

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב
ועדת משנה ב'
ישיבה מס' 1125

תאריך הישיבה : מיום שני, ד' טבת התשע"ג, 17/12/2012
מקום הישיבה: חדר ישיבות של ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב
דרך מנחם בגין 125, תל אביב

בהשתתפות:

גב' גילה אורון	- יו"ר הועדה המחוזית	- יו"ר
גב' טלי דותן	- סגנית מתכנתת המחוז	- מ"מ חברה
גב' הילה לבנה סירוטה	- נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חברה
גב' טל בן דב	- נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חברה
מר יוסי נשרי	- ראש העיר קריית אונו	- חברה

בנוכחות:

עו"ד חגית דרורי גרנות	- יועצ"מ לועדה המחוזית
גב' רחל דוד	- ממונה ועדות
גב' יעל פרי	- מזכירת הועדה

סעיף 1: תוכנית רג / 1187 / 5 : רחבת סיבוב בקצה סמטת אבני חושן

בנוכחות:

מר שמעון בוחבוט – לשכת התכנון
מר ארז בן אליעזר – לשכת התכנון
מר חיים כהן - נציג ועדה מקומית
גב' ענת לאופר – נציגת ועדה מקומית
עו"ד יעקב שדה

גב' גילה אורון, יו"ר :

סעיף 1 לסדר היום, תוכנית רג / 1187 / 5 רחבת סיבוב בקצה סמטת אבני חושן. שמעון אתה רוצה להגיד משהו על מה מדובר פה?

מר שמעון בוחבוט :

מדובר על תוכנית שמשנה ייעוד משטח למגורים לשצ"פ, להרחבת דרך, על מנת לפתור רחבת סיבוב. כדי לפתור את רחבת הסיבוב הזאת ניתן גם להרוס חלק מצידוד של מגרש כדורגל. של מועדון הפועל חומה ומגדל.

גב' גילה אורון, יו"ר :
טוב. חיים אתה רוצה להציג?

מר חיים כהן:
הוועדה המקומית, בישיבתה מספר 2012037 מיום 16.12.12 דנה בהתנגדויות לתוכנית. והחליטה שלנוכח ההתנגדות של מפעלי המתחם והטענות שהתוכנית עלולה לפגום בפעילות הספורט במקום, נכנסנו לוועדה המחוזית למשוך את התוכנית כי היא נוסדה, אך לבטל את החלק ... שלה.

גב' גילה אורון, יו"ר :
אוקי. אתה רוצה – מאחר ואתה כבר פה, במידה ואתה – שמעת את זה. אתה מטעם בעלי המגרש ספורט שם? אז בוא – רק שנשמע מה הייתה ההתנגדות. כי אנחנו – אתם השמעתם אותה.

עורך דין יעקב שדה:
שמי יעקב שדה. אני ממשרד ישראל שלו, אני עורך דין. גל חתום על התצהיר. הוא הבעלים של העמותות שמפעילות את הקבוצות שם. זה פשוט פגיעה בקהל. פגיעה בקהל וכתוצאה מכך ירידה בהכנסה. ו,

גב' גילה אורון, יו"ר :
פגיעה בקהל בגלל שזה פוגע בטריבונות?

עורך דין יעקב שדה:
כן. כן. בסופו של דבר מי שנפגע זה קהל הנהנים מפעילות הספורט. כמובן –

גב' גילה אורון, יו"ר :
הבנתי. עכשיו – מבחינת העירייה. הרחבה הזו היא לא נדרשת מבחינה תחבורתית ויש פתרונות אחרים? כאילו שאתה –

מר חיים כהן:
מדובר שם בתוכנית שכללה את כל המתחם. של 6 מטרים בנייני מגורים קבועים בני 20 קומות בערך. סגורה ... כל פתרונות התנועה ... אנחנו חששנו מאחר שאיתרנו את הגני ילדים, שעלולה להיות בעיה בסוף, אבל ... ואפילו הוספנו ... ילדים. וזה עובד.

גב' גילה אורון, יו"ר :
אין בעיה של נגישויות ותחבורתיות וזה. אוקי – טוב. תודה רבה.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות פנימית בין חברי הועדה

דיון פנימי

גב' גילה אורון, יו"ר :
בסדר, אז אנחנו נקבל.

מר שמעון בוחבוט:

לאור ההסבר, צריך להגיד שהדרך לא נחוצה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

כן. אוקי. הוועדה שמעה את החלטת הוועדה המקומית. ואת הסבר מהנדס העיר באשר לאי נחיצות הסובה. ומחליטה לקבל את ההתנגדות. שיש פתרונות תחבורתיים ללא הסובה, ועל מנת ש, בביטול הסובה מתאפשרת פעילות סדירה של מגרשי הספורט, בלי פגיעה בקהל. משכך אנחנו מקבלים את ההתנגדות. ואנחנו דוחים את – זאת אומרת אנחנו מקבלים את ההתנגדות ודוחים את התוכנית.

מחוז לסדר היום: תוכנית רג / 996 / 3 / א'

בנוכחות:

מר שמעון בוחבוט – לשכת התכנון

מר ארז בן אליעזר – לשכת התכנון

גב' גילה אורון, יו"ר:

מחוז לסדר היום – תוכנית 996 / 3 / א' – כיכר רמב"ם. מדובר בתוכנית שהוחלט לתת לה תוקף ב 5.3.2012. תוכנית הקובעת החלפת ייעודים ושימושים במתחם כיכר רמב"ם, מתחם א', לבין מתחם למבנה ציבור בסמיכות לבית החולים תל השומר, מתחם ב'. כן קובעת התוכנית לשנות את ייעוד כיכר רמב"ם משטח למרכז מגורים משולב לשטח ציבורי פתוח מבנים ומוסדות ציבור קיימים, מעל חניון ציבורי ואת ייעוד למתחם תל השומר משטח למבנה ציבור, לאזור מגורים מיוחד. התוכנית קובעת הוראות מפורטות למתחם כיכר רמב"ם, שמתוכן ניתן להוציא היתר בניה, ולגבי מתחם תל השומר התוכנית היא מתארית, והוראותיה קובעות שלא ניתן להוציא מתוכה היתרי בניה, אלא רק לאחר אישור תוכנית מפורטת. לאחר החלטת הוועדה לתת תוקף לתוכנית כאמור לעיל, נעשתה בדיקת היתכנות על ידי ממ"י מתחם ב' על רקע נספח בינוי עקרוני ונספח עצים בוגרים, במסגרתה התברר כי לא ניתן יהיה לממש את היקף יחידות הדיור שנקבע בתוכנית שהופקדה. קרי – 450 יחידות דיור, אלא 360 יחידות דיור בלבד. כל זאת בהנחה ששטחים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים המתוכננים בתוכניות הגובלות ייתנו מענה גם לתוכנית זו. לפיכך פנתה ממ"י אל הוועדה לתיקון החלטתה למתן תוקף, להפחית כמות יחידות הדיור מ 450 ל 360 יחידות דיור. לאחר שהוועדה שמעה את החלטת ממ"י ואת עמדת הוועדה המקומית מחליטה הוועדה כדלקמן: לתקן את התוכנית כך שלמתחם ב' תל השומר ייקבע כי סך יחידות הדיור יעמוד על 360 ... עד 360. אוקי – אז ככה. שייקבע כי סך יחידות הדיור, יעמוד על עד 360 יחידות דיור.

גב' רחל דוד:

מספר היחידות הסופי. ייקבע בתוכנית מפורטת בכפוף ...

גב' גילה אורון, יו"ר:

מספר – הסופי. ייקבע בתוכנית אה... מפורטת, בסמכות וועדה מחוזית, בכפוף לקיומו של פיתרון תחבורתי, מענה לשטחי ציבור וחווה דעת פקיד היערו, באשר לעצים הבוגרים שבתחום התוכנית, ובהתאם להתניה בסעיף 452 א' ז' להוראות התוכנית. הקמת חניון ציבורי מתחת לשטח ציבורי, דרך, של לפחות 80 מקומות חניה. לתת תוקף לתוכנית,

מתוקנת, בהתאם לאמור לעיל. מסמכים מתוקנים יועברו לשכת התכנון בתוך 30 יום מיום קבלת החלטה זו. בבקשה.

מחוץ לסדר היום: תוכנית הר / 1972

בנוכחות:

מר יעקב קרייזלר – לשכת התכנון

גב' גילה אורון, יו"ר :

בהמשך להחלטה שניתנה בישיבה הקודמת, בתוכנית הר / 1972, אני ממשיכה מההתנגדות של עורך דין ארז גבע. בשם הראל. לטענה כי ייעוד שטח – אם זה כפול אז כפול. שטח מספר 402 לא יוגדר בתסריט – לקבל את ההתנגדות בחלקה. בסימון נפלה טעות טכנית אשר תתוקן לעת מתן תוקף. לטענה כי לא נקבעה הפרדה ברורה בין שטחים, תאי שטח, 401, 402. למרות שייעודם השונה של כל אחד מהתאים, חוסר ההפרדה מתבטא גם בטבלת הזכויות. יש לקבוע כי תא שטח 402, כשצ"פ, לאסור בו בניה מכל סוג שהוא. לקבל את ההתנגדות בחלקה. בתסריט קיימת הפרדה ברורה בין תאי השטח, זכויות הבניה בטבלה 5 ניתנו במשותף. וזאת במטרה לאפשר בניה בתת הקרקע, בשטח, בתא שטח 402. הוועדה מורה על תיקון הוראות התוכנית בנוגע לשימושים ולטבלת זכויות הבניה, כך שיהיה ברור כי בתא שטח 402 השימושים המותרים בעל הקרקע יהיו שימושים המותרים לשצ"פ בלבד. יובהר כי בתת הקרקע יותרו שימושים –

גב' טל בן דב כהן:

לא יותרו שימושים

גב' גילה אורון, יו"ר :

לא יותרו שימושים עיקריים המותרים במבני ציבור.

גב' טל בן דב כהן:

למה זה מותרים? זה שב"צ. לא יותרו שימושים עיקריים. לא צריך להגיד יותר.

גב' גילה אורון, יו"ר :

שימושים עיקריים. ויוגדרו זכויות בניה לשם כך בנפרד מזכויות הבניה במגרשים אחרים בייעוד זה. כי לזכויות הבניה לחניה ממילא צריכים להעביר, לא?

גב' טל בן דב כהן:

זה שימוש משני.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זה לא לשם כך. זה לשם שימושים אחרים.

גב' גילה אורון, יו"ר :

יוגדרו זכויות בניה לשם חניה.

דוברת:

אבל זה בכל מקרה מותר?

גב' גילה אורון, יו"ר :
לפי מה מותר?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
תראו, אתם צריכים להגדיר גם עכשיו, זכויות לשימושים העיקריים שאולי יותרו בעתיד. כי אי אפשר שאחר כך הוועדה המחוזית תאשר זכויות בניה.

גב' גילה אורון, יו"ר :
אז אני אומרת יוגדרו זכויות בניה לשם כך בנפרד.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
למטרות ציבוריות

גב' גילה אורון, יו"ר :
זכויות הבניה במגרשים האחרים, בייעוד זה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
לא, זה לא ברור כך. לשם שב"צ או לשם מטרות ציבוריות. בתת הקרקע.

גב' גילה אורון, יו"ר :
אבל כרגע אמרנו – לא יותרו שימושים עיקריים –

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
אז למה את נותנת זכויות? לא מובן למה את נותנת זכויות. את אומרת – לא יותרו שימושים עיקריים, תכתבי – אלא אם, אולי תכתבי את זה כבר כאן. אלא אם – לצורך המטרות הציבוריות בתת הקרקע יוגדרו זכויות בנפרד.

גב' גילה אורון, יו"ר :
רק רגע. לא יותרו שימושים עיקריים – זה כרגע.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
חניה יהיה.

גב' טל בן דב כהן:
המשפט הוא מאוד ברור. רק בתת הקרקע לא יותרו שימושים. אלא אם
(מדברים ביחד)

גב' רחל דוד:
אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

גב' גילה אורון, יו"ר :
רגע - יש זכויות.

דוברת:

הן לא מופרדות. לא צריכות להיות מופרדות. יש במגרש הציבורי מרתפים.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

הרגע אמרנו במשפט הראשון, שמעל הקרקע לא יהיו זכויות.

גב' גילה אורון, יו"ר:

מעל לקרקע לא יהיו זכויות בכלל. בתת הקרקע יש. מוגדרות שם בטבלה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אבל לא מוגדרות כמו שצריך, עשו – 401 ו 402 עשו להם ביחד זכויות. זה שני מגרשים שונים. באחד מותר לבנות מעל לקרקע, עיקרי, בשני מותר רק בתת הקרקע עיקרי. צריך להפריד את זה. זה כל מה שאמרנו פה. המטרה של הניסוח הזה הייתה להגיד – אתה צודק. אתה טענת שלא מפרידים את 401 ו 402, אנחנו מורים, שצריך להפריד. 401 יהיה לו זכויות בנפרד, ו 402 יהיה לו זכויות בנפרד. וזה עדיין נכון.

גב' גילה אורון, יו"ר:

יובהר כי בתת הקרקע לא יותרו שימושים עיקריים, אלא באישור הוועדה המחוזית, ולאחר

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

היוועצות

גב' גילה אורון, יו"ר:

היוועצות

גב' טל בן דב כהן:

עם המשרד להגנת הסביבה

גב' גילה אורון, יו"ר:

עם המשרד להגנת הסביבה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זכויות הבניה בתת הקרקע יוגדרו בנפרד מזכויות הבניה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

זכויות הבניה בתת הקרקע יוגדרו בנפרד במגרשים אחרים בייעוד זה. בסדר. ועכשיו הנושא הזה שהוספתי פתחי האיוורור לא יופנו לכיוון הנכס הגובל ו / או מעברים טריטוריאליים. לטענה כי לא ניתן לשלב שימושים מסחריים וציבוריים באותו תא שטח – לקבל את ההתנגדות בחלקה. עירוב שימושים הוא אחד המרכיבים – אני מבקשת לא לדבר שם. עירוב שימושים הוא אחד – אני מוכרחה לדעת אם הפעלתי את זה. כן. עירוב שימושים הוא אחד המרכיבים החשובים בתכנון עירוני בחזית מסחרית הולמת את אופי הרחוב שהוא בעל ציביון מסחרי. למה אנחנו, יחד עם זאת יובהר כי השימוש המסחרי המותר בשטח למבנה ציבור הינו מצומצם ולא יעלה על..

מר קרייזלר:

זה 800 מטר אמרנו

גב' גילה אורון, יו"ר:

800 מטר? זה לא באחוזים. ומהוה שימוש -

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זה אי אפשר לעשות שם חנות מגפיים. זה לא – צריך להיות קשור לשימוש.

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, אנחנו לא אמרנו את זה גם בבת ים. אנחנו אמרנו שזה יכול להיות או שימוש מזה, או כל שימוש מסחרי ...

(מדברות ביחד)

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אתה לא יכול להבטיח את זה – זה שטח חום.

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא יעלה על 800 מטר רבוע, ומהוה שימוש נלווה לשימוש העיקרי. לטענה כי יש לקבוע כי בקומות המרתף ושטחי הציבור לא ישמשו לשימושים עיקריים – לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה מענה בבי' 2. אני לא כותבת את זה עוד פעם.

גב' טל בן דב כהן:

העניין הוא, מה שהם כתבו פה זה השימוש המיטבי בשטחי ציבור או ... בסדר, אבל את צריכה לרשום, להוסיף – יחד עם זאת נבהיר כי על סמך המידע שמוצג מהמשרד להגנת הסביבה לא יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אלא באישור תוכנית.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אוקי. לטענה כי יש לקבוע כי קומות מרתף בשטחי הציבור לא ישמשו לשימושים עיקריים – לקבל את ההתנגדות בחלקה. השימוש המיטבי בשטחי הציבור, בכלל זה, כולל ייצור שימושים בתת הקרקע ככל שניתן. עם זאת, קובעת הוועדה כי שימושים עיקריים בתת הקרקע יהיו –

(מדברים ביחד)

גב' טל בן דב כהן:

... על סמך המידע שהוצג על כה, למשרד להגנת הסביבה – לא ניתן לאפשר

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא ניתן לאפשר שימושים עיקריים בתת הקרקע.

גב' גילה אורון, יו"ר :
עם זאת קובעת הוועדה,

עורכת דין חגית דרורי גרנות :
לא, לפיכך. צריך להיות לפיכך.

גב' גילה אורון, יו"ר :
לפיכך, קובעת הוועדה כי שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו,

עורכת דין חגית דרורי גרנות :
באישור הוועדה המחוזית.

גב' גילה אורון, יו"ר :
רק באישור הוועדה המחוזית. לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :
תשאירי את העם זאת לפני זה. צריך לקשר בין המשפט הראשון לזה. המשפט הראשון אומר שהיה טוב לעשות את זה. המשפט השני אומר, מסתייג. אז צריך לפתור את זה עם משהו. עם זאת.

גב' גילה אורון, יו"ר :
טוב. לטענה כי יש לקבוע כמות מינימלית לחניון.

מר קרייזלר :
... אמרנו שיש עוד מקבץ ... וחניות לעובדים. ... יהיו בתחום המגרש.

גב' גילה אורון, יו"ר :
אז זה לא מה שכתוב פה. לטענה כי יש לקבוע כמות מינימלית לחניות בחניון ציבורי – לקבל את ההתנגדות בחלקה. יוסף להוראות התוכנית כי מספר מקומות החניה הציבוריים לא יופחת מ 370 מקומות חניה. מקומות החניה המיועדים לאורחים – כמה זה, אתה יודע?

מר קרייזלר :
כ - 68.

גב' גילה אורון, יו"ר :
68. אתה תתקן פה את המספר. 68 מקומות החניה המיועדים לאורחים, לאורחי מגרשי המגורים, יינתנו בתחומי המגרש. בתחומי מגרשי ה...ונכתוב עוד פעם – ולא במגרש הציבורי. זהו. אוקי, לגבי נת"ע. אמרנו שיש לציין בהוראות התוכנית הגובלת בתוואי המתאים לפי תמ"ע 23 / א / 4. הקו הצהוב. יש לציין בהוראות התוכנית כדלקמן :
1.1 – תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע
1.2 – לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה אלא לאחר שיתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תוכניות ההיתר. שלב ההיתר. שלב ההיתרים.
1.3 – בחזית הגובלת עם תוואי הרכ"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ 5 מטר מתחת למפלס הקרקע, בתום ביצוע יוודאו היזם והקבלן שיחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור יבוצע בתיאום עם נת"ע.

1.4 – הקו הצהוב נמצא בשלב תכנון מוקדם, מבקש להמשיך בתיאום עם תוכנית עם נת"ע.
לקבל את ההתנגדות, כמו שאמרנו – בחלקה. סעיפים 1.1 – 1.3

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

שזה כל מה שרלוונטי לתוכנית הזאת ולא לתוכנית הקו הצהוב.

גב' גילה אורון, יו"ר:

כן. אז 1.4 –

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא, זה מה שהם מבקשים.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אנחנו אומרים שיותר סעיפים 1.1 – 1.3 במסמכי התוכנית, בשינוי שבכל מקום, שנאמר – בתיאום עם נת"ע, ייאמר – בהיוועצות עם – לא.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זה לפי התמ"א. אבל אנחנו פתחנו את התמ"א וראינו מה התמ"א אומרת. תמ"א 23 / א / 4 הסדירה את היחסים בין התוכניות העתידיות וההיתרים העתידיים לבין התוכנית הזאת. מה שהיא אמרה כל פעם – היוועצות עם משרד התחבורה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

ככה היא אמרה?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

כן. ככה כתוב. בדקנו את זה. אין סיבה שנת"ע דוחפים את עצמם – תיאום עם נת"ע לכל היתר. היתר – לא תוכנית. היתר.

גב' גילה אורון, יו"ר:

ייאמר – היוועצות עם משרד התחבורה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא אכפת לי אגב שייאמר היוועצות עם נת"ע. האמירה של משרד התחבורה אז שאם מחר גוף אחר אחראי על זה, אז יש לך אמירה רחבה יותר.

גב' גילה אורון, יו"ר:

ייאמר – בהיוועצות עם נת"ע. אוקי. זה להשאיר. להוראות מחלקת הנכסים – הקראתי את כל אלה? אוקי. אז זה די – כבר לא צריכה לכתוב את זה. בהתאם לבקשת השר להגנת הסביבה – תנאי למתן תוקף יהיה תוכנית לטיפול בקרקע?

גב' טל בן דב כהן:

... הדרישה הזאת כבר לפני שנה הם קיבלו אותה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

זה שהם עוד לא – עכשיו אנחנו צריכים את כל התוכנית, למה שזה לא יהיה תנאי להיתר בניה?

גב' טל בן דב כהן:

זה תוכנית טיפול. זה לא לעשות את הטיפול. הם יודעים את זה כבר שנה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

מסמכים מתוקנים יועברו בתוך 30 יום, לרבות תוכנית לטיפול קרקע מזוהמת. טוב.

סעיף 2: תוכנית בב / 822 : בנין מסחר ומשרדים רח' רבי עקיבא

בנוכחות:

מר שמעון בוחבוט – לשכת התכנון המחוזית
מר ארז בן אליעזר – לשכת התכנון המחוזית
מר ישראל קשטן – בשם הועדה המקומית
עורך דין אריאל יונגר – בשם הועדה המקומית
עורך דין משה פרזנצ'בסקי
עורך דין ישראל שוב
עורך דין יוסי כהן
מר ברקאי לוצקי
מר אליהו חדד

גב' גילה אורון, יו"ר :

סעיף 2 לסדר היום, תוכנית בב / 822 : בנין מסחר ומשרדים ברחוב רבי עקיבא. ארז? שמעון? בכמה מילים על התוכנית?

מר ארז בן אליעזר :

התוכנית בצומת הרחובות רבי עקיבא ומוסיפה 5000 מטר משרדים. התוכנית מאושרת. ו 500 מטר לצרכי ציבור. וגם מרחיבה את פינת הרחובות.... עירונית, על פי ... ולהגדיר את ... חוץ מזה מוסיפה 6 קומות מעל 5.

גב' גילה אורון, יו"ר :

וסך הכל?

מר ארז בן אליעזר :

12 קומות עם הקומת ...

גב' גילה אורון, יו"ר :

אוקי. טוב – עורך דין משה פרזנצ'בסקי בשם מאיר כהן ואחרים. בבקשה.

דובר:

אני רק רוצה – אנחנו כרגע קיבלנו את ההתנגדות של משרד אדם פיש. אני לא רואה את השם. אבל הייפויי כוח בכלל בשם גברת נעמה צורף. מגשרת. אני לא יודע איפה אתם בתמונה.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

אנחנו, נעמה צורף זה המשרד שלנו בזיכרון. אם יש בזה צורך, אנחנו – נציג. אם רציתם איזה משהו, מסמך – הייתם יכולים לפנות אלינו, בשמחה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

טוב, בבקשה. מי זה מאיר כהן? זאת אומרת איפה הם יושבים? בסדר. אבל איפה הם במרחב?

דובר:

מזרח, נכון?

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

כן 1343 זה בנייני מגורים. אנחנו כמובן, ראשית חוזרים על ההתנגדות שהגשנו, למקד ולחדד גם לאור ה... תשובה שקיבלנו. אה... להתנגדות. למעשה – הטיעון העיקרי שיש כאן ליזמים, אומר נורא דבר פשוט. רבותי איפה אתם? מה פתאום אתם באים היום? כל הנושא הזה היה סגור, נסגר. נחתם ונגמר בשנת 2004. הייתה ישיבה, צירפו לנו כאן פרוטוקול. סיכום ישיבת עבודה משנת 2004, שהתקיים עם הגברת נעמי אנג'ל, מתכנתת המחוז. והיא, והיתר כמובן – אנשים, נציגי הוועדה המקומית והיזמים, שבהם סוכס. התוכנית, מאחדת 3 חלקות. מוסיפה 5000 מטר. עכשיו – דרך אגב, אם אנחנו נעשה כבר לפרוטוקול, הפרוטוקול, מה ש – השטחים, הקומות, שהם מופיעים כאן בסיכום, גם לא תואמים את מה שכאן, אבל בואו, נעזוב את זה כרגע. והטענה העיקרית אומרת, זה נגמר. על מה אתם באים היום, אנחנו פה כבר אז החלטנו לעשות את זה, את כל המהלך הזה בשני שלבים, וסיכמנו שתוגש בהתחלה תוכנית מקומית. שתמצא את המלוא הסמכויות של הוועדה המקומית, ולאחר מכן יהיה ברור את החלק הטכני, הפורמלי של עוד 5 – 6 קומות. להגביה את הקומות, לעשות את הכל – חבל על הזמן. אני חושב שמבחינה, התגובה הזאת מופיעה למעשה כנימוק, כטעם העיקרי מדוע אין בכלל מקום להתנגדות של כל האנשים שגרים מסביב. אני חושב שהטעם הזה הוא פגום. ראשית, אני – חושב שההסתמכות על ישיבת עבודה משנת 2004, על שתי ישיבות עבודה, סליחה, משנת 2004 –

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, אבל אל תתייחס כרגע לתשובה שלהם, בוא תגיד מה ההתנגדות שלך. מה שהם אמרו, זה אנחנו אחר כך נשמע.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

ההתנגדות של האנשים שלנו – רבותיי, אתם מבקשים להקים פה מונסטר בצמוד לבתים שאנחנו גרים בהם. אופי הסביבה מוכתב כרגע, בניינים של 4 קומות, אולי פה ושם אולי בניין של 5 קומות, אבל מה שאתם מבקשים היום להקים, התוספת הזאת של למעשה זה 7 קומות. לא 5 קומות. כי אנחנו מדברים עוד קומה מפולשת. קומה טכנית, על הגג. מתקנים. בואו נאסוף את הכל, ויותר מזה – בעוד שבתוכנית של 775, שלגביה אין לי מה לריב איתה היום – היא תוכנית מאושרת. נקבעו עקרונות לקומות, גובה לקומות. התוכנית הזאת גם

מגדילה את גובה כל קומה ל 3.75 נטו. דהיינו, על זה אני צריך להוסיף 40 ס"מ או כמה שיש על פי שיקול הדעת של מי שיגיש את הבקשה להיתר, כך שבסופו של דבר אני מגיע כאן באמת, אני לא אומר את המילה מונסטר, מבחינת כל מי שגר מסביב, אותם בתים של 4 קומות. סבירים, שאנשים קנו, שידעו מה יש להם – כל ה... שידעו שהאזור הזה מסחרי. וידעו כבר שיש את התוכנית הזאת של 775, הם מקבלים משהו שהוא לא סביר לחלוטין. יתרה מכך – במיוחד אנחנו מדברים פה, על הבית, והנושא הזה של ... יש לנו כאן בית, כאן. יש לנו כאן בית. שני בתים יש לנו. ואכן, הבתים האלה לא נבנו בדיוק לפי קווי הבניין שהיו אמורים להיבנות. עכשיו – הנושא הזה עלה, כאשר באו, גם לדיון בוועדה המחוזית

גב' גילה אורון, יו"ר :
נבנו בחריגה מהתוכנית?

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

לא, בחריגה מקווי בניין. לפני שנים רבות. והנושא עלה לדיון כאן. ובאו ואמרו – אבל זה ההגדרה. לא אמורים להתחשב בזה. אני חושב שזאת טענה לא סבירה. מדוע? קודם כל, אני אזכיר שכל מי שגר בבניינים, משפחות, והרבה משפחות, והרבה ילדים – אף אחד מהם לא ביצע את העבירה הזאת. כל מה שהם עשו, זה הם קנו דירה, בבניין שבנוי על פי היתר, רשום בטאבו, והם גרים שם היום. היום, עכשיו מה קורה? הם מקבלים גם קיר אקוסטי במרחק של כמעט 2 מטר מהבתים שלהם, ועכשיו אנחנו עולים למעלה, מרחק של – הקו בניין שנדרש שם הוא 4 מטר. אבל עכשיו את ה 4 מטר האלה זה לא ה 6 קומות ש 775 אישרה, אנחנו מדברים עכשיו באופן מעשי, אם אני אקח כבר את מספר הקומות – אנחנו מדברים על בניין של 14 – 15 קומות באופן מעשי. התוצאה הזאת היא תוצאה לא סבירה לחלוטין. כי אחת משתיים – או שאין מקום באמת לאשר את התוספת הזאת, פרט, ולקבל את 775 כתוכנית המחייבת, או בכל מקרה, אם אנחנו באים עכשיו ובודקים את מה שאנחנו מבקשים היום להקים, אנחנו צריכים להתייחס לעובדה שיש שם בתים, דירות ואנשים, ולקבוע התרחקות משמעותית מבחינת קו הבניין. ועכשיו – יגידו לי, רגע. קו הבניין נקבע ב 775. נכון. אם אתם רוצים רק את 775 – בסדר. אני מרים ידיים. אין לי מה לעשות. זה תוכנית מאושרת. אבל אם אתם עכשיו רוצים להעלות את הכל למעלה, ולהגיע למונסטר הזה שאנחנו מדברים עליו, אז רבותי – ייסוגו גם בחלק התחתון של הקרקע. אם הוועדה המחוזית תגיע למסקנה שמאשרת את זה, גם זאת אפשרות כמובן, אז מן הראוי בוודאי, לקבוע שקווי הבניין יהיו בנסיגה גם בחלק התחתון. כי אין אפשרות לבוא ולהגיד רגע. 775 מחייבת. אם אתה רוצה עכשיו תוכנית חדשה, אתה יכול גם לסגת גם בחלק התחתון של הבניין, ולא דווקא. ושלא יגידו לי כאן, עכשיו – רגע. אנחנו כבר הגשנו בקשה להיתר לפי 775. ועכשיו אנחנו מנועים, ולא יכולים. אין חיה כזאת. אתם הגשתם בקשה. כרגע מה שיש שם חפור זה בור. זה כל מה שיש. ולתכנן – אפשר לתכנן בהרבה צורות, בצורה נכונה ובצורה מיטבית, שלא תפגע באנשים. עכשיו – יש כאן את הנושא של התחבורה והחניה. בכל הכבוד – ראיתי את המסמכים שיש כאן, שמדברים על תחבורה. ולעניות דעתי כל מה שיש כאן, זה התייחסות תחבורתית – לא לעובדה שהבניין הזה נמצא במרכז העיר, אלא לכך שצריך לחבר אותו לכבישים. זה מה שיש. אין התייחסות לעובדה שאנחנו באים פה במרכז העיר, וההשלכה שיש לבניין כזה על כל התחבורה באזור, ולא רק על כניסה ויציאה ממנו. זה א'. ב' – לגבי נושא החניה, נעשה כאן משהו שאני, אני חושש שהוא לא תקין. אני אגיד את זה בצורה עדינה. מדוע? תסתכלו בנספח הבינוי ש ...

אני מסתכל פה בטבלת מאזן חניה. עכשיו שימו לב מה נעשה כאן. ... מסחר 622 מטר. זה 1: 30. משרדים, פתאום 9000 מטר רבוע. ... עכשיו – רבותי, הדבר הזה לא תואם לחלוטין את מה שנכתב פה בתקנון התוכנית המופקדת. כי כשאני מסתכל בתקנות התוכנית

המופקדת, ואני רואה מה הם הייעודים והשימושים שנקבעו – כתוב לי בשטחים העיקריים יותר שימושים למסחר ותעסוקה, סוגריים – כולל מרפאות. דהיינו – ואנחנו למיטב ידיעתנו כנראה עומדות להיכנס לשם מרפאות או מרפאה – אנחנו לא יודעים עוד כמה. ואז, אם אנחנו נבדוק את תקנות החניה, אנחנו נראה שאין דמיון בכלל בין תקן לחניה למרפאה, לבין תקן חניה למשרדים. חניה הנדרשת לכל חצי חדר במרפאה. תלוי – יש גם מרפאות ציבוריות. יש גם דרישות שבכל מקרה אני לא אקריא לכם את תקנות החניה. אבל – אם תשימו לב, אם אני אתחיל עכשיו לעשות פה ברייק דאון כמו שצריך להיות, אני אגלה שיש כאן חוסר ולא עודף כמו שניסו פה להציג, של איזה 5 או לא זוכר – כמה מקומות חניה בעודף. כי כל הרעיון הוא רבותי, זה בעצם באים ואומרים, אנחנו דיברנו פה על משרדים, אבל התקנון עצמו בכלל לא מדבר. הוא מדבר על מסחר ומרפאות, ולמעשה אין פה שום מגבלה שאומרת מה צריך להיות משרדים, ומה צריך להיות מסחר פרופר. עכשיו, יש לזה משמעות. אני אומר – אם אני עכשיו, לוקח את החניות, שהן נתון. כי עכשיו לא יחפרו עוד קומות. אז ברור שלא ניתן גם את כל הקומות האלה שמבקשים, להכניס אותם ולטעון שבאזור כזה, ושכולם מסכימים שהוא אזור פרובלמטי של מרכז העיר, להקים את כל השטח שמבקשים לבנות כיום. עכשיו, העניין – אנחנו לא קיבלנו גם תשובה בהתנגדויות לנושא הזה, של אופי העיר. אופי של בני ברק, אופי השכונה. אנשים –

דובר:

למה לא קיבלת תשובה?

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

לא, אני אומר – יש פה טענה שאומרת, מה שנאמר לי – עד שמרשותי הגיעו להבנות עם רבני העיר. אנחנו לא יודעים על כאלה דברים. לא יודעים על הבנות שהיו. מבחינתנו מדובר במבנה שכל כולו מטרתו כלכלית, להיטיב עם היזם. לא להיטיב עם הדיירים, ולא להיטיב עם השכונה. עכשיו – גם אם אנחנו מסכימים שלא כל מבנה שנבנה, עם כל מבנה שנבנה צריך להיטיב עם מי שגר מסביבו, בוודאי שלא יעלה על הדעת שייבנה מבנה, שנבנה, שייבנה באופן שיפגע, באופן כה קשה במתנגדים. וזה לא המקום לבוא ולהגיד להם רבותי – יש 197, זה לא המקום. צריך – הנכון הוא שהוועדה המחוזית תביע את עמדתה בצורה ברורה ואני רק – אחזור רק כתשובה לנושא של אה... ה... נימוק הזה שהביאו הוועדה, הביאו היזמים. אני מפנה להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, בעתירה מנהלית 394 / 04. החלטה של כבוד השופט ד"ר עודד מודריק. שבא יזם ואמר – תוכניתו נדחתה. תוכניתו של יזם ספציפי. לא משנה כרגע שמות. בא ו, בא לעתירה מנהלית ואמר רבותי, לא ייתכן שידחו את העתירה שלי. יש לי כאן סיכום שהגעתי אליו עם מתכנתת המחוז. עם המנגנון המנהלי של התכנונים המנהליים של הוועדה המחוזית. הצדדים – שבתאי בריל ושטיין שלייפר עוזי.

דובר:

נגד הוד השרון. אני הופעתי שם.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

נגד מחוז מרכז. הוועדה המחוזית. לא תל אביב. ובא בית המשפט ובצורה ברורה, ברציו – לא, הגורם המבטיח לא זו בלבד שלא הבטיח, אלא גם לא היה מוסמך להבטיח, והגורם שנסוג מן ההבטחה, פעל במסגרת סמכותו. דהיינו – העובדה שהנושא הזה היה בשנת 2004, ונבחן, והיו כל מיני –

גב' גילה אורון, יו"ר :

לא, זה לא האישיו. האישיו פה הוא אחר לגמרי. הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית הזאת. זה לא משנה מה שהיה ב 2004. ... משנה מה שהוועדה המחוזית החליטה. לא מה ש – יש סיכומים בלשכת התכנון, כי ברור שזה, מי שקובע בסופו של יום – מה מותר ומה אסור זה הוועדה המחוזית.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

גבירתי – אני מסכים. אני רק רוצה להעיר שתי הערות בנושא הזה. אחת – הדיון בוועדה המחוזית שהתנהל בעיריית, בוועדה מקומית בני ברק – הנימוק שהובא בפני החברים היה – ישנו סיכום עם מתכנת המחוז. ובפרוטוקול של הוועדה המקומית גם עלה הנושא הזה. לכן אנחנו אומרים – אני מסכים עם גבירתי שזה לא צריך להיות נימוק ותשובה לטענות שלנו, והדבר צריך להיבחן כאילו לא הייתה ישיבה מקדמית שכזאת.

גב' גילה אורון, יו"ר :

לא, וצריכים להזכיר את העובדה שמתכנת המחוז ישבה ואמרה שבעיניה זה ראוי. ועדיין יש תפקיד סטטוטורי בעל משמעות והוא היועץ המקצועי לענייני תכנון לוועדה המחוזית. אז אם היא חשבה שזה נכון, וככה היא ייעצה לוועדה המחוזית, והוועדה המחוזית אימצה את זה. אז ככה ש –

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

ברור לי שלא צריך להחליט הפוך.

גב' גילה אורון, יו"ר :

מה שנתן לזה את התוקף החוקי זה היה החלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית, ולא אותו, אותו סיכום.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

כן. רק שאני אומר שבפני ועדת ההפקדה מוצג הנושא הזה כסיכום שהיה כבר, יש בזה טעם לפגם. ועכשיו, ועדת המשנה להתנגדויות אמורה –

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זה לא הוצג ככה. באה עמדת מתכנת המחוז וזה בתוך הדיון.

דוברת:

וזה גם מעוגן בחוק

גב' גילה אורון, יו"ר :

וזה צריך להיות.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

בוודאי, כל תוכנית צריכה להיבחן. אבל זה היה לפני ...

גב' גילה אורון, יו"ר :

זה לא היה אישור. זה היה חוות דעת מתכנת המחוז.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זה סיכום ישיבה. זה לא סיכום שסגר את העניין.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אין אישור, אין לה סמכות לתת –

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

בסדר, אבל הביאו לי את זה כאישור –

גב' גילה אורון, יו"ר:

אבל אני ביקשתי ממך לא להתייחס למה שהם הביאו או לא הביאו. תגיד מה ההתנגדות שלך. אז הבנו. אתם מתנגדים לגובה, אתם רוצים את ההסטה של הקווים. יש עוד משהו?

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

כן. בסופו של דבר, הטענה המרכזית שלנו, שאני אמקד אותה ואני אחדד אותה. רבותי – אנשים שגרים בצמוד לבניין, במרחק של 2 מטר מגבול החלקה, מתנגדים לכך שיוקם המבנה הזה, בין אם הוא מצל חלקית, אני מבקש רק להפנות פה – הביאו לנו הדמיות רק של עונת החורף. נטען שבקיץ ישנן – כן. יש הצללות חלקיות אבל אותן לא פירטו. אז – בכל הכבוד, גם אם אפילו אין הצללה, עדיין זכותו של אדם לחיות בצורה שהוא פותח את החלון שלו, או יוצא מהבית שלו, ולא רואה קיר בגובה של כמעט – של כ 60 מטר מעל ראשו. ואני כמוכן שומר את הזכות לתשובה כמתנגד על פי תקנות סדר הדין.

גב' גילה אורון, יו"ר:

תודה רבה. ישראל שוב?

מר ישראל שוב:

הגענו – אני בשם מר אליעזר רפאלי ויהודה קרול, שהוא הבעלים בבניין ברחוב ירושלים 13. חלקה 486.

גב' גילה אורון, יו"ר:

איפה המגרש? אוקי. כן.

מר ישראל שוב:

אני מופיע בשם אליעזר רפאלי, ומר יהודה קארל. שהם בעלים בבניין ברחוב ירושלים 13 בבני ברק. שהוא צמוד לחלקה. אנחנו הגענו לסיכום עם היזם שהחניות שלנו יהיה להן פיתרון מלא בפרויקט. עם גישה ישירה לבני אדם, דרך הפרויקט. ואנחנו מסירים את ההתנגדות.

גב' גילה אורון, יו"ר:

רק רגע. קודם כל – ההסכמות שאתם הגעתם עם היזם הכל טוב ויפה. אנחנו צריכים להחליט מה אתם מקבלים ולא מקבלים, אני מבקשת להציג אותם כי אני לא הבנתי שום דבר.

מר ישראל שוב:

אז אני אסביר. הבניין ברחוב ירושלים 13 הוא היום בנוי למעשה על קו הפקעה לדרך. לאחר שהעירייה מעוניינת שייהרס הבניין, ייבנה בניין חדש בנסיגה, ולאפשר תנועה ברחוב ירושלים. עכשיו ברגע שמבצעים את הקו הפקעה, למעשה בנין חדש יש בעיה מאוד קשה לחניות. ואז למעשה בברכת העירייה, יש הסכמה עם יזם הפרויקט, כאשר –

גב' גילה אורון, יו"ר :

שהוא יגדיל את מספר החניות וייתן לכם –

מר ישראל שוב:

ונכון. שיהיה לנו כניסה –

גב' גילה אורון, יו"ר :

כשאנחנו עוד לא יודעים כמה יחידות דיור שם.

דובר:

8 – 9 יחידות דיור. סך הכל ...

מר ישראל שוב:

זה מגרש קטן ואין לנו תב"ע להגדלת זכויות. פשוט כדי שיאפשר הבניה. ואז כדי שיהיו חניות במתחם הפרויקט, כאשר יהיה, כנראה, דלת או פתח לכניסה ל... לבניין שלנו. זה... יפתור בעזרת השם גם את הבעיה של רחוב ירושלים, שהמובלעת ת, תיסוג אחורה. ולנו יהיה את החניות, ואנחנו במקרה כזה מברכים את היזם.

גב' גילה אורון, יו"ר :

טוב, אוקי. וועדה מקומית. כן.

מר ישראל קשטן:

אני רוצה להתייחס איפה נמצא במבנה ... האורבני. אנחנו - ... העיר. התוכנית המתאר. ... קיים. קומת קרקע מסחרית. תוכנית ... אלא פשוט נמצאים בנקודה החשובה הזו

גב' גילה אורון, יו"ר :

לא שומעים ליד הלוח.

(מדברים ביחד)

מר ישראל קשטן:

מבחינה תחבורתית ... מתנגדים, שלא היה התייחסות בצורה כוללנית ואורבנית על כל הנושא של התוכנית, לתפעל

(רעשים ודיבורים)

מר ישראל קשטן:

אם אנחנו מסתכלים טוב, קודם כל, יש הפקעות מאוד גדולות, לא רק על זה. היום - ... אנחנו מדברים על אחד הצמתים החשובים, אתם יכולים לראות, יש עמוד חשמל, שמכורח

התוכנית הזאת אנחנו מזיזים את העמוד החשמל ומזיזים את כל הטרנספורמטור שקיים פה בתוך הפרויקט עצמו. ואנחנו מרחיבים את כל הצומת. בנוסף לזה, את הסיכום שהגיעו בעלי הקרקע של חלקה 486, מחזק את הנושא של שיפור הצומת, כי אם אנחנו מסתכלים במבט טופוגרפי, המבנה הקיים הוא מבנה של 3 קומות על הקרקע זה מבנה מאוד ישן, שחורג אפילו מקווי, מגבולות המגרש. זאת אומרת שיש איזה הפקעה מתוך המגרש. כל הדבר הזה ... מבחינת הנושא, התייחסות לעמודים הקיימים. קודם כל – זה לא בושה. שאני אומר לך – תוכניות. זה לא בושה לבוא לפני פרויקט, להתייעץ עם מתכנן המחוז. ... לעשות, אנחנו עושים את זה בשביל ... כי באיזה צורה זה מה שאתה אמרת, שאתה לא יודע מה יהיו השימושים לבניין, אז קודם כל יש איזה שלט ענק, שקומת הקרקע זה מסחרי, וכל הקומות במבנה הראשון זה מכבי. שלהפך – היו תיאומים עם מכבי שזה בא לתת שירות דווקא – כן? לכל תושבים. מבחינת הנושא של התייחסות על המבנים הקיימים. היה הדגשה של הוועדה המקומית להרחיק את המבנה. אם תשים לב, את המבנה, של התוספת של הקומות, יש 8 מטר וחצי, אם אני לא טועה. עד גבול המגרש. קודם כל יש התייחסות ולא רק את זה. גם כן היה התייחסות הראשונית. שהנושא של בניה כחובה, עם בניית קיר אקוסטי, עם כל היועצים למיניהם, אנחנו חושבים, זה פרויקט חשוב לעיר. שבא לשפר, מבחינה תחבורתית, זה ללא ספק. וזה לוקח את האופי של הרחוב שבקומת הקרקע או מסחרי. נותן שירותים שם של שירותי מכבי, שאפרופו – זה גם כן, אפילו קופת חולים כללית גם כן, שנמצאת ממול, גם כן מדברים על שיפור, וגם כן תוספת קומות. זאת אומרת שזה גם כן המגמה הכללית. זה העמדה שלנו, ואני מברך קודם כל את ההסכמה שאנחנו הגענו, שהגיעו עם היזמים, עם בעלי הקרקע של החלקה הצמודה. לכן כן הייתי מבקש לקדם את התוכנית ולתת את התוקף

גב' גילה אורון, יו"ר :
יש לכם כתב שיפוי?

מר ישראל קשטן:
כתב שיפוי לפי 109 – כן. אני חושב. שכן?

דוברת:
עוד לא

מר ישראל קשטן:
עוד לא, אבל אנחנו דורשים. אנחנו דורשים את זה. ללא ספק.

גב' גילה אורון, יו"ר :
עכשיו – יזמים, בבקשה. שהוא יענה על זה. היזם.

עורך דין אריאל יונגר:
יועץ התנועה של התוכנית נמצא פה, אז הוא יוכל לענות בעניין הזה. סעיף 62 / ב'

גב' גילה אורון, יו"ר :
מאחר ואנחנו מדברים על שימושים שונים, החישוב מהו תקן החניה צריך להיעשות בהתאם לשימושים שיהיו שם. ואם – עכשיו יהיה היתר למרתפים, צריכים לוודא שאכן יש שם מספיק מרתפים, יש מספיק מקומות חניה לשימושים האלה

עורך דין אריאל יונגר:

כן, אנחנו עשינו את החישוב

גב' גילה אורון, יו"ר:

אז אני רוצה התייחסות גם לנושא הכמות. וגם אם הם הגיעו להסכמה עם האדונים הנכבדים האחרים, לעוד תוספת מקומות חניה, אני רוצה לוודא א' שיש מקומות חניה למגרשים.

דובר:

אוקי. אם מזה מתחילים, אז אולי עדיף שיועץ התנועה יתחיל, כי הוא נמצא פה. כי דרך אגב, הטענה הספציפית הזו לגבי תקני חניה עולה לראשונה. היא לא עלתה בכתב ההתנגדות.

עורך דין אריאל יונגר:

בבקשה – אם רוצים להתחיל עם יועץ התנועה – אז בסדר.

מר טל פיני:

טל פיני. משרד ... שר, יועץ התנועה. התוכנית החניה שהוקמה לפרויקט, עונה על הדרישות לפי התב"ע. וחלוקה של המשרדים, שהוכנס למאזן זה הוגדר כמשרדים לפי הזכויות. ו...

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, אבל אם יש שם מרפאות – למרפאות יש תקן אחר. אז לא ייתכן שאתם תקראו לזה משרדים, ובסוף זה יהיה מרפאות, וזה לא יהיה לפי התקן. למרפאות יש תקן אחר. אז אני רוצה לדעת לפי איזה תקן חושבו שם מקומות החניה. כלומר – אתם בעצמכם אומרים שיהיו שם מרפאות. זה לא שזה אניגמה.

מר טל פיני:

הכל חושב לפי משרדים. ועיקרון – יכול להיות שבעתיד לא יהיו מרפאות, הכל יהפוך להיות ...

גב' גילה אורון, יו"ר:

זה לא משנה – עכשיו אתה מתכנן למרפאות, אז התקן צריך לענות על מרפאות. ולהוסיף את המקומות חניה של ה – אני לא יודעת אם – יצא היתר למרתפים, אני לא יודעת אם זה מספק או לא.

מר טל פיני:

ההיתה הוא לפי התב"ע שבתוקף

גב' גילה אורון, יו"ר:

... התב"ע הקודמת. השאלה מה המקומות –

מר ישראל קשטן:

יש מקומות אחסנה לפי הצורך, יש צורך, המקומות אחסנה יסיימו. יוכלו להפוך –

גב' גילה אורון, יו"ר :
ההנחיות לא ברורות מספיק.

מר ישראל קשטן:
אז אנחנו נבדוק.

גב' גילה אורון, יו"ר :
אני רוצה לדעת שיש מקומות חניה בדיוק לפי התקן ולפי השימושים שהולכים להיות שם. ולא להחביא את זה מאחורי משרדים. אם מרפאות – זה יהיה מרפאות אם הבטיחו לבן אדם עוד 8 מקומות חניה, או 10 או אני לא יודעת כמה – הם יהיו שם.

עורך דין אריאל יונגר:
בנספח התנועה יש בכל חתך של כל אחד מקומות המרתף, יש שטח לחניות, ויש שטח מוגר לאכסנה. בקומות המרתף. תקן החניה שמדבר על אחד ל 40 זה תקן חניה משרדים. עכשיו – מכיוון שאנחנו הוצאנו את התקן, קבענו שתקן החניה בעת הוצאת ההיתר – ואני גם לא יודע אם מכבי ישתמשו בכל הקומות שיהיו. יכול להיות שיהיו גם 3 או 4 או 5 קומות בלבד של מכבי. אנחנו יודעים שתקן החניה של מרפאות הוא לפי חדרים אם עושים נניח 50 חדר אז זה 50 חניות. 60 חדר זה 60 חניות. אתה לא יודע בדיוק כמה זה ייצא בסופו של יום. בכל מקרה, יש לנו אופציה בתב"ע, שאומרת שבמידה ונצטרך עוד חניות, מעבר לתקן המשרדים הזה, של 40:1, וזה בעת הוצאת ההיתר, אנחנו נמיר, ונעשה שימוש בשטחי האכסנה ונהפוך אותם לחניות. ואם תראו שיש שטח שהוא שליש מרתף, בכל אחד מהמרתפים לחניות, זאת אומרת יש לי עתודת קרקע למרתפים, בהיתר, שאני יכול להשתמש בהם לחניה. כמה חכמות הסופית, האופטימלית? זאת אומרת – אין לי תשובה להגיד לך כמה עוד שטחי האכסנה האלה אם אני אעמיד את כל החניות אם יהיו לי עוד 100 חניות או 50 חניות או 10 חניות – אין לי תשובה. אבל על פי התוכנית זה נראה בערך כ 25% בכל קומה שיש לי שטח אכסנה שאני יכול להמיר אותו אם אני רוצה.

מר ישראל קשטן:
את יכולה לראות את זה בנספח –

עורך דין אריאל יונגר:
4 מרתפי חניה. ... קומה שלמה.

מר טל פיני:
התקנון אומר כל שטח שמותר בו שימוש לאכסנה. זאת אומרת התקנון צפה את המשחק הזה בין שטחי אכסנה לשטחי החניה.

מר ברכאי לוצקי:
אני עורך התוכנית. אני תכננתי את הבניין. אני תכננתי את הבניין כבניין משרדים. אני – קופת חולים מכבי, ששוכרת את הבניין, עדיין לא הכינה תוכניות. כשיהיה תוכניות, סופיות. של קופת חולים מכבי, אז אפשר יהיה לספור את כמות החדרים, ולראות אם אנחנו עומדים בתקן או לא עומדים בתקן. לבוא היום ולהגיד לא ניתן פשוט לעשות את חישוב החניה למרפאות. אבל ניתן להכניס להוראות התוכנית שתקן החניה יהיה על פי התקן התקף, ובמידה וקופת חולים מכבי תעשה כמות חניות כאלה, שתצריך יותר מקומות חניה, הם יהיו על חשבון מקומות האכסון. וזה פותר את הבעיה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

במידה וזה מספק. אני לא יודעת – אני לא מדדתי כמה מקומות חניה.

מר ברקאי לוצקי :

שהעירייה לא תיתן אישור למכבי לעשות יותר חדרים ממה שניתן לספק במרפאה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

מה אומר ההיתר כרגע לגבי החניה??

מר ברקאי לוצקי :

ההיתר לגבי החניה ניתן לבנין משרדים של, לפי 40:1.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

לא – מה, ההיתר הוא רק לחפירה או רק לבניית המרתף?

מר ברקאי לוצקי :

לא, מה פתאום לכל הפרויקט

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

לא יכולים לבנות את המרתף אם עוד לא יודעים כמה חדרים יהיו במכבי או אם יש להם מספיק או לא מספיק.

מר ברקאי לוצקי :

הם בונים שלד בלבד. הם לא מחלקים.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

אה, הם לא מחלקים מבפנים?

מר ברקאי לוצקי :

לא. תראו, קופת חולים מכבי, להכניס קופת חולים לשלד של בניין כזה, זה עבודת תכנון מאוד גדולה, שעושים אותה אדריכלי פנים, שההתמחות שלהם היא בתכנון מרפאות. וזה נמצא כרגע בתהליך. זה עוד לא גמור. זה ביצה שעוד לא נולדה. אני לא מסוגל אפילו להגיד כמה מקומות חניה יצטרכו על פי התקן של המרפאה, כשהיא עוד לא מתוכננת.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אולי 4 מרתפים לא יספיקו? אני לא יודעת. אתה יודע להגיד.

מר ברקאי לוצקי :

אז שהעירייה לא תאשר לקופת חולים מכבי אם לא. קופת חולים מכבי עוד לא הגישה בקשה לרישיון. אנחנו עושים את זה כבניין משרדים. זה שקופת חולים מכבי שוכרת את השטחים, ורוצה לעשות בהם מרפאות, הם יצטרכו להגיש בקשה נוספת לעירייה, שהעירייה צריכה לאשר להם את זה. שהעירייה לא תאשר להם את זה אם אין להם מספיק חניות.

עורך דין יוסי כהן:

טוב, אני עורך דין יוסי כהן. אני מפנה כמובן לתגובה המפורטת שהגשתי, תשובה מפורטת לכל אחת מהטענות. אני לא, לא אלאה אתכם שוב. אני רק רוצה לשוב, האמת היא שהדברים נאמרו, אבל היות ועורך דין ברזנצ'בסקי מייחס יותר מדי כביכול, כאילו אנחנו באנו ואמרנו שכל הרציו לתוכנית הזו בהסתמכות זה על אותו סיכום ישיבה עם נעמי אנג'ל בזמנו, וודאי שלא ככה אמרנו וזה לא מה שנאמר. מה שנאמר זה בתגובה שלנו, כתשובה לטענה המרכזית שלו בהתנגדות, שהטענה שלו הייתה, וזו הטענה המרכזית של ההתנגדות שלהם. שהם – כביכול מדובר פה באיזה יום חסר גבולות, שעוד לא יבשה הדיו מהתוכנית הקודמת, והוא כבר – ובתוכנית הקודמת יש הוראות כאלה ואחרות על סטיה ניכרת שזה מראה שהוועדות, שמוסדות התכנון ראו בזה סוף פסוק, עוד לא יבשה הדיו וכבר באים עם איזה תוכנית אחרת. בהקשר הזה באנו ואמרנו אנחנו לא מסתירים פה שום דבר. זה מהלך שנעשה בתיאום עם המחוז מתחילתו, שהולכים פה בשני שלבים. בתוכנית בסמכות מקומית. ואחר כך בתוכנית בסמכות מחוזית. בהקשר הזה רק הפנינו לסיכומי ישיבות, להראות שאנחנו פה פועלים בתיאום עם המחוז במשך עשר שנים כבר, במהלך דו שלבים של קידום תב"ע בסמכות מקומית, שקיבלה כבר תוקף, ובמקביל אנחנו מתקדמים עם תב"ע בסמכות מחוזית. בהקשר הזה זה נאמר. וכמו שנאמר – וודאי שיש משקל לפגישות שנעשו עם המחוז, אבל לא בגלל זה, כמו שאמרה גבירתי, אנחנו נמצאים פה במסגרת התנגדות, לתוכנית שהוועדה המחוזית החליטה להפקיד אותה, וזה המסגרת שבו אנחנו נמצאים. טענה נוספת שחברי מעלה, ואני כן התייחסתי, לא הרחבתי בה כי זה לא כל כך נושא תכנוני, אבל מדבר על האופי המיוחד של בני ברק, והאופי המיוחד של העיר. אני לא חושב שכל מי שמכיר, וכמו שמהנדס העיר – מדובר פה באחד האזורים הכי סואנים במחוז ובמדינה. מדברים בלב המע"ר של העיר. בניין של 12 קומות של משרדים ומסחר במקום הזה הוא מאוד מתיישב עם אופי הסביבה. ראוי. ואני רק חושב שהבניין הזה גם יעזור, של לתת גם פתרונות לכל מיני משרדים שהיום מוצאים את עצמם בכל מיני דירות באזור, יוכלו ככה למצוא, לאיש משרדים במקום, ורק לאפשר פיתרון גם יותר לתחום של המגורים בעיר. אבל מעבר לזה –

גב' גילה אורון, יו"ר :

מה באשר לנסיגה מקו הבניין?

עורך דין יוסי כהן:

זה – מהנדס העיר אמר שיש פה נסיגה של 8.5 –

גב' גילה אורון, יו"ר :

אני לא מדברת על הקומות העליונות. אני מדברת על התחתונות.

עורך דין יוסי כהן:

הבניין ה – הקומות התחתונות הן כבר בביצוע על פי היתר, על פי תב"ע בתוקף. זה בביצוע. היסודות.

גב' גילה אורון, יו"ר :

החניה בביצוע. הבניין עצמו עדיין לא בביצוע.

עורך דין יוסי כהן:

אנחנו סבורים שמבחינה תכנונית, וככה זה תואם, הקווי הבניין שנקבעו הם נכונים. למרות כמו שאמר חברי, שהם עצמם

(מדברים ביחד)

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אפשר גם את הסטטוטורי להתאים לתוכנית בינוי? אם זה ממילא מה שהולכים לבנות, אפשר להתאים את הסטטוטורי לתוכנית בינוי?

גב' גילה אורון, יו"ר :

אני רוצה להבין – הבניין מקומתו הראשונה הוא ב 8 מטר? מקומתו הראשונה?

דובר :

כן

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אפשר לתקן את קו הבניין בהתאם?

גב' גילה אורון, יו"ר :

בוודאי אני לא מדברת על התת קרקע, אני מדברת על הבניין עצמו.

דובר :

רמפת הכניסה.

מר ישראל קשטן:

עזוב את הכניסה.

עורך דין יוסי כהן:

מעל המרתפים, מולם זה כבר –

מר ישראל קשטן:

... כל הבניין – 8 מטר.

גב' גילה אורון, יו"ר :

כל הבניין הוא בנסיגה של 8 מטר.

עורך דין יוסי כהן:

על פי הבינוי אנחנו לא יודעים כרגע להגיד אם זה 8 או 7.5. אנחנו לא רוצים לתפוס פה על ה ולהדגיש כמובן שהבניין שלהם, כפי שכבר חברי אמר – בנוי ב,

גב' גילה אורון, יו"ר :

סליחה רגע. רק שניה – הבינוי עוד לא נבנה. הוצא היתר, לא הוצא היתר – הבינוי עוד לא נבנה. אני שואלת. האם מעל לקרקע, יש מקו המגרש 8 מטר. שאלה נורא פשוטה. לא תת הקרקע. מעל לקרקע.

(חילופי דברים)

גב' גילה אורון, יו"ר :

ככה הוא אומר – זה תוכנית חדשה, גמרנו. לא אז לא – שיישאר עם ההיתר שיש לו.

דובר :

7.5

מר ישראל קשטן :

הייתי מבקש 7.5 כי במיוחד ארכיטקטונית יש לזה .. אני רוצה להראות לך.

עורך דין אריאל יונגר :

ישראל, זה תלוי שם. בין 7.5 ל 8.

גב' גילה אורון, יו"ר :

הרחקתם אותו. לא מפה אלא מפה. בסדר.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי :

קו בניין 4 מטר – אני מסתכל

גב' גילה אורון, יו"ר :

אוקי. בסדר. עוד משהו אתם רוצים להגיד? אוקי. אתה רוצה –

עורך דין משה פרזנצ'בסקי :

כן. תשובה קצרה. אני שמעתי פה את הטענות של מהנדס העיר, וזה די התפרצות לדלת פתוחה. אנחנו לא חלקנו על נושא המסחר, ושהבניין הוא מסחרי. יש לנו תוכנית 775. אז לכן, כל הטענה כנגדנו, שאנחנו מתנגדים לאופי מסחרי של הבניין, לא מיני ולא מקצתי. אנחנו מסכימים. הטענה שיש לנו זה אותה פגיעה שיש לה אותם, כל הדיירים שנמצאים שם, יוצאים פחות או יותר, שבאמצע כל הסביבה הזאת, שיש לה אופי מסוים, שנקבע גם ב 775, פתאום אנחנו מקבלים מגדל, שאנחנו עוד פעם מדגישים – גם מה שדובר עליו עם המתכננת פה, נופח מבחינת הגובה, הן ממספר הקומות. אנחנו מדברים פה על 13 קומות או כמעט 14 קומות בפועל, ואנחנו חושבים שאין גם כל סיבה ודאי לקבוע את הגובה של 3.75 נטו – לא הצלחתי להבין מאיפה. עכשיו – דבר אחרון. לגבי נושא של מכבי. קופת חולים. אני לא מצליח להבין – אני חושב שאם אנחנו הולכים, היום, וידוע מה הולך להיות שם. צריך לבדוק היום את המצב. כי אם יש בעיה כלשהי במקומות החניה, אז זה לא הפיתרון שאומרים לי – אז תשלח את מכבי הביתה. יש לי פיתרון אחר. אני יכול להוריד מספר קומות, כי הקומות העליונות גם הן, הן צרכניות חניה. כל העניין הוא –

דובר :

מקומות האכסנה.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי :

אני הבנתי, אבל עדיין לא הוצג בפנינו פיתרון.

עורך דין אריאל יונגר:

אבל יש – ואני לא נגדך בקטע הזה. אני איתך בטענה שלך, ואתה צודק. הייתה בעיה שיהיה כתוב במפורש. יש לנו היום שטח חניה בערך, שטח אכסנה בכל קומה כ 20%. סך הכל כ 2000 מטר שטחי אכסנה תת קרקעיים. השטח הזה אם תחלק אותו לפי גודל של 30 מקומות, זה בערך עוד 65 חניות ספייר.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

אני לא יודע, כי אתה צריך לתכנן גישות וסיבובים ורדיוסים. אתה לא יכול להגיד כאלה דברים.

עורך דין אריאל יונגר:

רגע – הרדיוסים קיימים כי החניון קיים.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

לא לחניה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

טוב, בקיצור, הנושא של תקן החניה, יעמוד בתקן. או שלא ייכנס – עם כל הכבוד.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

לא, אני חושב שהם צריכים להציג את הפיתרון הזה היום, כאשר –

עורך דין אריאל יונגר:

נוכל להמיר שטחי אכסנה לחניות לפי הצורך.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

כאשר מדובר במרפאה זה שונה לחלוטין.

גב' טלי דותן:

למה יש לך פה קומה מפולשת באמצע הבניין?

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

גם.

מר ישראל קשטן:

לא, זה תשתיות.

גב' גילה אורון, יו"ר:

מה, תשתיות באמצע הבניין?

עורך דין אריאל יונגר:

יש שם שטח ציבורי

גב' גילה אורון, יו"ר:

מה פתאום.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:
לא, שטח ציבורי בקומה העליונה.

עורך דין אריאל יונגר:
למעלה?

גב' גילה אורון, יו"ר:
שיהיו למעלה. מה פתאום –

עורך דין אריאל יונגר:
זה קומת הציוד הטכני של מכבי.

גב' טלי דותן:
מה זה שייך, זה לא יכול להיות על הגג?

עורך דין אריאל יונגר:
זה לא יכול להיות על הגג כי אין רציפות בבניין. אין רציפות. קופת חולים מכבי עומדת לאכלס את ... והיא, אי אפשר אחר כך לסגור את המרפאות ולהעתיק מערכות –

גב' טלי דותן:
אני לא מבינה. אתם נותנים לכל הבניין בבת אחת?

עורך דין אריאל יונגר:
לא, אין לי תב"ע איך אני יכול לבנות?

גב' גילה אורון, יו"ר:
אם מחר יש לך תב"ע אתה בונה את כל הבניין?

גב' טלי דותן:
מה אין לך תב"ע? אנחנו מאשרים עכשיו את התוכנית.

דובר:
בסדר, התחילו לבנות לפי התב"ע שבתוקף. התחילו כבר.

גב' גילה אורון, יו"ר:
לא – מה זה משנה, עוד לא התחילו. עשו רק את התת קרקע. אז יחליפו את ההיתר, מה הסיפור. מה זה שייך ל 500 מטר של העירייה.

מר אליהו חזד:
... זה הרעיון שעשו למעלה. אני רציתי שזה יהיה למטה. ... אבל בהפקדה ... שזה יהיה קרקע.

מר ישראל קשטן:

בבקשה. זה מבנה של מכבי. ופה זה המגדל. מה שמחליף פה, הקומה המפולשת, זה פה. מה שאנחנו מבינים, זה שמה זה קומת שטח. כי יש איזה מעבר בין התשתיות העיליות למקום פה, של מכבי.

גב' טלי דותן:

ולמה צריך קומת תשתיות באמצע בניין? ... מודרני?

מר אליהו חדד:

מכבי לא הסכימה בשום אופן שבקומה הזו יהיה גם טכני של המשרדים וגם שלהם. יש להם ציילרים, וזה גם ציילרים כי יש להם חדרי רנטגנים וניתוחים וכדומה, כי זה מחוזית, קופת חולים מחוזית ולא עירונית. היא מחוזית. וכל הקומה הזאת היא טכנית של מכבי. עשינו החלטה כי המעליות הן גם נפרדות למשרדים ולקומת, לקופת חולים. החלוקה, שהטכני של האמצע הוא חותך בבניין למכבי, והטכני של המשרדים, ה 5.5 קומות, הוא למעלה ב 500 מטר. ומדובר על הגג, שהוא מעל ל 500 מטר, הקונטור.

גב' גילה אורון, יו"ר :

איפה השטח הציבורי? בשמיים?

מר אליהו חדד:

פה, בקומה העליונה. 500 מטר בקומה העליונה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

מה תעשו עם 500 מטר בקומה העליונה?

מר אליהו חדד:

... במשרדים, מכבי מקודם ... קומת ה – תוך כדי ש ... וזה מקובל ו, ... את המעבר.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון, יו"ר :

אני עדיין לא מבינה למה הציילרים של מכבי לא יכולים להיות על הגג.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

סליחה – עכשיו מתברר שיש כבר תכנון מלא של מכבי. מה שאמרו לנו לפני רגע, שהם לא יודעים, עכשיו מתברר שיש פה תכנון מוחלט.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אני רוצה להבין משהו. קודם כל – כאן די ברור כבר שמה למכבי ומה לא למכבי, ומה הולך להיות ומה לא הולך להיות, ושזה מרפאות מחוזיות. ואנחנו כבר ככל הנראה פחות או יותר יודעים כמה תקני חניה הם צריכים, ואני מבקשת לבדוק את זה, ואני מבקשת לתת תשובה ברורה בנושא הזה. שתיים, אני לא מבינה למה ציילרים של מכבי לא יכולים להיות מעל לגג כולו. למה הם צריכים ציילרים בנפרד מהאחרים. לא ברור לי העניין הזה.

עורך דין משה פרזנצ'בסקי:

יש יכולת השפעה גם על הדיירים מסביב, כי כל הרעשים של כל המערכות האלה. אנחנו רוצים שיהיה תנאי, שיהיה גם טיפול אקוסטי.

עורך דין אריאל יונגר:

... לפי תב"ע בתוקף. היא לא המצאה חדשה. התוכנית, הקומה המפולשת –

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא משנה. אתה עכשיו עושה תב"ע חדשה, אז תעשה אותה כמו שצריך. עם כל הכבוד. אתה רוצה עוד זכויות, אז גם תתכנס לדברים שהם הגיוניים.

עורך דין אריאל יונגר:

יש תוכנית בתוקף, על פיה הולכים מכבי להוציא את ... למכבי יש גם את הדרישות שלה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

זה לא משנה.

עורך דין אריאל יונגר:

אני לא יודע כן או לא. ... זמן. ... זמן לדבר הזה, תוקף של ...

גב' גילה אורון, יו"ר:

אוקי.

עורך דין אריאל יונגר:

לא, יש להם היתר בניה בתוקף. יש היתר בניה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

למרתפים או לבניין?

דובר:

לבניין.

עורך דין אריאל יונגר:

לפי התב"ע שבתוקף, יש

גב' גילה אורון, יו"ר:

אוקי. ברור לך שהתב"ע הזו מתאינת ברגע שנכנסת תב"ע חדשה? אז מה?

עורך דין אריאל יונגר:

התב"ע החדשה הזאת מוסיפה זכויות, אבל את שואלת אותי על הקומה המפולשת, למה עשו קומה מפולשת. בגלל שבתב"ע שבתוקף הייתה קומה מפולשת.

עורך דין יוסי כהן:

לא, אריאל, אריאל – אני לא יודע אם ... תכנונית הנכונה. תן ליזמים להסביר את זה. זה תשובה משפטית, אבל יש פה עניין תכנוני.

עורך דין אריאל יונגר:

עכשיו – הנה, נכון. זה לפי התב"ע שבתוקף. גם בדיון הזה, כתוב בהפקדה, ... הסכם ... מ 2012. תותר תוספת של 5000 ... ובנוסף 500 ... של שטחי ציבור שיופיע ... קומה עליונה. הקומה המפולשת, הקומה החמישית מעל קומת המסחר, תשמש כקומה טכנית. זה החלטה שלכם מההפקדה של התוכנית הזאת. זאת אומרת זו לא המצאה חדשה שהמצאנו עכשיו.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אוקי, אנחנו פה בשמיעת התנגדויות. הם – יש להם מה להגיד על זה.

דובר:

לא טענו על זה. אף אחד לא טען

גב' גילה אורון, יו"ר:

הם טענו על הגובה, וזה מוסיף לגובה, כידוע לך.

דובר:

לא, זה לא מוסיף לגובה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

מה אתה אומר – זה לא עוד קומה? יש עכשיו שתי קומות טכניות. תהיה אחת על הגג על הגג יהיה טכני?

עורך דין אריאל יונגר:

יהיה מתקנים טכניים.

גב' גילה אורון, יו"ר:

מה ההבדל?

דובר:

אולי כדאי שהמתכנן יסביר את זה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

בבקשה, כן.

מר ברקאי לוצקי:

במידה ותנחו אותנו להעלות את השטחים הטכניים לגג, ברמה הטכנית זה אפשרי. ברמה הבינויית זה ישמור את אותו מספר קומות, כי אני אצטרך לשים שתי קומות טכניות על הגג. הפוטנציאל של הבניין הוא מאוד צר, ואין מקום על הגג במפלס אחד לשים את כל המתקנים הטכניים שנדרשים למכבי – נדרשים כמות גדולה מאוד של ציילרים על הגג. אז בכל מקרה זה רק להמיר קומה בקומה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, יש הבדל אם זה בגובה של הבניין, או שזה למעלה שם בגובה –

מר ברקאי לוצקי:

אבל זה לא משנה את הגובה –

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, אני מדברת מבחינת המהות.

מר ברקאי לוצקי:

... מהות. אני רק אומר שבמידה ותחליטו להמיר את הקומה הטכנית שנמצאת בקומה המפולשת לגג של הבניין, גובהו של הבניין לא ישתנה, כי אני צריך שתי קומות. זה בטוח.

עורך דין אריאל יונגר:

סליחה, הערה – גובהו של הבניין הוא בסופו של דבר כפי שהוועדה המחוזית תקבע. העמדה הזאת שאי אפשר לשנות את גובהו של הבניין –

גב' גילה אורון, יו"ר:

וודאי שאפשר.

דובר:

הכל אפשרי. אנחנו נמצאים פה בדיון להתנגדויות. מה שיקבעו זה מה שיש.

עורך דין אריאל יונגר:

... קומה טכנית נפרדת. מה ...

מר ברקאי לוצקי:

לא ידעה מה קורה עם התב"ע, היא רצתה לדעת שאפשר יהיה להפעיל את הבניין. היא לא ידעה אם ייבנה החלק העליון או לא.

גב' גילה אורון, יו"ר:

טוב, עוד משהו? תודה רבה לכולם.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין חברי הועדה

(דיון פנימי)

גב' גילה אורון, יו"ר:

אחר שמיעת היזמים, המתנגדים והוועדה המקומית, הוועדה מחליטה ככה – קודם כל, תנאי למתן תוקף יהיה כתב שיפוי. קו בניין ישונה כך שהוא יהיה בצד מזרח – יתוקן כך שהוא לא יפחת מ 7.5 מטר מעל לקרקע. בתת הקרקע אין לנו בעיה. הקומה המפולשת, תהיה קומה, תהפוך להיות הקומה לשטחי ציבור, כולל ותינתן גם אפשרות לשימוש לציבור במרפסת או בשטח, בגג העילי של המבנה. כל המתקנים, יהיו בקומת הגג. זאת אומרת – הקומת מבנה ציבור, תורד. וכל המבנים – תבוטל, וכל המבנים יהיו על הגג. כל המתקנים הטכניים יהיו על הגג.

תקן חניה יותאם לשימושים – למה זה לא עובד? נספח החניה יותאם ל 5 קומות של מרפאה אזורית, כך שזה יראה בפירוש שזה מתאים, שיגידו כמה חדרים, ויראה בפירוש. פלוס

החניות של, שהגיעו להסכמה של המבנה הסמוך. פלוס הקומות מעל, פלוס מה שמגיע למבנה ציבור. אוקי? והשאר, אם יישאר יתרה, אז אפשר יהיה לאכסנה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
צריך לעגן גם את הזיקת הנאה שלהם.

גב' גילה אורון, יו"ר:
כן. תעוגן זיקת הנאה לבית ממול,

גב' טל בן דב כהן:
ולמטה

גב' גילה אורון, יו"ר:
לחניות שלו, ויציאה. מעוגן כבר?

מר ארז בן אליעזר:
זה יש

מר ארז בן אליעזר:
ניתן יהיה הסכמה להשתמש ברמפה לפי ... לחניות הסמוכות.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
זה במופקדת?

מר ארז בן אליעזר:
כן. ביקשנו ...

גב' גילה אורון, יו"ר:
ידענו שזה יהיה?

מר ארז בן אליעזר:
כן, ידענו שאנחנו רוצים לחבר.

גב' טל בן דב כהן:
ארז, שאלה - השצ"פ בפינה שם של -

גב' גילה אורון, יו"ר:
זה לא שצ"פ זה כיכר עירונית.

גב' טל בן דב כהן:
כיכר עירונית. והגורמים?

מר ארז בן אליעזר:
וגם צריכים לפתח את זה.

גב' טל בן דב כהן:

לא מפותחת. וזה מופיע בתקנון שצריכים לפתח אותו. כי בבני ברק חסר. וכל מה שאפשר לפתח צריך לפתח.

מר ארז בן אליעזר :

פיתוח השצ"פ בהתאם לתוכנית פיתוח ...

גב' גילה אורון, יו"ר :

אוקי. בינתיים אתה רואה צריך היתר בניה חדש. עוד משהו שכחנו? לא. אוקי, מתי אתם מביאים - ...שבוע ואז למליאה? אוקי.

מר ארז בן אליעזר :

צריכים לתקן שיהיה לנו.

גב' גילה אורון, יו"ר :

עם התקנים והכל. ומסמכים מתוקנים תוך 30 יום.

מר יוסי נשרי – חבר הועדה עזב את אולם הישיבות

תוכנית רג/1423 א – מתחם ארלוזורוב המתמיד

בנוכחות:

מר שמעון בוחבוט – לשכת התכנון

מר ארז בן אליעזר – לשכת התכנון

מר בארי צ'רניאבסקי – יועץ שמאי לוועדה המחוזית

גב' גילה אורון, יו"ר :

אנחנו שמענו את ההתנגדויות. שמענו את היזם, שמענו את הוועדה המקומית. וכתוצאה מכך, הוועדה ביקשה, גם התייחסות של היועצת תנועה לכל הטענות התחבורתיות, וגם התייחסות של השמאי הוועדה המחוזית לנושא של הבדיקה הכלכלית, על מנת לבדוק האם באמת צריכים את כל מסת היחידות הדיור כפי שזה, וכאשר המתנגדים מצד אחד טענו לריבוי של יחידות דיור, ועומס כתוצאה מכך, והיזמים מצד שני ביקשו להגדיל את ה... יחידות דיור. ברי נמצא פה איתנו. העביר לנו גם חוות דעת שמאית כתובה. שנבדקה מול החוות דעת שהעביר שמאי של ה... של התוכנית. השמאות נעשתה על פי תקן פינני בינוי. בוא תגיד עכשיו פחות או יותר בכמה מילים את בסיס מה שאמרת לנו מקודם. בכמה מילים רק.

מר ברי צ'רניאבסקי:

לפי שטח ארנונה, בדקנו את שטחי הארנונה. הוספנו להם נתונים של עוד 8% לשטחי הארנונה, עוד 30 מטר לכל דירה חדשה למתפנה. פלוס מח, מרפסת מקורה של 12 מטר לדירה. וחניה כמובן תהיה לדירה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

ועוד 6% לבצ"ן

מר ברי צ'רניאבסקי:

ועוד 6% לבצ"ן, כך שבממוצע דירה של 55 מטר בארנונה היום, היא בעצם תקבל 95 מטר בדירות החדשות. ממוצע הדירות החדשות יהיה 100 מטר פלדלת, ועוד 12 מטר מרפסת פתוחה מקורה.

גב' רחל דוד:

... ב 20%

מר ברי צ'רניאבסקי:

מעבר לזה בדקנו את שאר הנתונים.

גב' גילה אורון, יו"ר:

ורוח יזמי –

מר ברי צ'רניאבסקי:

רווח יזמי של 25% הגענו. כאשר בדקנו גם כמובן, בצורה עדכנית את מחירי הדירות הצפויות בסביבה, במגדלים של סביבות 30 קומות. הגענו לכל המספרים שנתונים בטבלאות שמסרנו, והתוצאה הסופית היא שנראה לנו שבנתונים האלה, בהחלט אפשר שהפרויקט יהיה כדאי ב 285 יחידות דיור.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אוקי. עכשיו – מתוך – מאחר ומדובר פה ב 20% יחידות דיור קטנות, מהתוספת. לא מהסך הכל. מהתוספת. זאת אומרת וגם – מעבר

מר שמעון בוחבוט:

מ 197 – 20%

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא. מהמספר שאנחנו נחליט עליו, פחות 88.88 המתפנים לא נחשבים במניין היתרה. מהיתרה – 20%.

מר שמעון בוחבוט:

זה לא העניין 197

גב' גילה אורון, יו"ר:

אני עוד לא יודעת כמה. הוא לא אמר. עכשיו, הוועדה, בשביל לתת עוד איזשהו ביטחון כלכלי לפרויקט, במקום 285, אנחנו מכריזים על 290 יחידות דיור. אז יהיו סך הכל 290 יחידות דיור, בשני בניינים. בכל בניין 145 יחידות דיור. שהוא הביא בחשבון 15% יחידות הקטנות, ואנחנו מדברים על 20% יחידות הקטנות. אני לא בטוחה שזה שווה 5 יחידות, אבל בשביל לתת אפשרות לזה שיהיה שם עוד – אז יהיה עוד רוח יזמי, עוד ישימות לפרויקט. 290 יחידות דיור. מחולקות לשני בניינים. בכל בניין 145 יחידות דיור. 5 דירות בקומה. זה יוצא 29 קומות. גובה הקומות יהיה גובה – סטנדרטי. כמה אנחנו נותנים? 3.2? ברוטו 3.2 לפי זה תעשו חשבון של גובה מקסימלי גם. מעל כמובן לובי כניסה. לא – זה בתעסוקה.

מר ברי צ'רניאבסקי:

גילה – אפשר רגע להעיר פה? אני בכל אופן מציע, כי זה – הטבעי, שיהיו 30 קומות, מפני שבשתי קומות עליונות עושים פנטהאוסים, דופלקסים – שייצא עד 30 קומות.

גב' גילה אורון, יו"ר:
בסדר, עד 30 קומות.

מר שמעון בוחבוט:

עדיף לקבל עד 35 בבניין יותר צר

גב' גילה אורון, יו"ר:
לא

גב' רחל דוד:

אבל אתה מוריד –

(מדברים ביחד)

מר שמעון בוחבוט:

... הבניין, צריכים תחתית אני חושב.

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא. הקו בניין לצד מזרח יהיה 10 מטר. כמה יש לנו עכשיו? 12 מטר. על מנת להתרחק יותר מזה. אוקי. מסמכים מתוקנים בתוך –

מר שמעון בוחבוט:

רגע, החישוב שלנו, אנחנו אומרים ככה. את ה 88 יחידות דיור המתפנות

גב' גילה אורון, יו"ר:
290 פחות 88 זה –

מר שמעון בוחבוט:

זה השטח. שטח זה 88 מטר עיקרי. בחישוב של השטחים שאנחנו נעשה עכשיו, גם שטחים יורדים במופקדת, שטח עיקרי. בסדר, אז אני אומר – 88 יחידות דיור

גב' גילה אורון, יו"ר:
זה כפול מאה

מר שמעון בוחבוט:

לא כפול 100. כפול 88 עיקרי. 100 זה כולל ממ"ד אז זה 88 כפול 88 עיקרי, והיתרה, שזה ל 295, זה 100, 203. נכון?

גב' גילה אורון, יו"ר:
109. זה 202.

מר שמעון בוחבוט:

202. כפול 109 מטר עיקרי.

גב' רחל דוד:

לא, אבל איפה הקטנות?

גב' גילה אורון, יו"ר:

מתוכן. אומרים את הממוצע ה 109 זה כולל ממ"ד? לא.

מר שמעון בוחבוט:

לא, עיקרי. 109 עיקרי.

גב' גילה אורון, יו"ר:

109 עיקרי. זה נותן – זה בשביל לעשות את החישוב כמה שטחים את צריכה.

גב' רחל דוד:

לא. ... נשאר לך יתרה, אתה עושה ככה. אתה מוריד את ה 20 –

מר שמעון בוחבוט:

לא מוריד

גב' גילה אורון, יו"ר:

שמתוך ה 202, 40 דירות תהיינה

מר שמעון בוחבוט:

40 דירות קטנות. 38 עיקרי. לא יעלה על 38 עיקרי.

מר שמעון בוחבוט:

... בקשר לגני ילדים

גב' גילה אורון, יו"ר:

יש שם גני ילדים בקומת הקרקע? איפה.

מר שמעון בוחבוט:

עד 200 מטר שטח עיקרי, יוצג בקומת הקרקע של כל מבנה לצרכי ציבור. אפשר לרכז את ה 400 מטר במבנה אחד. צריך לעשות חצר. אם מדובר ב –

גב' גילה אורון, יו"ר:

אם מדובר, במידה ומדובר בגן ילדים תוקצה לו חצר.

מר שמעון בוחבוט:

השפ"פ. אמרנו שיהיה שצ"פ. כל שפ"פ הוא שצ"פ. ומתחתם יש חניה.

מר שמעון בוחבוט:

שפ"פים להפוך למגרש כתום?

גב' רחל דוד:

כן

מר שמעון בוחבוט:

ואם יהיה שפ"פ עם זיקת הנאה?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

הרחבת המדרכות?

מר שמעון בוחבוט:

בארלוזורוב אמרנו שמרחיבים את המדרכות

גב' גילה אורון, יו"ר:

זה יהיה פשוט דרך.

מר שמעון בוחבוט:

עכשיו ... טענו שצריך לעשות מספר ... משרדים. ... את הבניין הדרומי, אז דרומה מהבניין

...

גב' גילה אורון, יו"ר:

טוב, בואו נשאיר את זה כמו שזה וזהו. הם משתמשים בחניה – זה לטובתם. שישתמשו בחלק העליון.

גב' נעמי אנג'ל חברת הועדה מצטרפת לישיבה

מחוץ לסדר היום: תוכנית תא / 3867

בנוכחות:

גב' טלי דותן – לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון, יו"ר :

מחוץ לסדר היום, תוכנית תא / 3867 אתרי התארגנות עבור הרכבת הקלה. טלי.

גב' טלי דותן:

בקשה לפרסום תא שטח 4 א' לפי סעיף 106 ב' ב 4.7.11 ... ועדת המשנה. בהתנגדות ... כי נת"ע העבירה התנגדותה משום ... בהוראות התוכנית כי היתר הבניה בתא שטח 4 כי פרסום הודעת ... ככתוב בסעיף 149 לחוק. כאמור בהתנגדות בעת הפרסום ... לכל אתרי יחידה שטח מספר 4 ... מקשה על קבלת תשלומי לאתרי ... ההיתרים לאתרי התארגנות. פרסום לפי סעיף 149 הוא לא ... שייקר את מתן ההיתרים לאתרים ו ... החלטת הוועדה המקומית שדנה בתוכנית הייתה לאפשר את הקמת אתרי ההתארגנות בסמוך ל ... בעקבות ההתקנה נערך ... בדיון הוצאו מסמך ... להמשך שינוי התוכנית. אנו בחרנו בחלופה לפיה ייקבע תחום לאורך תוואי הקו האדום, שבו ניתן יהיה לאפשר הקמת אתרי התארגנות, ללא פרסום סעיף 149. בנוסף הוסכם כי תא שטח זה, תא שטח 4 ... בהוראות התוכנית, יופקד לפי סעיף 106 ב'. לפיכך הבקשה היא לפרסם את תא שטח 4 א'.

גב' גילה אורון, יו"ר :

ולעשות לו 106 ב'. רק רגע – אנחנו לא יכולים בינתיים לתת תוקף ליתרה?

גב' טלי דותן:

כן.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

יש פה בעיה קשה שנכנסנו לתקופה שקודם כל – לקח המון המון זמן עד שחזרו אלינו עם הבקשה הזאת. אתם שמעתם – ההחלטה הייתה בנובמבר 2011.

גב' טלי דותן:

בינתיים התוכנית היתה בולנת"ע ורק ... התקבלה החלטה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

בסדר, זה לא משנה. אני לא אומרת למה. אני רק אומרת ...

גב' טלי דותן:

... לתת תוקף

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא משנה – מבחינת החוק, עברנו את המועד – גם אם היינו מבקשים הארכה מהשר, עברנו את המועד לפי סעיף 109 א' שמה שקרה בשנה הזאתי

גב' טלי דותן:

אבל אנחנו כבר החלטנו על מתן תוקף

גב' גילה אורון, יו"ר:

הסעיף הזה הוא לגבי מתן החלטה. לא לגבי אחרי החלטה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אבל אנחנו עושים עכשיו 106 ב' לפי רצונם

גב' גילה אורון, יו"ר:

החלטנו לתת תוקף.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אי אפשר להמשיך – אי אפשר עכשיו לעשות 106 ב', כי זה המשך ההליך. לבוא ולהגיד – אנחנו נותנים תוקף למה שכבר נתנו, אישרנו, ובעצם – אישרנו אותו כבר קודם, והכל היה במועדים על פי החוק – אפשר. אם אנחנו ממשיכים ל 106 ב', אנחנו חושפים את כל התוכנית לטענה שהיא בעצם מנוגדת ל 109 א'. זאת המשמעות.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אף אחד פה לא התנגד ...

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אני מצטערת, אנחנו לא יכולים לקחת סיכון. זה לא חוקי. יש פסק דין של בית משפט – זה ביזוי של פסק דין. אנחנו לא בשיקול דעת. בית משפט העליון אמר – אתם לא יכולים לדון יותר בתוכנית –

גב' גילה אורון, יו"ר:

איפה. תקריאי בבקשה את הסעיף הזה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

109 א'. נושא תכנוני החליט לאשר או לדחות תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, אך תוך 3 חודשים מתום תקופת הפקדתם. עמדנו בזה. אם אנחנו פותחים את זה עוד פעם, אנחנו לא עומדים בזה.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אנחנו לא פותחים את זה עוד פעם

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

106 ב' זה פתיחה של זה עוד פעם

גב' גילה אורון, יו"ר:

זה החלטה. זו החלטה –

גב' נעמי אנג'ל:

אין שום אפשרות לעשות 106 ב' ולהראות שעמדנו בדרישות החוק ולעשות את זה תור 3.5 חודשים. אז מה זה אומר – שהחלטת בית משפט העליון מותר היה לה לסתור את הזכות –

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא, לא. יש תשובות להכל. אחרי 3 חודשים, אפשר לבקש הארכה משר הפנים, שיכול להאריך בעוד 3 חודשים

גב' גילה אורון, יו"ר:

אבל קיבלנו החלטה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא משנה. עוד החלטה – היא החלטה נוספת לאשר. החלטה ב 106 ב' שמשאירה את התוכנית פתוחה, ואומרת בחזרה – אני מאשרת בתנאים הנוספים הבאים, אני הרי משנה את ההחלטה הקודמת שלי – היא החלטה שסותרת את זה. יש לנו עוד אפשרות, וזה שלא – עברו המועדים נעמי. מה שאת אומרת – עברו. עברה חצי שנה אז מה קורה? מה שקורה זה עובר לוועדה להשלמת תוכנית.

גב' נעמי אנג'ל:

לא יכול להיות שפסק דין של בית משפט העליון סותר את הוראות החוק

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אבל פתחנו אותה מחדש

גב' נעמי אנג'ל:

זכיתי כוועדה מחוזית לעשות את מה שהחוק מאפשר לי. את 106 ב', ובית המשפט העליון לא יכול להגיד לי שבגלל זה אני לא יכולה לבוא לוועדה להשלמת תוכניות. החוק אומר יהיה 106 ב'.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

נעמי, את צריכה במסגרת החוקים. בדרך כלל אנחנו עושים את זה במסגרת הזמנים האלה, אין לנו בעיה בדרך כלל

גב' נעמי אנג'ל:

לא, אנחנו לא עושים את זה.

גב' הילה לבנה סירוטה:

אני מכירה את התיק כי אני הפסדתי אותו. זה דן אבי יצחק שאנחנו הפסדנו איתו.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

יש גם אז ערכאות פנימיות שלנו. אם עברת את המועדים. אבל בדרך כלל אנחנו לא עוברים את המועדים. כי 6 חודשים זה מספיק זמן בשבילנו.

גב' גילה אורון, יו"ר:

ב 106 תמיד אנחנו עוברים. תמיד

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

מאז שהפסק הדין ניתן – לא עברנו את המועדים. גם לא ב 106 ב'. וכשעברנו ביקשנו את ההארכה של השר וזה היה מספיק לנו. זאת התוכנית היחידה שעוברת את המועדים האלה.

גב' טלי דותן:

אבל אפשר לתת תוקף לחלק ...

גב' גילה אורון, יו"ר:

בדיוק, ואת השני לפצל כהפקדה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

זה מה שהצעתי. זה מה שאני מציעה.

גב' טלי דותן:

אם אני מבינה נכון, להגיש ... בנפרד –

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא בנפרד.

(מדברות ביחד)

גב' נעמי אנג'ל:

לא, אנחנו נעשה ... בעתיד – נזמין את מהנדס העיר תל אביב ואנחנו נעשה את ה 106 ב' הזה בוועדה להשלמת תוכניות במחוז.

דוברת:

לתת תוקף בלי 4 א'.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

נכון, גם בלי 4. מה אתם עושים איתו? הוא יורד מהפרק?

גב' גילה אורון, יו"ר:

למה הוא יורד מהפרק? הוא אושר!

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אני שואלת אם הוא חלופי ל 4א'. אני שואלת – האם אתם עדיין רוצים שתהיה אפשרות לאתרי התארגנות מחוץ לאפשרות של 4 א'?

גב' גילה אורון, יו"ר:

בוודאי. זה אושר.

גב' נעמי אנג'ל:

כל התוכנית היא בדיוק כמו שהוחלט עד עכשיו, כאשר ב 4 א' יש לנו עוד המשך של הליך של ה 106 ב'. הכל יהיה בתוקף חוץ מ 4 א'.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אני חשבת שאין בעיה עם זה. אבל הוועדה צריכה לאשר את זה.

גב' נעמי אנג'ל:

בוועדה המקומית – לא בוועדה המקומית, מנהל ההנדסה ביחידה להסעת המונים רוצים את זה. הוועדה המקומית היא מוסד תכנון, היא יכולה להיות עכשיו 1001 גישות, ואנחנו בשנה לפני בחירות. זה לא נכון לקחת תוכנית מהסוג הזאת, ולשים אותה בת ערובה לתקופה כזאת של מוסדות התכנון. צריך לקחת ולהשלים הליך לתוכנית הזאת, כמו שהיא. מחולקת לשניים.

גב' גילה אורון, יו"ר:

טוב, אז אנחנו ניתן תוקף מה? לתוכנית? למעט –

גב' הילה לבנה סירוטה:

ללא תא שטח 4 א'

גב' גילה אורון, יו"ר:

תא שטח 4 א' נפרסם לגביו 106 ב' והוא יידון, ה 106 ב' יידון

גב' נעמי אנג'ל:

ככל הנדרש הוא יידון בוועדה להשלמת תוכניות.

גב' הילה לבנה סירוטה:

אם לא יהיו לו התנגדויות?

גב' נעמי אנג'ל:

אז לא יהיה צריך באמת לעבור ל ...

גב' גילה אורון, יו"ר:

רגע, ונוסח ל 106 ב' יש כבר? מה יהיה כתוב ב 106 ב'?

דוברת:

יש.

גב' גילה אורון, יו"ר:

עכשיו בתוך ההחלטה.

גב' אורה לינגרטל:

אורה לילנטל, אלי כהני ...

(מדברים ביחד)

גב' נעמי אנג'ל:

זה רצועה משני צידי התוואי של תמ"מ 5 / 1 ברוחב מתואם שתגידו לנו אותו. כתוב פה לפרוטוקול רוחב משתנה לפי מה שמוגדר בתסריט. ברצועה הזאת, ניתן יהיה להקים אתרי התארגנות על פי כל יתרת התנאים של התוכנית הזאת, ללא צורך בפרסום נוסף.

גב' אורה לינגרטל:

צמצמנו אותו, עשינו אותו בתיאום מלא, עם צוות הרק"ל. נעצרנו אצל אפרת ... יש שם בולנת"ע, גמרנו איתה. זה לקח סיפור של חצי שנה. סיימנו איתה את הדברים, היא המתינה, שיחררה, ניסחה לנו את הסעיף לגבי אתרי התארגנות, היא הסכימה לשנות ... הייתה לנו ישיבה –

גב' נעמי אנג'ל:

אוקי. הנה. לפי התסריט המצורף

גב' אורה לינגרטל:

למעלה מחצי שנה. הוא כל כך מינורי. בהתחלה חשבנו 100 מטר משני הצדדים, הצטמצמו גם מזה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אז איפה זה 4 א'?

גב' נעמי אנג'ל:

את רואה – הפוליון הזה.

גב' אורה לינגרטל:

אתרי התארגנות צמודים.

גב' נעמי אנג'ל:

אז מה הבעיה לעשות את זה. יש להם פה גושי חלקות, וקו פוליון מוגדר, בדיוק כמו שצריך.

דוברת:

לפרסם בעיתון –

גב' אורה לינגרטל:

כן, ובלוחות מודעות.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אני חושבת של - 21 יום.

דוברת:

בהצעתה של איריס הורדנו איזשהי יכולת לפגיעה שלא נגיע לולנת"ע עוד הפעם של התמ"ע. צמצמנו, סילקנו, קיזזנו כל כך הרבה שטחים שנשארנו עם דברים מינימליסטיים.

גב' גילה אורון, יו"ר :

השאלה היא אם אנחנו לא צריכים לשים בלוחות מודעות.

גב' נעמי אנג'ל :

אמרנו, בעיתון ובלוחות מודעות. אמרנו.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

אני אשאל ואוודא אם אנחנו יכולים להשאיר את זה אצלנו. זאת אומרת אישרנו – לא צריך לסכן בכל מקרה, וצריך לתת אותו כפונקציה אמרנו ככל הניתן – זהו. לא צריך יותר.

גב' גילה אורון, יו"ר :

בסדר. עכשיו תגידי – הפרסום של ה 106. אנחנו מגדירים – זה תא שטח 4 א', פורסם על פי 106

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

את יודעת מה אומר ה – 4 א' הזה? הוא אומר שבכל מקום בתחום מסוים, אפשר – בלי שום מודעה – לא, אבל מה המשמעות של זה. בלי שום הודעה, בלי כלום – לבוא ולהקים לידך. בתחומים של הקו הזה אפשר לבוא ולהקים אתר התארגנות ליד הבית שלך, ל 5 שנים, עם כל מיני דברים. 3 אתרים ספציפיים פורסמו מראש מה יהיה מותר בהם, והם ספציפיים. הנקודה הספציפית –

גב' נעמי אנג'ל :

חגית, בואי נזכור שבכל המקומות האלה, ניתן להקים, גם היום אתרי התארגנות לכל עבודה ציבורית אחרת.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

אבל זה לא חמש שנים ולא כאלה. לשלוש שנים ועוד הארכה, אבל לא עם כל הציודים שיש פה, והם רוצים להוסיף כל מיני דברים הוועדה המקומית. זה לא דנתם בזה עדיין. יש פה בקשה להוסיף כל מיני שימושים.

גב' טל בן דב כהן :

חגית, לתוכנית הזאת יש צוות מלווה, והצוות המלווה, עיריית תל אביב בנתה את השטחים שמעבר לקו הכחול, שהצוות המלווה ימשיך וילווה אותם. כלומר יש דיווח, ויש בקרה על מה שנעשה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות :

זה לא קשור. אבל אנשים באים ליד הבית שלהם, ומתלבשים על המקום לשנים. ויוצרים להם מטרדים. וגם אם זה מפוקח, האבק עולה גם עם הפיקוח, והרעש נשמע גם עם הפיקוח. וזה לא הוגן לא לאפשר לאנשים להתנגד. זה הכל. והמטרה של ההליך הזה עכשיו זה לאפשר להם להתנגד. ויכול להיות, אגב ואני רק יזכיר לכם, שעל שלושת האתרים הספציפיים, לא היו כמעט התנגדויות, אבל עשינו תהליך הכי נכון והכי תקין, וזה הדרך לעשות את הדברים. תפרסמו, רק תקבלו את ההתנגדויות ושלוש על ישראל.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון, יו"ר :

למה אתם לא יכולים יותר להתמקד במהמורות יותר ספציפיות?

דוברת:

כי את השאר לא יודעים.

גב' גילה אורון, יו"ר :

עם כל הכבוד לכל העניין הזה, זה נכון שכאשר - את אוספת את כל העולם ואישתו, למצב שבו יהיה מולו אתר התארגנות - אין מה לעשות. אי אפשר -

גב' נעמי אנג'ל:

הוא חשוף בכל מקרה לכל עבודה ציבורית, ועכשיו מודיעים לו שלקו האדום זה יוכל להיות לחמש שנים. ולא רק לשלוש.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

ועם עוד שימושים. יש לתוכנית הזאת הרחבת שימושים לעומת התוכנית של אתרי התארגנות רגילה. יש הרחבת שימושים - יש משמעותית. אני לא זוכרת. בזמנו כשעברתי על זה - בהחלט. אבל - נעמי, על 3 אתרים ספציפיים לא היו כמעט התנגדויות. למה לעקוף את ההליך החוקי הנכון?

גב' גילה אורון, יו"ר :

בכל מקום ברחבי העיר, וגם -

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא ברחבי העיר, ואם צריך אנחנו נקבע בתקנות, ואנחנו נקבע איפה צריך לשים את השלטים. מה הבעיה? יש כללים מאוד ברורים לזה. אני לא מבינה - כבר עושים פרויקט כזה ענק. השלטים זה מה שקשה לשים?

גב' גילה אורון, יו"ר :

באיזשהו שלב צריכים לאפשר את ההתנגדויות. אז זה או שזה עכשיו, כשאת מפרסמת את זה על כל התוואי, או כל פעם שהם ירצו לעשות את האתר התארגנות שיפרסמו 145. אחד מהשניים. אי אפשר אף פעם לא לפרסם. מתישהו צריכים לפרסם.

גב' אורה לינגרטל:

תראו רבותי - כשישבנו עם אפרת דון יחיא היא עלתה, גם הסוגיה הזאתי, ובאמת עשינו פילטריזציה של השימושים והיא ניסחה את הדברים שהיא הבינה מה זה אתרי התארגנות ובמה מדובר. אז תוקנו שם דברים, שהיו באמת, משהו מאוד רחב, שיכול היה לתת פתח לדברים. מדובר פה על אתרים יחסית קטנים, אתם רואים אותם בקנה מידה, בסדר גודל. לא היו שם דברים בומבסטיים ודברים שהם מטרדים. ולכן זו הייתה הישיבה, שהתעכבה חצי שנה, גילה, נעמי. עם אפרת דון יחיא, כי היא בלמה את זה, היא רצתה לראות. היא ניסחה את הדברים יחד איתנו אחרי שנחה דעת והסברנו לה מה זה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

בסדר נפרסם את זה ב 106 ב'. אין לנו התנגדות לפרסם את זה, אבל מתישהו זה צריך להתפרסם כמו שצריך, בגלל שזה הזמן עכשיו, לכל מי שירצה, להגיש את ההתנגדות שלו.

גב' אורה לינגרטל:

כבר היום, תחת תוכנית התקפה של עיריית תל אביב, בכל השטחים הציבוריים, כל השטחים הירוקים, ניתן להקים אתרי התארגנות בלי לפרסם דבר וחצי דבר. תחת כל עץ רענן. בלי לפרסם דבר וחצי דבר. לשלוש שנים.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אז הייתה תוכנית שהתירה את זה. פה אנחנו מתירים –

גב' אורה לינגרטל:

אבל לא פרסמו

גב' גילה אורון, יו"ר :

מאיפה את יודעת?

גב' אורה לינגרטל:

הם לא פרסמו.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

לא 149, אבל את התוכנית עצמה פרסמו לפי כל הכללים. לא ביקשו הנחות משלטים וכולי

גב' אורה לינגרטל:

איזה?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

את התוכנית של אתרי ההתארגנות

גב' אורה לינגרטל:

בתל אביב?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

כן

גב' אורה לינגרטל:

באיזה מקום פרסמו את כל תא שטח של תל אביב? באיזה מקום?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

אני אסביר לך. יש תקנות שאומרות איפה לשים שלט, וכשמדובר בתוכנית – יש תקנות שאומרות איפה שמים שלט, וכשמדובר בתוכנית שחלה על כל העיר, יש דרישה איפה לשים את השלט. ואז אומרים – בתוכנית החלה על יישוב עירוני, בכניסה למשרדים הראשיים של הרשות המקומית. עדיין צריך שלט. אבל אומרים לך איפה. אתם

גב' אורה לינגרטל:

אז שמו בכניסה של הרשות המקומית.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

כן

גב' אורה לינגרטל:
שלט אחד על כל העיר?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

כן. כי זאת תוכנית שחלה על כל העיר. וגם על ה 4 שלכם, שהייתם צריכים לעשות – זה מה שאתם צריכים לעשות. ואם לא עשיתם את זה – זה מה שצריך לעשות. אוקי? עכשיו אתם רוצים להיות ספציפיים יותר, ולהגיד, למה שויתרנו. אבל לאברהם לא ויתרנו, ולמה אנחנו יכולים להגיע ליד ביתנו ולהקים 5 שנים אתר התארגנות, ואני רוצה לראות כל אחד מאיתנו שעושים לו את זה ואומר – יכולתי לדעת על זה דרך העיתון.

דוברת:

סליחה, ישבנו בישיבה יחד. כתבנו את הדברים –

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

כתבתי במתכונת הפקדה. כוללת שלט מתכונת הפקדה. זה בעצם הסיכום. לא הייתי מוותרת על שלט. מתכונת הפקדה כוללת –

גב' גילה אורון, יו"ר:

לפי מה שכתוב. תראי. אחד זה ברשות המקומית, ואחד –

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

בתוכנית ... חזית מעל 1000 מטר זה לא נכון. ברחוב שאורכו עולה על 1000 מטרים יוצב שלט אחד לכל 1000 מטרים. זה הכל. ועדיין, תשווה את זה ל 149 שלכם, שלכל מגרש וכל הגובלים וכל הבעלים ועוד שלטים – זה בהחלט ...

(מדברים ביחד)

גב' נעמי אנג'ל:

אז אנחנו הבנו, זה כולל את השלטים. וזה מתכונת הפרדה כוללת רשומות, זאת אומרת שזה אומר, בעצם עיתונות, שלטים, וגם לוחות מודעות. עיתונים ושלטים. חגית. צריך להגיד? עוד משהו?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

רגע, אני מנסה לראות אם אין חלופה טובה יותר. בואו נבדוק את זה. בכל מקרה יש חלופות לדברים האלה, ובכולם, אם מדובר על משהו שחל על מתחמי, הוא לא מבקש ממך על כל מגרש, הוא מבקש ממך על קנה מידה. התוכנית חלה ברחוב, בתוכנית החלה ביישוב כפרי או על שכונה או על מתחם ביישוב עירוני, שגם זה יכול להתאים – בחזית מבנה ציבור ראשי. אוקי? אנחנו נראה אם זה דרך או אם זה יישוב כפרי או יישוב עירוני.

גב' גילה אורון, יו"ר:

בכל מקרה, המתכונת של ה 106 יהיה במתכונת של הפקדה. למעט רשומות. זאת אומרת שזה עיתונות, ושלטים.

גב' נעמי אנג'ל:
גם לוחות מודעות?

עורכת דין חגית דרורי גרנות:
לוחות מודעות זה בשכונה.

גב' נעמי אנג'ל:
לוחות מודעות זה מוגדר בתקנות. עכשיו יש לי רק בקשה – נא להתנהל במהירות אפקטיביות. שלא תהיה שום טענה של - על הנושא הזה של ההתנהלות. ואז אנחנו נוכל להגיד בהתנגדויות שבסופו של עניין

גב' גילה אורון, יו"ר:
יכול להיות שתהיה. טוב, אתה יכול לסגור בבקשה.

מחוז לסדר היום – תוכנית ח / 500

בנוכחות:
גב' רונית קידר – לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון, יו"ר:
מחוז לסדר היום ח / 500, הוועדה ביקשה מהרפרנטים לבדוק את הנושא של גבעת חולון ושל הגבהים גם נדמה לי של המר"ן או משהו?

גב' נעמי אנג'ל:
המיקום שלהם יחסית לתמ"א 4 / 2.

גב' רונית קידר:
על פי הוראות תמ"א 4 / 2, גבעת חולון ממוקמת במר"ן 2.

גב' גילה אורון, יו"ר:
שזה אומר?

גב' רונית קידר:
שזה אומר שהייעוד הוא – שבמר"ן 4 / 2 ניתן לאפשר. בתמ"א 4 / 2, בתחום מר"ן 2. ניתן לאפשר תכנון מחודש לייעוד מאושר, באותו היקף. רק עבור השטח העיקרי. או בהגדלה, בכפוף לאישור וועדת המר"ם בתנאי של בניה אקוסטית. גם תוספות בניה לבניה הקיימת מותרות, בתנאי של בניה אקוסטית. זהו. עכשיו – אם אתם רוצים שנציג לכם את זה, שיש כאן את המיפוי של זה.

גב' נעמי אנג'ל:
לא מותר מר"ם שם. הם אומרים ניתן לשקול. ניתן לשקול לעשות את זה. הם לא אומרים חייבים לעשות את זה.

גב' גילה אורון, יו"ר :

שום דבר לא חייבים לעשות, אבל אם מותר אז מותר.

גב' רונית קידר:

בתחום של גבעת חולון,

גב' גילה אורון, יו"ר :

הם לא אוסרים, בקיצור.

גב' נעמי אנג'ל:

הם לא אוסרים לשקול.

גב' גילה אורון, יו"ר :

לא, הם לא אוסרים את המגורים.

גב' נעמי אנג'ל:

היא הגדירה מאוד מדויק. ניתן לתכנן,

גב' גילה אורון, יו"ר :

את אותו ייעוד, ובתנאי שאתה דואג ...

(מדברים ביחד)

גב' נעמי אנג'ל:

אז נותנת את האפשרות למוסדות התכנון לשקול, להפעיל שיקול דעת, תכנוני

גב' רונית קידר:

לאפשר את התוכנית הכוללת תכנון מחדש לייעוד מאושר. זאת אומרת לא –

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון, יו"ר :

... לייעוד מאושר, ובתנאי לבניה אקוסטית. יפה. אז זאת אומרת שכן ניתן.

גב' רונית קידר:

כן. זה התחום. כאן.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אבל פה אין דווקא בניינים.

גב' רונית קידר:

לא, לא.

גב' גילה אורון, יו"ר :

איזה תחום?

גב' רונית קידר:

זה כאן, אבל אני יכולה להראות לכם את זה לפי התצ"א, אבל אני רק מראה לכם שזה התחום שיושב בין מר"ן 2, בתחום שטח רעש מטוסים. אבל אם אתם רוצים –

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, אבל הבניינים פה, שבתוך –

גב' נעמי אנג'ל:

התסריט הזה זה לא מר"ן.

גב' טל בן דב כהן:

בתסריט של התוכנית, אנחנו דרשנו, מבחינת הדרך שיופיע על תסריט הסימון של קווי הדחה.

גב' נעמי אנג'ל:

רגע, מה ההבדל בין תח"ן ומר"ם?

גב' טל בן דב כהן:

זה אותו דבר. מר"ם זה המושגים שלנו. בתמ"א אנחנו –

גב' נעמי אנג'ל:

כשאני רואה פה קו הוא גם מר"ם וגם תח"ר או שיש קווים אחרים?

גב' טל בן דב כהן:

זה אותו דבר. אני משתמשת בתח"ר שזה לפי הקריטריונים. לפי המפלסים. העניין הוא, שביקשנו שזה יופיע בתסריט, ובתסריט של ...

דוברת:

מר"ם זה המונח של תמ"א 4 / 2, שהיא מחלקת איפה מותר לו לבנות, איפה מותר שינויים.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אבל יש פה מעט מאוד מבנים.

גב' טל בן דב כהן:

24 מבנים. זה מה שהם טענו גם.

גב' גילה אורון, יו"ר:

לא, אני מסתכלת פה לפי הקו. את מדברת בין הכחול לירוק?

גב' טל בן דב כהן:

בין הכחול לצהוב.

גב' גילה אורון, יו"ר:

אז פה יש הרבה פחות. שזה נורא מעט.

גב' טל בן דב כהן:

העיצור בינוי זה מ 65 ל 70. מה הקווים פה? בית המטבחים הוא פה. כאן. בדרום החולות. זה בית המטבחים. הם לדעתי הדבר הזה פה.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

השאלה רונית, כמה מאושר פה? כמה אנחנו יכולים לבנות?

גב' טל בן דב כהן:

אני אומרת שהבינוי הזה כאן.

מחוץ לסדר היום: תוכנית קא/410

בנוכחות:

גב' מיכל מזוז – לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון, יו"ר :

טוב, רבותי, אנחנו מחוץ לסדר היום, יש לנו קא / 410. יש פה פניה של מהנדסת עיריית קריית אונו, בקשר לתוכנית קא / 410, שמבקשת למעשה לאפשר מתן היתר בניה על פי זכויות של תוכנית מאושרת, שאיננה עומדת בסתירה לתוכנית המופקדת שנמצאת אצלנו. אמת? אוקי. בכל מקרה, אנחנו דנו בזה פה בוועדה. פתחנו את כל המסמכים, והתברר כדלהלן. א' – בתוכנית המאושרת יש רק 3 מרתפים, זה לא מתאים ל 4 מרתפים שהוגשו.

גב' מיכל מזוז:

אין התאמה לתוכנית המאושרת.

גב' גילה אורון, יו"ר :

אין התאמה לתוכנית המאושרת. ומן הצד השני, אין גם התאמה לתוכנית המופקדת, כי התוכנית המופקדת נתנה את מתן היתר הבניה במגרש הזה, בפינוי והקמת חניון ציבורי. כך שבכל מקרה אנחנו לא – חוקית אי אפשר לאשר את ההגשה. ואת הניסוח נא לעשות ביחד עם חגית.

עורכת דין חגית דרורי גרנות:

סטיה מהתוכנית המופקדת אפשר בעיקרון לאשר. שהוועדה – לוקחת על זה, ... החלטה בוועדת בניין ...

גב' מיכל מזוז:

גם בנושא של השב"צ שצ"פ שם, שבמופקדת אישרנו את השפ"פ לאורך לוי אשכול, אישרנו חניות, ועכשיו כבר הסרנו את זה.

סוף הקלטה