים יותר על הים. 2 – שלא נותנים יותר צמודי קרקע. זאת אומרת ששני הדברים האלה ייצאו... לעתיד לבוא תמיד בחסר הולך וגובר. אז ככה שמה שבחסר הוא,

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' יעל גרמון:

אני כל כך לא ... זה גם עניין .. גם עניין של מקצועיות, ואני לא יודעת. ויכול להיות שאת במאה אחוז, במאה אחוז צודקת. אני רק רוצה להשלים ולומר שההצעה שלי הייתה שמכיוון שבאמת הערכים הם לטובתנו, ולכאורה, בוא נניח שהיינו מאשרים בכל זאת את התכנית, היה יוצא שעיריית הרצליה הייתה מקבלת עשרות מיליוני שקלים. אני אמרתי שבמידה ואכן זה יתממש, בכפוף כמובן להערכת שמאי בתאריך הקובע, אני מוכנה להתחייב שבכספים שהעירייה תקבל היא תקים קרן לשיקום המצוק. מה שהמדינה במילא צריכה לעשות. ואז אמרתי: יש לנו ווין – ווין – ווין סטיטואשן. היזם, אני משערת לעצמי שהוא תמיד ירוויח, כי אם הוא לא ירוויח הוא לא יעשה את זה. העירייה תרוויח, והציבור ירוויח מזה שיש לו שטח ציבורי, והמדינה תרוויח שהיא תחסוך את הכסף שהיא צריכה להשקיע בשביל לחזק את המצוק, כי אני לוקחת על עצמי בהפרש. והצעתך את זה. אבל אני יודעת שגילה העבירה את ההצעה למי,

גב' גילה אורון:

אני תיכף אגיד את כל, את הבעייתיות.

גב' יעל גרמון:

זה לא מסתייע. עכשיו אני רוצה לומר שני דברים: קודם כל להתייחס לרעיון שלכאורה, וזה אולי באמת דרך המלך, הדרך הפשוטה ביותר: בוא נקבל אישור למכור את השב"צ, ובתמורה שתקבל אנחנו נקנה את,

גב' גילה אורון:

נפקיע. נפקיע בפיצוי.

גב' יעל גרמון:

כן. אנחנו נקנה את השטח הזה. זהו. חברים, אני רוצה לומר לכם, זה לא יהיה. אני יכולה רק לומר לכם, אני לא יודעת אם זה לא הגיע אליכם, זה הגיע אלינו, אנחנו לאחרונה ביטלנו הפקעה שאנחנו רצינו לעשות בחוף הים. מסתבר שכל חוף השרון, 20 דונם, שייך לקצ"א, לקהילת ציון האמריקאית, או יותר נכון, לכנר שעוסק בענייניה של קצ"א. ולמה ביטלנו את ההפקעה? כי מהוץ להון כשהתחלנו להתווכח קצ"א הגישה שמאות על 20 דונם חוף הים, חול, ורק חול, שאי אפשר לעשות בו כלום בגלל חוק החופים. על החול אי אפשר לעשות שום דבר, על החול עצמו, קצ"א הביאה הערכה של שמאי – 30 מיליון דולר. על 20 דונם חול.

אדר' אילנה אלרוד:

נו, אז כמה שווה,

גב' יעל גרמון:

רגע, וזו הסיבה, זה מטורף, אבל זו הסיבה שאנחנו באנו ואמרנו: חבר'ה, עם טירוף כזה, תעזבו אותנו, תאכלו את החול. אנחנו מבטלים את ההפקעה. וביטלנו את ההפקעה. כי אני לא יודעת. הם מבקשים 30 מיליון. אנחנו רוצים לתת מיליון. אני יודעת מה השמאי יגיד לי? 15 מיליון דולר. זה גם מטורף לשלם בשביל חול. שלא לדבר שהחול הזה עוד עולה לי כסף, כי אני עוד מתחזקת אותו.

אדר' נעמי אנג'ל:

על מה את מדברת? על אחד מחופי הרחצה?

גב' יעל גרמון:

כן, שם, בהמשך.

דובר:

נמצא מערבית לשטח המדובר שלנו.

גב' יעל גרמון:

צמוד. מה זה מערבי? צמוד. חול הים. חול. אתה שומע בארי? אני רוצה שתברר מי זה השמאי, למה אני קיבלתי קריזה. אבל לא חשוב. אנחנו ביטלנו את ההפקעה. מה שאני רוצה לומר, יכול להיות שהשמאי באמת אמר שזה שווה כך וכך, נדמה לי שהוא אמר 40 מיליון, או 100 מיליון. אני לא יודעת. לא משנה. אני נכוויתי ברותחין, ולכן אני אזהר בצוננים. ואני לא חושבת שאנחנו נוכל לקנות את זה, כי יתחיל פה משא ומתן, ובוא נודה על האמת, ובוא נדבר בצורה גלויה: התכנית

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הזאת תכנית נהדרת. תכנית שהייתה נותנת מתנה נפלאה לדורות הבאים. התכנית הזו, בגלל השמאות הנוכחית מתה. אבל אני מקבלת. זה היה הדבר הראשון שרציתי לומר. הדבר השני – עם זאת, ולמרות כל מה שאמרתי, כמו שאומרים, אני מקבלת את חוות דעתך, גילה.

גב' גילה אורון:

טוב, אילנה, ברי. כן?

אדר' אילנה אלרוד:

אני רוצה בכלל לשנות את הכיוון. אני חושבת שהתכנית לא ראויה לא בגלל השמאות, אלא מעצם התכנית. אחד הדברים שאנחנו רואים פה, כמו שראינו בתכנית הקודמת, מראים לנו נייר יפה, צבוע ירוק, בתור שטח שנקבל. במקום זה לוקחים חטיבת קרקע ענקית, שהיא שטח ציבורי, שאני מתפלאת על יעל בכלל על הרעיון למכור שטח ציבורי. אני זוכרת שהייתה לנו איזה תכנית קטנטונת שהיה צריך להפוך שטח ציבורי, נלחמת כמו אריה. שטח ציבורי לא מוכרים.

גב' יעל גרמן:

לא מוכרים.

אדר' אילנה אלרוד:

ולא נותנים, ולא כלום.

גב' יעל גרמן:

אנחנו מדברים על החלפה.

אדר' אילנה אלרוד:

רגע, יעל, יעל.

גב' גילה אורון:

אבל אילנה, תצמדי לעובדות, כי לא מדובר על למכור אלא,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אילנה אלרוד:

רגע, עכשיו השאלה: מה, אני מבקשת לדבר בשקט.

גב' גילה אורון:

בסדר, אבל תגידי רק את העובדות הנכונות. כי היא לא אומרת למכור שטח ציבורי, אלא היא אמרה להחליף שטח ציבורי.

אדר' אילנה אלרוד:

רגע, עכשיו, כאן יש לנו חטיבת קרקע מאד יפה של שטח ציבורי, עם שטחים פתוחים, שנותן מקום לפיתוח עתידי מאד יפה, ואנחנו לא הדור האחרון במדינת ישראל, ואם יש שטח פתוח לא חייבים מיד לעשות איתו משהו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אילנה אלרוד:

זה שטח חום, שמיועד למבני ציבור, ויגיע הזמן שיהיו מבני ציבור שיצטרכו אותם, ולא הכל צריך היום כבר לראות. עכשיו השאלה גם האם החילופים האלה בכלל ראויים?

גב' גילה אורון:

הירידה לים לא נראית לך,

אדר' אילנה אלרוד:

רגע, רגע, לא, ממש לא. אז אני רוצה להראות לכם משהו. אנחנו רואים פה נייר ירוק גדול.

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

אדר' נעמי אנג'ל:
אילנה, את לא גרה שמה, נכון?

אדר' אילנה אלרוד:
מה?

אדר' נעמי אנג'ל:
לא גרה שמה?

אדר' אילנה אלרוד:
אני גרה, לא שמה, אני גרה קצת רחוק, אבל זה לא שייך לעניין. האינטגרטי שלי לא בגלל שאני כן גרה או לא גרה בהרצליה.

גב' יעל גרמן:
איפה את גרה, אילנה, סתם אני רוצה לדעת.

אדר' אילנה אלרוד:
ב - האשל.

גב' יעל גרמן:
איפה? באיזה מספר?

אדר' אילנה אלרוד:
למה? את רוצה לבוא?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' אילנה אלרוד:
הוצאתי צילום אחרון בגוגל, וחבל שאני לא יכולה להציג לכם את כולו, אבל אני רוצה שחברי הוועדה יסתכלו. תסתכלו, תעבירו ותסתכלו. אז עכשיו, ותיראו, מסומן שם השטח הזה. השטח הזה הוא שטח לכל האורך, בהרצליה פיתוח באזור הזה יש מצוק, וכל השטח הזה בעצם הוא לא ניתן לפיתוח כמו שפה זה נראה. זה שטח קטן, צדדי מאד בהרצליה פיתוח, הירידה לים שישנה היום היא ירידה רחבה, יפה, עם שטח ירוק מצידו, וכשכבר באים מהחניה רואים את הים כבר ממרחק גדול, בגלל שהשטח יורד לכיוון הים. כל השטח מימין הוא שטח של מגורים של וילות שאפשר לראות שהוילות מגיעות עד המצוק, והשטח הזה הוא ממש צדדי ולא חלק מההווי של הרצליה פיתוח.

גב' יעל גרמן:
אז את לא מתנגדת שיבנו שם?

אדר' אילנה אלרוד:
רגע, עכשיו, לכן אני חושבת שהחלפה של השטח הזה, במקום שטח כל כך מרכזי, זה בכלל לא החלפה, זה בכלל לא החלפה ראוייה.

מר יעקב אשר:
לא, רגע, לבנות מלון זה בסדר?

אדר' נעמי אנג'ל:
בסדר, יעקב.

גב' גילה אורון:
נשמע, בסדר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' טל בן דב:

אילנה, אני לא מצליחה להבין מה שאת אומרת. את מדברת על פוטנציאל של ירידה לחוף במופע מאד משמעותי.

אדר' אילנה אלרוד:

אם היית רואה את השטח אז היית רואה שהשטח הוא מאד לא משמעותי.

אדר' נעמי אנג'ל:

יצא שמה סיור יחד איתי. אני עדה.

גב' טל בן דב:

... שתפותח בעתיד, ואתה נותן פתיחה ראויה לים, לא כמו שהיא היום, שהיא צרה ובין,

אדר' אילנה אלרוד:

לא, לא סליחה, הירידה לים, היא ירידה רחבה ויפה היום, והירידה הזאת, הטיילת של הרצליה, הכיוון של כל ... בהרצליה הוא בין הירידה הזאת לים, עד הירידה שעל יד המרינה. זה החלק המרכזי ששמה כל פיתוח הטיילת, יש פיתוח טיילת נהדר חדש, הוא כולו על החוף. הוא לא על המצוק. הוא כולו על החוף. ואם בין הקטע הזה, לקטע שהיום התחילו כבר את הטיילת, תהיה טיילת אחת ארוכה, השטח הזה הוא ממש צדדי לעומת כשטח החלפה מול שטח כל כך מרכזי. עכשיו, אם יש שמה מלון, אז עכשיו השאלה היא: האם מלון זה דבר רע או דבר טוב? אז לפי דעתי, אם רוצים לפתח מלונאות בהרצליה פיתוח, שזה גם תעסוקה, וגם חלק מרצף של מלונות שנמצא בהרצליה פיתוח על שפת הים, זה לא דבר רע. ואם רוצים להפוך את זה למלון דירות שהוא משלב מגורים ודירות זה בכלל דבר טוב, והוא צדדי ביחס לכל המערכת כולה. ואני לא רואה בזה שום דבר רע להשאיר שמה מלון, או מלון מגורים, ולא לקחת שטח עתידי חשוב, והיום כבר להפוך אותו למגורים שממש לא חשובים. אם יהיה עוד 8 וילות בהרצליה, או פחות 8 וילות בהרצליה, תאמיני לי, אין לזה שום ערך. אבל אם יש שטח גדול ציבורי כזה פתוח לדורות, יש לו ערך רב מאד.

גב' גילה אורון:

או.קיי. טוב. יעקב ביקש לדבר. כן?

מר יעקב אשר:

אני כבר אחרי ...

גב' גילה אורון:

לא רוצה. או.קיי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר יעקב אשר:

רגע, את רוצה שאני לא ...

גב' גילה אורון:

אני אומרת לו: דבר. הוא אומר לי: אני כבר לא זה ...

מר יעקב אשר:

אני מתבלבל, כי אני שומע נאום חוצב להבות גם של אדריכלים, וגם של ראש העיר, שאני חושב שהיא אדריכלית במהותה, בנשמתה, ופתאום אני שומע משהו אחר לגמרי. ואני, קודם כל התבלבלתי.

גב' גילה אורון:

אז תחשוב. אתה רוצה לחשוב?

מר יעקב אשר:

אני רוצה לומר דבר אחד. לדעתי, מה שאני מבין מרוח הדברים שאמרה יעל, ואני כל הזמן שואל אותה: תגידי לי מה דעתך? היא אומרת: חכה, תשמע אותי. מה שאני שמעתי ממנה זה רק דבר אחד: פשוט מפחדת להתעסק עם זה, ובצדק.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' יעל גרמן:
נכון.

מר יעקב אשר:
הנה, זה כבר מתחיל. ... היה צריך. השטח הוא לא שווה. הוא מצוקי, וכו'. השמאים נתנו כאלה מחירים וכו'. אז במסגרת מצבנו בכלל של ראשי הרשויות, ובכלל כל הזה, ראש קטן לפעמים הוא, אם הוא לא מצווה, הוא לפחות חובה.

גב' גילה אורון:
בשביל לשמור עליו.

מר יעקב אשר:
ונשמרתם מאד לנפשותיכם. ולכן עכשיו אני מבין אותך, מה שלא הבנתי לאורך כל הדרך.

גב' יעל גרמן:
ידעתי שתבין.

מר יעקב אשר:
אבל אני חושב, מצד שני, ואני אומר את זה שוב, כי אני, אם באמת הדברים הם כל כך נכונים מבחינת, יש גם ערך להוצאת מטרד. זה דברים ששמאים לא יודעים לכתוב אותם. זאת אומרת, מבחינת עיר, אני לא מתכוון כרגע בשביל לאשר את התכנית. אני אומר את זה כרגע ברמה הפילוסופית בלבד, שיהיה כתוב בפרוטוקול כמאמר פילוסופי בלבד. אם יש מקום שתקוע בו כעצם איזה שהוא דבר שיכול להיות שהוא סתם מיותר, ויש תמימות דעים לצד כולם. לציבור יש טוב הגדולה עם הדבר הזה. שטחי ציבור פתוחים לא חסרים ליד הים, לכאורה, לפחות מה שאני מבין בים. שטחים ציבוריים פיזיים, שב"צים, שוב, צריך לראות כמה חסר. גם אפשר היה לעשות דבר נוסף – באותו הפרש שמאי כזה או אחר, אם הוא קיים, אני לא יודע איזה בית דין שמאי יידע לפסוק את הדבר הזה, אבל באותו הפרש אפשר גם להכניס בתוך תכנית שבו היזם יקנה קרקע עבור, קרקע ציבורית עבור העירייה במקום אחר ואז זה, אני אומר, יש הרבה פתרונות. מרוח הדברים שאני הבנתי זה דבר אחד. אף אחד ... הפתרונות האלה.

גב' גילה אורון:
אולי כן.

מר יעקב אשר:
לכן אולי מה שאני אומר זה מיותר. אבל אם אתם שואלים אותי, אם אתם שואלים אותי, במיוחד שיש פה שינויים בתכנית לעומת התכנית הראשונית שדיברה גם על רוויה, וגם על דירות קוטג'ים, וכו'. ואני אומר גם יש שווי. אי אפשר, זה שאתה משווה את זה למלון זה בסדר. זה בעיני מי? זה בעיני היזם. וזאת ההסתכלות מצד אחד. מצד שני,

גב' גילה אורון:
זה מה יש. זה לא ביניים, זה מה שיש. אתה יכול להשוות רק למה שיש, לא למה שאין.

מר יעקב אשר:
בעיני העירייה הזכויות של המלון הזה שתקועות שמה זה כמו מפעל למכונות שמן וגריז באמצע הים.

גב' יעל גרמן:
שאני גם לא יודעת מה יקרה איתו ברבות הימים.

מר יעקב אשר:
לזה גם יש שווי. גם הציבור יש לו שווי בדברים האלה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

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

גב' גילה אורון:
תיכף אני אתן לך פתרון להכל.

מר משה צימרמן:
ההצעה כיום מדברת לבטל את המלונאות ולפתוח פתיחה ראויה בירידה לים, שזה מטלה הגיונית וראויה. ובצד השני – להמיר שטח ציבורי בשטח מגורים. למה לא בחנו את האפשרות לקחת את הזכויות, או חלק מהזכויות המלונאיות ולמקם אותם,

גב' גילה אורון:
במקום אחר.

מר משה צימרמן:
לא, במקום השטח למגורים המיועד?

גב' גילה אורון:
זה גם אפשרות.

אדר' נעמי אנג'ל:
לעשות מלונאות בשטח מזרח לרמת ים.

גב' גילה אורון:
טוב.

מר שמשון מרפונגל:
מסיבה אחת מאד פשוטה, תן קרדיט לזים שהוא לא כזה טיפש. אנחנו אם יש לנו זכויות לבנות מלון ליד הים, למה שנסכים לבנות מלון ברחוב אחר? אז תן לנו טיפה קרדיט.

גב' יעל גרמן:
יש להם זכויות ליד הים.

מר שמשון מרפונגל:
יש שתי אפשרויות.

מר משה צימרמן:
הוא יקבל, או נתמרץ אותו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
סליחה, ברי בבקשה.

מר ברי צ'רניאבסקי:
רק הערה טכנית: פשוט אם אתם באמת רוצים לנסות לערער אז,

גב' גילה אורון:
על השומה, על זה. אמרתם: אתם לא יכולים לערער על השומה.

מר שמשון מרפונגל:
אני לא חושב שיש מה לערער היום. התכנית לא אושרה.

גב' גילה אורון:
לא.

מר שמשון מרפונגל:
כשהתכנית תאושר יש מנגנון, יש מנגנון בחוק קבע איך קובעים את הדברים. אין לי שום עניין להתמודד עם זה עכשיו. זה לא הזמן.

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

גב' גילה אורון:

אז זה לא שאי אפשר לערער עליה. אפשר, רק,

מר ברי צ'רניאבסקי:

...

גב' גילה אורון:

בדיוק.

מר ברי צ'רניאבסקי:

אפשר לערער, יש ועדה חדשה, בזכותה של שרית דנה שעשתה מהפכה בענף שמאות מקרקעין. מהפכה חיובית. יש ועדה היום שאפשר לערער על שומות של השמאי הממשלתי.

גב' גילה אורון:

יפה. או.קיי. אז זאת אומרת, לערער. רגע, אני רוצה, רבותיי, בואו נתמקד.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

אבל רגע, אני רוצה להעלות עוד כמה, רק שנייה.

אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה, אנחנו הולכים לקיים אחר כך דיון פנימי.

גב' גילה אורון:

אני לא יודעת. רק שנייה. רק רגע. אני רוצה להגיד כמה דברים שלא נאמרו פה בכלל. קודם כל, אפשר להחליט, תכנונית, הוועדה המחוזית הזו יודעת להחליט תכנונית שהיא הופכת את המקום שיש לו זכויות היום של מלונאות לשצ"פ. היא יכולה. היא יודעת לעשות שינוי ייעוד. אחר כך, תיכף נדבר על המחיר של זה. יש לזה מחיר. זה ברור שהמחיר יהיה לוועדה המקומית תתבע על 197, וכך הלאה.

גב' יעל גרמן:

ואז במקום 40 מיליון זה יהיה 100 מיליון.

גב' גילה אורון:

רגע. רגע. רק שנייה. אז קודם כל אפשר לעשות המרות, המרות ייעודים אנחנו יודעים לעשות גם בלי עסקאות של חילופין, וכו', וכו'. דבר שני שאני רוצה להגיד שלא עלה פה לגמרי: פטור ממכרז על קרקע ציבורית זה דבר מאד מסובך. זה דבר שלא ניתן בקלות. צריכים להביא את הסעיף, וכו', וכו'. זאת אומרת, שאם אנחנו היינו אומרים, נגיד שזה אנחנו כן רוצים לעשות את המעשה של להפוך את זה לירוק ואת זה להפוך בחלקו, על פי השמאות של השמאי הממשלתי, וכו', וכו', שנעשה ממש בדחילו ורחימו, אני אמרתי לכם, זה עבר שמה לפחות 4 שמאים, והיינו מקבלים, נגיד, מחליטים שחלקה מסוימת היא בערך השווי של הפיצויים שיצטרכו לשלם, בהפקעה, לבעלי הקרקע היום שם על זכויותיהם, אז אנחנו היינו אומרים: או.קיי. בואו נצא למכרז. היינו נותנים אישור לעירייה, הייתה פונה, היינו נותנים אישור לעירייה לצאת למכרז. קרוב לוודאי שבמכרז גם הייתה מוציאה יותר כסף.

אדר' נעמי אנג'ל:

אבל הקרקע בייעוד ציבורי.

גב' גילה אורון:

לא, הייתה ממירה אותו, הייתה הופכת אותו לסחיר. הייתה הופכת אותו לסחיר.

עו"ד אילנה בראף:

בהנחה שזה אפשרי.

גב' גילה אורון:

בוודאי שזה אפשרי. הייתה,

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

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
בתכנית אחת!

גב' גילה אורון:
בתכנית אחת, סליחה.

עו"ד אילנה בראף:
בהחלפה לא בטוח שזה אפשרי, גילה, כי השטח הזה הגיע אלינו מאנשים פרטיים.

דוברת:
הופקע.

עו"ד אילנה בראף:
לא הופקע, אבל הגיע אלינו מאנשים פרטיים.

גב' גילה אורון:
בתשלום, לא בתשלום. לא יודעת. זה דברים שאפשר לבדוק אותם. בכל מקרה לתת ליזם משהו, קרקע ציבורית בפטור ממכרז, אני עוד לא יודעת לפי איזה סעיף, וזה לא פשוט, זה לא פשוט לתת קרקע ציבורית בפטור ממכרז.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אבל איך את מעבירה להם?

גב' גילה אורון:
איך את מעבירה להם בכלל?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
יש לך בעיה.

עו"ד אילנה בראף:
במסגרת רה – פרצלציה? כשאני עושה רה – פרצלציה זה משהו אחר. אני מעבירה שטח ציבורי לשטח ציבורי. אני לא אומרת שזה נקי מספקות, אבל זה משהו אחר.

גב' יעל גרמן:
זה היה הדרך היחידה שיכולנו לעשות, בגלל זה עשינו את ... לכן הקפדנו על אותו שטח גם.

גב' גילה אורון:
או.קיי. בכל מקרה,

גב' גילי טסלר:
[מזכרת מרחוק] השאלה אם משפטית אפשר ... ברה – פרצלציה?

עו"ד אילנה בראף:
רה – פרצלציה כן.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה באמת שאלה.

עו"ד אילנה בראף:
ברה – פרצלציה פטור ממכרז ...

אדר' אילנה אלרוד:
אבל כל זה למה? כל זה למה?

עו"ד אילנה בראף:
כתוב בתקנות, יש פטור מפורש.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

[מדברים ביחד – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

עדיין יש מכשול של הנושא של, אני לא יודעת איך הגיעה הקרקע הזו לידיה של העירייה. אני לא יודעת אם היא יכולה להפוך אותה לסחירה ולא לאפשר לבעלי הקרקע לקבל את זה בחזרה. כל זה עוד לא פתור לי לגמרי מבחינת זה.

עכשיו, רגע, מעבר לזה, גם ההצעה של: בוא נהפוך את הכל, ואחר כך תשלומי האיזון כביכול, כשמדובר בעשרות מיליוני שקלים שהציעה יעל למען המצוק, וכו', לא מקובל לחלוטין על משרד הפנים. קרקע הולך לקרקע. קרקע לא הולך למטלות שהם מטלות שזה. קרקע הולך רק לקרקע ולא, או לבניית נדל"ן, ולא בניית מבנה ציבור, ולא לכל מיני מטלות אחרות, כך שגם זה לא אפשרי.

אז האפשרות היחידה זה באמת לבדוק איך הגיעה הקרקע הזו, אולי היא הגיעה בתוך תשלום פיצוי? אולי פעם שילמו פיצוי לבעלי הקרקע, אני לא יודעת, כי לקחו את זה בזכות, אין לי מושג איך זה הגיע. [בתגובה להערה שלא נשמעה] לא משנה. אני לא יודעת. ואז,

עו"ד אילנה בראף:

... רה – פרצלציה ... הרבה מאד שנים. חלק ככה, וחלק ככה.

גב' גילה אורון:

יפה. אז את אותו חלק שככה אפשר להפוך אותו לסחיר, למכרז אותו, לקבל עליו את מירב הכסף, ואחר כך להפקיע את ההוא ולשלם להוא. זה הדרך הנכונה לעשות את הדברים האלה מבחינת משרד הפנים.

עכשיו אני אומרת שוב, אני, זה לא שאני לא חושבת, אני חושבת שהראייה של ראש העיר היא לא ראייה נכונה. אנחנו כל הזמן אמרנו: זה ראייה נכונה שיהיה באמת שצ"פ פה, וזה, ואולי אפשר לוותר על חלק מהשב"צ הגדול לטובת אותו פתיחה, וכו', וכו'.

גב' גילי טסלר:

היא נכונה לאורך כל החוף.

גב' גילה אורון:

יפה. אבל הבעיות המשפטיות והבעיות השמאיות פה הם מאד גדולות, ומאחר וזה לא נגמר על השולחן הזה, אלא זה צריך עוד,

גב' גילי טסלר:

... בחנו את כל הפתרונות האפשריים.

גב' גילה אורון:

לא.

גב' גילי טסלר:

אם רה – פרצלציה יכולה ...

גב' גילה אורון:

לא.

גב' גילי טסלר:

ואם הראייה.

דובר:

כן.

גב' גילה אורון:

לא. אתה אומר: כן. ואני אומרת לך שלא. אז אני אומרת לך שאני צריכה לאשר את זה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

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

גב' גילה אורון:

האופציה שאני מעלה זה דבר שאפשר לבדוק אותו. אם חלק מהקרקע שמה הגיע לעירייה,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

סליחה, אם חלק מהקרקע הגיע לעירייה שלא על ידי הפקעה מפרטיים. או קיי? שלא על ידי הפקעה מפרטיים, אז יש אפשרות, יש אופציה להפוך אותה לסחירה, למכרז אותה, למכור אותה, ובכסף הזה, שוב, קרקע הולך לקרקע, להפקיע שם.

גב' יעל גרמן:

גילה, אני, קודם כל אני חושבת שהרעיון הזה שווה בדיקה.

גב' גילה אורון:

כן.

גב' יעל גרמן:

זה דבר ראשון. בכפוף לכמה דברים שאני חייבת לומר, ואני גם רוצה שזה יירשם בפרוטוקול. זאת אומרת, זה צריך להיות ברור שבמידה ובאמת אנחנו נצא למכרז, אולי אפילו למכרז שבו אנחנו נוכל ברגע האחרון לבטל אותו, אני לא יודעת איך עושים את זה, אבל יש דברים כאלה, ולראות אם אנחנו באמת מקבלים בתמורה לאותו חלק שאנחנו הופכים אותו לסחיר, את הסכום שמראש אנחנו ... שמאות שנוכל לקנות. אני מוכנה ללכת על זה.

גב' גילה אורון:

נכון. זאת הדרך הנכונה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... מינימום במכרז.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד אילנה בראף:

אני גם צריכה להיות בטוחה שזה מכסה לי את כל העלויות, כי זה לא השמאי הממשלתי הוא זה ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

אילנה, את עושה מכרז שהוא תלוי בשינוי ייעוד. זאת אומרת, בהנחה,

גב' גילה אורון:

לא, קודם לשנות ייעוד.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

אז יש לי שאלה אחרת. זה מתווה אחד שאפשר לבדוק אותו, יש סבירות שהוא אפשרי. עכשיו יש לי שאלה אחרת, אנחנו כבר המצאנו כמה מנגנונים. אם הולכים, נאמר, על חלופה,

גב' גילה אורון:

אבל זה לא מובטח ליזם הזה.

אדר' נעמי אנג'ל:

אני אומרת שלא מובטח.

גב' גילה אורון:

זה מכרז. רק דרך מכרז.

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

אדר' נעמי אנג'ל:

אם הולכים עדיין על הרעיון של החלפת קרקע בחלופה מתוקנת שהציעה עכשיו, הציעו היזמים, כי אחרת האדריכל לא היה מציע, שעושה שב"צ ושצ"פ ומשאירה את השורה הקדמית. אם אנחנו אומרים שהפרש השווי, לפי השומה הסופית שייקבע איך לקרן שתקנה שטחי ציבור במקומות אחרים בהרצליה, כמו רמז – ארלוזורוב?

גב' גילה אורון:

לא, לא, זה לא. אני כבר,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

[מדברת מרחוק] קודם כל ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

היא לא קרובה אפילו. לא, אני לא מאשרת את זה, אני אומרת לך כבר עכשיו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

לא, ממש לא. לא, שיישאר שב"צ, שיישאר שב"צ. אנחנו לא ממסחרים משהו שאנחנו לא חייבים למסחר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

אבל אני שואלת שאלה אחרת, סליחה, אני דווקא כן שואלת את זה בהקשר של מה שאמר ראש העיר. זאת אומרת,

גב' גילה אורון:

אמרה.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, ראש עיריית בני ברק.

גב' גילה אורון:

אמר.

אדר' נעמי אנג'ל:

שיש, הנושא הזה סוכם אין איחוד וחלוקה של העניין הזה. בהקשר שהאיכות של היציאה אל החוף, המעבר אל החוף בתור משהו שהוא להוציא מטריד עבור הציבור הוא ערך שללכת במנגנונים שאנחנו כן מכירים בעניין הזה. ובתכנית כן מתוקנת שהיא כוללת רק את השורה הקדמית על רמות ים, ולהגיד: ההפרש, על פי השומה הסופית לעניין הזה ילך לקרן לרכישה של קרקע לצורכי ציבור.

גב' גילה אורון:

לא. התשובה היא: לא.

גב' יעל גרמן:

... היא עשתה פרה – רולינג. אמרו לה: לא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

יש אפשרות לפצל, ברגע שיש אפשרות לפצל את הקרקע,

אדר' נעמי אנג'ל:

לא לצורכי המצוק.

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

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

...

גב' גילה אורון:

בעיקרון שאת לא ממסחרת קרקע ציבורית. נקודה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

גם את זה את צריכה לבדוק מאיפה הגיעה, מאיפה הגיעה הקרקע לעירייה?

גב' יעל גרמן:

נכון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' יעל גרמן:

רק קרקע שקיבלנו תמורתה, שאנחנו נתנו ...

גב' גילה אורון:

טוב, רבותי, זאת התכנית. אתם רוצים לדון בדיון פנימי?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

יש עוד שאלות שאתם רוצים להפנות ליזמים?

דוברים:

לא.

גב' גילה אורון:

לא. או.קיי. אז תודה רבה לכם. אנחנו נעשה דיון פנימי, ואתם תקבלו את החלטתנו. תסגור בבקשה רגע.

הערה: ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין הצדדים

דיון פנימי

מר ברי צ'רניאבסקי:

נאשר עכשיו שני מבנים של 15, 16 יחידות דוור.

גב' גילה אורון:

ביחד.

מר ברי צ'רניאבסקי:

ביחד. סך הכל ונאפשר תוספת של עוד 2 עד 3 מבנים באותו סדר גודל, לפי שמאות שתיערך בעת מתן היתר בניה.

גב' גילה אורון:

ממש לא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא, לא.

מר ברי צ'רניאבסקי:

טוב. אז הצעתי ולא.

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

גב' גילה אורון:

לא. אנחנו לא נלך על זה. אני אומרת לכם, חבל על הזמן של כולנו פה. אני מודיעה פה חד משמעית. אני לא, אני לא יאשר את עסקת מקרקעין. נו, מה נהיה פה?

עו"ד אילנה בראף:

לא, מה שהוא אומר שיכול להיות שהשמאות ביום אישור התכנית תהיה שונה. זה הכל.

גב' גילה אורון:

אני לא אמרתי שלא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

הוא אומר ששתי יחידות דיור, אבל ... חצי מהמבנים פה.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, מה שהוא אומר זה,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' יעל גרמן:

ברי נתן כרגע את הפתרון הנכון ביותר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

רגע, אנחנו לא שאלנו אותו אם הוא רוצה. אנחנו מדברים על מה אנחנו נהיה מוכנים להפקיד עכשיו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר ברי צ'רניאבסקי:

אני אמרתי לאשר עכשיו שני מבנים, ולאפשר עוד תוספת,

אדר' נעמי אנג'ל:

15 יחידות דיור.

מר ברי צ'רניאבסקי:

15 יחידות.

אדר' נעמי אנג'ל:

... שמאות.

מר ברי צ'רניאבסקי:

ולאפשר, על פי שמאות שתהיה לעת מתן היתר בניה, להוסיף, אם ...

אדר' נעמי אנג'ל:

זאת אומרת, שהקיבולת של התכנית,

גב' יעל גרמן:

או להוריד.

מר ברי צ'רניאבסקי:

או להוריד.

גב' יעל גרמן:

או להוריד.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

לא. לא. ממש לא.

עו"ד אילנה בראף:

למה לא? זה בדיוק ... גילה.

גב' גילה אורון:

הדרך היחידה, אז אני אומרת לכם שוב, הדרך היחידה שאפשר לעשות את זה, קודם כל דרך המלך כבר אמרתי מהי. זה להגיד, להעריך, ללכת על בסיס השמאוויות שיש לנו ולהגיד: אנחנו כן עושים את זה. אנחנו ממסחרים חלק כזה, X קטן שבערך שווה את שווי המקרקעין הזה, אנחנו ממסחרים אותו. זה לא התכנית הזו בכלל, וזה הוא לא יהיה, לא שותף לתכנית הזאת ולא שום דבר. זה תכנית שהעירייה צריכה להגיד.

מר יעקב אשר:

זה מה שברי אומר.

גב' גילה אורון:

תקשיבו לי רגע עד הסוף. זה הדבר היחיד שמשרד הפנים יהיה מוכן לאשר, כנגד השמאות הזו שעכשיו עומדת נגד עינינו זה הדבר היחיד, או קיי. היחיד, עוד פעם שאפשר לאשר. זהו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

זה בעייתי מאוד, כי עדיין יהודה רוצה לדעת על סמך מה אנחנו נותנים פטור ממכרז, או קיי?

עו"ד אילנה בראף:

אז אל תתני. לא, אבל גילה, אבל גם זו טעות. רגע, אבל שלא יהיה פטור ממכרז. שיהיה ממכרז. אבל מה שאני רוצה לומר לך שחוות הדעת הזו,

גב' גילה אורון:

זה לא התכנית הזו. גמרנו.

עו"ד אילנה בראף:

רק שניה, בסדר. אני רק רוצה לומר לך שחוות הדעת הזאת, גם אם נלך לפי המתווה השני שאנחנו כרגע לא מחליטים עליו, אני מניחה, הוא גם מעוות. משום שהוא יהיה נכון ליום עריכת השומה, וכשאנחנו נצא את הדברים למכרז שוב המחירים יכולים להיות אחרת לגמרי. ויכול להיות בסופו של דבר, גילה, בסופו של דבר, השמאוויות האלה באמת משתנות. בסופו של דבר, יכול להיות שביום שאני אבצע את כל ההחלפות האלה, במכרז, בסדר? החום, חלק מהחום הופך למגורים, והמלונאות הופך, יכול להיות שבסופו של דבר העירייה תרוויח קרקע, כסף, גם יכול להיות משום שהשמאוויות,

גב' גילה אורון:

יכול להיות.

עו"ד אילנה בראף:

אז מה? אז לכן ההצעה של בארי אומרת: בוא נתאים את זה ליום הקובע.

גב' גילה אורון:

לא, אבל אני אגיד לך מה, אני אגיד לך מה הבעיה. הבעיה היא, כבר אמרנו, יש לנו בעיה שאנחנו לא יודעים איך הקרקע הגיעה לעירייה. אין לנו, אנחנו צריכים סעיף פטור ממכרז. הדרך היחידה, על הקצה, אני אומרת שוב, זה אם את עושה ממש כנגד השמאות הממשלתית, את עושה זה בזה ואת אומרת: או קיי. בהנחה.

עו"ד אילנה בראף:

השמאות היא נכונה להיום. השמאות הממשלתית בעוד שנה יכולה להיות פי שניים גרועה לעירייה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

תקשבי לי שנייה, אז יש קרן מקרקעין לעירייה, ואם היא תצטרך להוסיף 3 מיליון שקל, אז היא תוסיף ...

עו"ד אילנה בראף:

ואם היא תרוויח 3 מיליון שקל, גילה?

גב' גילה אורון:

ואם היא תרוויח 3 מיליון שקל?

עו"ד אילנה בראף:

ואם היא תרוויח 50 מיליון שקל?

גב' גילה אורון:

הם ייכנסו לקרן המקרקעין.

עו"ד אילנה בראף:

לא, אבל אם היא תרוויח 50 מיליון שקל.

גב' גילה אורון:

אבל אנחנו עושים תכנית שהיא מבוססת על,

עו"ד אילנה בראף:

אבל היא נכונה להיום. היא נכונה להיום, גילה.

גב' גילה אורון:

אבל התכנית היא היום.

עו"ד אילנה בראף:

לא, התכנית היא לא היום. התכנית היא היום. ייקח לה עוד שנתיים שלוש עד שהיא תאושר...באמת, גילה, זה בעיה אמיתית.

אדר' נעמי אנג'ל:

הבעיה שעולה פה זה שיש טווח מסוים של שינוי שיכול ללכת למעלה, ויכול ללכת למטה. ושהתכנית צריכה לדעת, כמו תריס כזה, להפוך שטח ציבורי לסחיר, או סחיר לציבורי לפי ערך השמאות ביום מתן התוקף.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אם לא יהיה שינוי הקרקע תחזור? אם לא יהיה שינוי הקרקע תחזור? היא לא תחזור. אם לא יהיה שינוי הקרקע תחזור?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אם לא יהיה שינוי בערכים, עודף הקרקע שנתנו להם?

עו"ד אילנה בראף:

כן, יהיה להם ... אנחנו נעשה את זה ... כן, כן. אם זה קדוש, אז יהיה קדוש למעלה ולמטה.

גב' יעל גרמן:

למעלה ולמטה.

אדר' נעמי אנג'ל:

לא יהיה עודף.

מר יעקב אשר:

2 זה הקשקש בדיוק שמדברת עליו גילה, שזה משרד הפנים כן יהיה מוכן לאשר. ואז 2. מפה זה

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

יכול להתרחב בכפוף,

גב' גילה אורון:
איך זה יכול להתרחב?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
מה שצריך לעשות, צריך ... רק אפשרות לתוספת יחידות דיור בסמכות מקומית, זה הדבר היחיד שאפשר לחשוב עליו, אבל שטח הקרקע צריך להיות נגזר מהשמאות של היום. הוא חייב להיות. תורידו צפיפות. תתנו לכם את האפשרות להוסיף יחידות דיור.

עו"ד אילנה בראף:
בסדר. בסדר.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
זה מה שצריך לעשות. אבל שטח ... הם לוקחים היום שטח ל – 35 יחידות דיור.

עו"ד אילנה בראף:
ברור. אנחנו ...

גב' גילה אורון:
בתכנית הבאה. זו דוחים אותה. אתם רוצים? שיגישו תכנית על 15.

גב' גילי טסלר:
הבעיה נוצרה רק בגלל שזה החילופין. אם זה לא היה חילופין זה ממש לא מעניין היום הקובע, כי את עושה מכרז, יש הפרש ערך.

עו"ד אילנה בראף:
אבל זה אותנו מעניין. סליחה, זה אותנו מעניין. אנחנו לא מסוגלים לשלם אם אין לנו כיסוי.

גב' גילי טסלר:
ברור. ברור. כי מה את יכולה ... ורק אחרי זה תעשי את המכרז ותשני?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
לא, גילי, אז הבעיה תהיה גם אז, סליחה, סליחה שאני, הבעיה תהיה קיימת בכל מקום. ההפרש הזה בין מינימום למקסימום ...

[מדברים ביחד – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
בכל מקרה, התכנית הזו הוועדה מחליטה לדחות אותה.

[מדברים ביחד – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
אני ממש לא מבינה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
אני אומרת שאנחנו מבינים עכשיו שיש סוג חדש של תכנית שאנחנו עוד לא ראינו אותו, ולא משנה באיזה מנגנון, שהיא לוקחת ואומרת: השטח הזה והזה מהשטח הציבורי בטוח אני הופך אותו לסחיר, ואותו המכרז,

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

גב' גילה אורון:

זה לא התכנית הזו בכלל.... לקבל החלטה שאת דוחה, את זו את דוחה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

קודם כל זה לא דיון בוועדה מחוזית. זה דיון שבין יעל והיועץ המשפטי שלה.

עו"ד אילנה בראף:

ומשרד הפנים.

גב' גילה אורון:

היועץ המשפטי שלנו. בדיוק. ועם השמאים, ועם הכל. זה הדיון.

גב' יעל גרמן:

אני מבקשת להביע את דעתי לפני ההצבעה. אני רוצה לבוא ולומר,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' יעל גרמן:

אני רוצה לחזור ולומר את מה שאני אמרתי. אני חושבת שהתכנית הזו מאד ראויה. מאד ראויה, מאד חשובה. חשובה לציבור, חשובה לעיריית הרצליה, חשובה למדינת ישראל, חשובה לכל הנושאים של חוף הים. עם זאת אני הבנתי את הנימוקים של היועץ המשפטי. מכיוון שאני כן חושבת שצריך היה לאפשר את התכנית עם 15 יחידות דיור, או כפי שברי כרגע אמר, אני מבקשת להימנע מהצבעה. זהו.

גב' גילה אורון:

טוב. אני מציעה לדחות את התכנית כפי שהיא הוגשה לנו. זה לא תואם זה. זה דבר שאנחנו לא יכולים על ידי, עם הייעוץ המשפטי שלנו אנחנו לא יכולים לאשר אותו, ומשכך אני מציעה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית.

גב' רחל דוד:

לדחות את התכנית מנימוקים,

אדר' נעמי אנג'ל:

לא, יש לנו ניסוח להצעה.

גב' רחל דוד:

לא, הניסוח לא נכון פה נעמי. כי כתוב: איחוד וחלוקה, וזה לא איחוד וחלוקה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

זה איחוד וחלוקה.

עו"ד אילנה בראף:

לא, התכנית המוצעת היא איחוד וחלוקה.

אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה, הניסוח נוסח עם חגית, ואני לא חושבת שהוא לא נכון. אני רק חושבת שאם יש, חסר בו דבר אחד זה שהוועדה מוכנה כן לראות את התכנית בשמאות העדכנית.

דוברת:

כן.

אדר' נעמי אנג'ל:

אז אני רוצה להקריא את זה ולראות שזה נאמר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר יעקב אשר:

גילה, אני אפשר גם משהו לומר את דעתי ... להצביע בניגוד לרוח הדברים כאן, מפני שרוח הדברים כאן בעצם כולנו חושבים שהתכנית כתכנית,

גב' גילה אורון:

לא, שהרעיון שעומד מאחורי התכנית הוא טוב. לא התכנית היא טובה. אלא הרעיון שעומד, שִׁלְפִּנוֹת פה, ולקחת קצת מפה הוא רעיון טוב. התכנית הזו לא טובה, כי היא נותנת יותר מידי שמישהו שלא מגיע לו. ולקחת יותר מידי מהציבור, לפי השמאות הממשלתית. לכן היא לא ראויה. זאת אומרת, לפנות פה ולקחת מפה, הוא רעיון נכון. כמה לקחת – זה כבר לא רעיון נכון. זה הכל.

מר יעקב אשר:

אני רק רציתי לומר שאני חושב שאולי כדאי לקיים איזה שהוא דיון עקרוני בעניין הזה.

גב' גילה אורון:

לא על התכנית הזו.

מר יעקב אשר:

רגע, לא על התכנית הזו...מה הכלים באמת, כשאנחנו רואים ומשתכנעים כולנו שאיזה שהוא יצירתיות מסויימת אפשר לעשות בעצם טוב בסופו של דבר לציבור, בלי שהציבור מפסיד מזה בפועל. למשל, נושא של חילופי שטחים, איך אפשר לעשות, ואיך אי אפשר לעשות מושג של קניית שטח מול שטח, כן או לא. האם זה תמיד מחייב מכרז או לא תמיד? היה צריך פעם אחת להראות את זה ...

גב' גילה אורון:

נעשה לכם יום עיון ביחד עם היועצים המשפטיים.

מר יעקב אשר:

לא יום עיון. אני חושב,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

זה לא כללים של הוועדה. לא, זה ממש ...

גב' גילי טסלר:

זה לא הוועדה. זה כלים משפטיים.

גב' גילה אורון:

כלים משפטיים, יש לך או אין לך אותם. זה הכל.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... יש כללי מדיניות.

מר יעקב אשר:

אבל אנחנו כועדה רוצים לדעת ... הכלים שאנחנו ... כדי שאני לא אשמע אידיוט כאן בישיבה. מה הכלים שאפשר כן ...

גב' גילה אורון:

אמרתי, תיפגשו עם היועצים המשפטיים ותשמעו.

מר יעקב אשר:

כי לפעמים אנחנו עומדים אם הוא דבר שהוא אנטי תזה לתכנון של עיר, ורק בגלל הפחד להגיד איזה מילה, אנחנו לא עושים כלום. זה הכל.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אפשר לעשות גם תכנית איחוד וחלוקה שהתכוונו לעשות פה, עם אותם שטחים באופן פרופורציונלי, כמו שהשמאי ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

הוועדה המקומית יכולה להגיש את זה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

אני מבקשת להקריא את ההצעה.

גב' גילה אורון:

ואז אתם לא צריכים אישור שר.

עו"ד אילנה בראף:

אבל אז אנחנו עדיין צפויים לשלם הרבה יותר, תבינו, השמאות הממשלתית, אנחנו לא מפקקים בה, אבל היא לא השמאות המכרעת. אנחנו נצטרך לשלם פיצויים 197 הפקעה לפי מה שהשמאי המכריע יחליט.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא.

עו"ד אילנה בראף:

כן.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא, באיחוד וחלוקה אז לא. אם זה איחוד וחלוקה ללא הסכמה את קבעת את התמורה.

עו"ד אילנה בראף:

או.קיי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

או.קיי. וזהו.

עו"ד אילנה בראף:

וטבלאות האיזון?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

ואת כפית עליו,

עו"ד אילנה בראף:

או.קיי. וטבלאות האיזון הם ... השמאי פה,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

כן. ייבחנו על ידי שמאי. הכל.

גב' יעל גרמן:

אין לו זכות התנגדות?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

כן, הוא יתנגד, אולי נקבל את התנגדותו ואולי לא. אבל שווה לנסות. זה מהלך שווה.

אדר' נעמי אנג'ל:

זה שווה ונציין את זה. אני אקריא ותעירו על ההצעה.

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

גב' יעל גרמן:
לפי מה שברי,

גב' גילה אורון:
נכון. זה מה שאמרתי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
כמו שבארי אמר.

גב' יעל גרמן:
כמו שברי אמר.

עו"ד אילנה בראף:
תכנית עם אפשרות של גמישות.

גב' גילה אורון:
לא יודעת, לא מכירה אפשרות של גמישות.

עו"ד אילנה בראף:
גילה, אנחנו בעד יצירתיות.

גב' יעל גרמן:
נגיש. נדון. שווה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
את תוכלי להוסיף יחידות דיור,

עו"ד אילנה בראף:
הבנתי. אמרתי אני מקבלת את העמדה של חגית. שהמתחם לא יהיה גמיש. זכויות הבנייה תהיינה גמישות.

אדר' נעמי אנג'ל:
נכון. שטח לא גמיש.

עו"ד אילנה בראף:
כן, קיבלתי את העמדה.

גב' יעל גרמן:
זה נכון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
או שתהיה ועדה מוסמכת תיקון 76 וכל זה, ואז,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:
התכנית שהוגשה על ידי הוועדה המקומית הרצליה וחברת הכשרת היישוב נועדה להשאיר שטח פתוח לרווחת הציבור בסמוך לים מצפון למלון השרון, ובהמשך לכיכר דה – שליט וזאת על ידי שינוי ייעודו ממלונאות על פי תכנית מאושרת, לשצ"פ. לשם כך, לשצ"פ שיהיה חלק מהפארק החופי.
לשם כך התכנית מציעה חילופי מקרקעין בדרך של איחוד וחלוקה בין השטח שמתואר לעיל, ולבין שטח בייעוד ציבורי מול מלון אוקיינוס, מצידו המזרחי של רחוב רמות ים, שיייעודו ישונה למגורים בחלקו, ובחלקו יישאר בייעודי שצ"פ ושצ"פ שיכללו חניון ציבורי לבאי החוף.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

על פי שומה מעודכנת שנערכה לתכנית על ידי השמאי הממשלתי נמצא כי אין איזון בין שני המתחמים וזאת בשל שינויים בערכי הקרקע שחלו בשנים האחרונות. להשגת יחס סביר בין שני המתחמים נדרשים בתכנית החדשה שינויים מהותיים בתכנון, ולמעשה מדובר בתכנית חדשה. לפיכך התכנית במתכונתה הנוכחית נדחית בזאת. הוועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית מתוקנת הערוכה על פי השמאות העדכנית.

עו"ד אילנה בראף:

נעמי, אני מבקשת להוסיף עכשיו את ההחלטה שאתם ממליצים לשנות את המלצות החוקיות. כלומר, בקיצור שתכנית תמא/4/13 תשונה בהתאם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

זה לא צריכים להגיד פה.

עו"ד אילנה בראף:

לא, אני רוצה שכן.

אדר' נעמי אנג'ל:

תני לי לנסח את זה למליאה הבאה בזהירות אחרי שאני אקרא את ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד אילנה בראף:

שיהיה לפני שתמא/4/13 מתאשרת. אחרת יהיה מאוחר מידי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אולי נכניס את זה עכשיו בכל זאת נעמי. אנחנו ננסח.

עו"ד אילנה בראף:

תנסחו, אחר כך תביאו לנו במילא.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

הרעיון יהיה שאנחנו ... את תמא/4/13 בהתאם.

עו"ד אילנה בראף:

תודה.

גב' יעל גרמן:

וגם את ההמלצה ... תכנית חדשה בהתאם.

אדר' נעמי אנג'ל:

הנה, זה כתוב.

גב' גילה אורון:

הוועדה תהיה מוכנה לשקול קידום תכנית, היא אמרה.

אדר' נעמי אנג'ל:

אמרתי: הוועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית מתוקנת ערוכה על פי השמאות העדכנית. לא אמרתי,

גב' גילה אורון:

של איחוד וחלוקה.

אדר' נעמי אנג'ל:

ואז אתם מגישים בוועדה המקומית שטח קבוע, אקורדיון של ...

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

גב' יעל גרמן:

ברור. אקורדיון הוא של יחידות, לא של שטח. זה ברור.

אדר' נעמי אנג'ל:

הוועדה ממליצה למועצה,

עו"ד אילנה בראף:

אבל זה לא על פי השמאות העדכנית, נעמי, כי משאירים גמישות. זה לא על פי, בהתאם לעקרונות של משרד הפנים. משהו כזה, בסדר? אנחנו מקבלים.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אבל ייקח להם זמן להגיש.

עו"ד אילנה בראף:

ואם התכנית לא תתאשר, לקחו סיכון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' רחל דוד:

רגע, רגע, ומה עם השטח שלך?

דוברת:

לא, זה אני לא צריכה, ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

אני אומרת שהוועדה צריכה להמליץ למועצה הארצית לקבוע גמישות בתמא/4/13.

עו"ד אילנה בראף:

לא גמישות. להשאיר את הייעוד הקיים.

גב' רחל דוד:

למלונאות, ושתוכל אבל להיות מוגשת תכנית לשצ"פ.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

שינוי ייעוד לשצ"פ לא יהווה שינוי ...

אדר' נעמי אנג'ל:

זה בדיוק מה שיש, זה עכשיו כתוב. זה מה שהיה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' רחל דוד:

להשאיר ייעוד מלונאות, ולהוסיף הוראה כי שינוי השטח לשצ"פ,

עו"ד אילנה בראף:

אינו מהווה שינוי.

אדר' נעמי אנג'ל:

אינו מה? אינו מהווה,

גב' רחל דוד:

בטח שהוא מהווה שינוי. ותכנית יכולה להיות מקודמת במסגרת הוועדה המחוזית.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמי אנג'ל:

... מועצה ארצית. עכשיו תיראו, אני אומרת לכם שתמא/4/13 פשוט באותו רגע, ככה זה כתוב עכשיו על ידי עדנה לעת העברה לועדות המחוזיות. החוקר אמור לשנות. אז אני יכולה להגיד, אני אבדוק או להגיד בנוסח הזה, או להגיד, להשאיר את תמא/13 כפי שהוא, אני אסתכל.

עו"ד אילנה בראף:

לא בטוח ...

גב' רחל דוד:

נעמי, אם את משאירה תמא 13 הם לא יוכלו להגיש תכנית להפוך את זה לשצ"פ. ללא אישור המועצה הארצית, והוועדה המחוזית תוכל לקבל,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' נעמי אנג'ל:

... ערוכה על פי עקרונות משרד הפנים, זה מה שאמרנו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

עו"ד אילנה בראף:

תודה רבה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

תודה לכם.

אדר' נעמי אנג'ל:

אבל אמרנו, הרי מה העניין? אבל מה למדנו עכשיו? שהשמות יכולה גם להתעדכן לכיוון הפוך בעוד שנה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא משנה. התכנית המוגשת תהיה עדכנית לשמאות.

אדר' נעמי אנג'ל:

היא צריכה להיות מעודכנת לכל הנושא של,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

שמאות עדכנית. ... להגיש משהו שיכול לשמש בסיס שאולי אפשר להוסיף עליו בעתיד.

אדר' נעמי אנג'ל:

הם הולכים להגיש שטח ולהגיד: השטח הזה אפשר,

= סוף הקלטה =