

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

כ"ב באב תש"ע
2 באוגוסט 2010
ישיבת מליאה
ישיבה מספר 765

תאריך הישיבה : יום שני, ט"ו אב, תש"ע, 26/7/2010

מקום הישיבה: דרך מנחם בגין 125, קומה 13

קריית הממשלה, תל אביב

<u>בהשתתפות:</u>		
גב' ג. אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
אדרי' נ. אנג'ל	- מתכנתת המחוז	- חבר
גב' ה. לבנה-סירוטה	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
גב' ג. טסלר-אשכנזי	- מינהל מקרקעי ישראל	- חבר
גב' ט. בן דב	- המשרד להגנת הסביבה	- חבר
גב' ו. פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
מר א. גולדפרב	- נציג משרד הביטחון	- חבר
גב' ט. פלד	- נציגת משרד התחבורה	- חבר
גב' ח. ברנר	- נציג משרד החקלאות	- חבר
מר מ. צימרמן	- נציג משרד התיירות	- חבר
מר מ. ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
מר יעקב אשר	- ראש עיריית בני ברק	- חבר
גב' י. גרמן	- ראש עיריית הרצליה	- חבר
גב' א. אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר

<u>בנוכחות:</u>		
עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
גב' רחל דוד	- ממונה ועדה מחוזית	
גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית	
מר גיא נרדי	- נציג הגופים הירוקים שעניינם שמירה על איכות הסביבה	

<u>נעדרו:</u>		
מר ט. מגרלי	- נציג משרד השיכון	- חבר
מר ר. חולדאי	- ראש עיריית תל אביב	- חבר
מר צ. בר	- ראש עיריית רמת גן	- חבר

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

מרחב תכנון מקומי תל אביב

סעיף 2 : תא/3867-תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה

בהשתתפות: מר יעקב קרייזלר - לשכת התכנון

<u>בנוכחות:</u>	מר בני שליטא	- מנהל אגף תחבורה נת"ע
	מר חולי	- נת"ע
	מר בן עמי	- IBM
	מר יואב וינברג	- עיריית תל אביב

גב' גילה אורון:

סעיף 2 לסדר היום – תוכנית תא/3867, תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה. נעמי.

אדרי' נעמי אנג'ל:

תיכף תיתלה התוכנית. עיריית ת"א-יפו, הוועדה המקומית יחד עם נת"ע, נמצאים פה בני שליטא מנת"ע ו..... נמצא גם כן, שאנחנו מקווים שהכול יסתדר עם הקו האדום במהרה. בכל מקרה צריך לצורך הקו האדום אתרי התארגנות שהם נוספים לאלה שמצויים בתוך הקו הכחול. בתוך הקו הכחול של התוכנית ישנה את האפשרות לעשות כמובן את הדברים. לצורך העניין הזה הכינה עיריית ת"א תוכנית שכוללת מס' אתרים וגם כללים איך אפשר באמצעות פרסום לאשר ברחבי העיר במשך תקופת הביצוע מקומות נוספים, אם יהיה צורך, כך שדברים יוכלו לעמוד בלוחות זמנים כאשר קבלן מבצע עובד בשטח. אז כמובן הדברים נוגעים בעיקר לאחסון, לאתרי עבודה ומפעל לבטון, שצריך להיות באמצע הקו. אם יידרשו הסברים גם בהקשר הטכני, גם בהקשר אחר, ינתנו ע"י יואב ווינברג מת"א, ע"י נת"ע והם יציגו את התוכנית. יואב, אתה רוצה להציג?

מר יואב וינברג:

כן, אני אציג. יואב ווינברג, עיריית ת"א-יפו. בתחום העיר ת"א-יפו יש תוכנית לאתרי התארגנות. הבעיה המרכזית או שתי הבעיות המרכזיות, הן שהתוכנית הזאת לא נערכה לפרויקט בסדר גודל של הקמת הקו האדום, לא מבחינת היקפי הבניה הנדרשים ולא מבחינת אורך הזמן. התוכנית הקיימת מאפשרת לבנות עד 250 מ"ר ולתקופה של שנתיים או שלוש למיטב זכרוני, בעוד שהזכיון על פי בדיקות ראשוניות שעשינו איתו, נדרש לכ-3 אתרי התארגנות שהיקף הבניה שבהם הוא אלפי מטרים וזמן הקמת הקו כמו שאנחנו יודעים היום, הוארך בכ-5, אולי 6 שנים. לכן יש צורך בתוכנית חדשה על מנת שיתאפשר לו להקים את אתרי ההתארגנות. בבדיקות ראשוניות אותרו 3 אתרים פוטנציאליים בתחום העיר ת"א-יפו, אתרים גדולים. האתר המרכזי הוא בשטח גן וולובלסקי, אותו גן שמול רכבת צפון, גן מפותח. הוא אמנם על שטח שמיועד למבנה ציבור אבל הוא גן מזה שנים ואין כוונה לשנות את השטח לדבר אחר. מחיר מאוד כבד מבחינת העירייה לוותר על גן מפותח, אבל בשיחות ארוכות עם הזכיון הבנו שהן מבחינת המיקום, הן מבחינת הגודל, הן מבחינת הנגישות, הן מבחינת האיתור על אחת מתחנות הקו, זה אתר ההתארגנות המיטבי ובלב כבד הסכמנו ששם יהיה אתר ההתארגנות המרכזי של הגן, הליך שהיה מאוד מורכב, איתור של התורם של הגן. זה היה כרוך בהרבה

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מאמצים מצידנו. שני אתרים נוספים, האחד הוא חניון גלי גיל, חניון שנמצא ממזרח לאיילון בתחום שטח העיר ת"א-יפו.

גב' גילה אורון:

גלי גיל לא היה שייך לר"ג?

מר יואב ויינברג:

לא, זה ביטול היסטורי של נחל האיילון שהיה הגבול בין שתי הערים. זה עדיין שייך לנו.

גב' גילה אורון:

זה איפה שהייתה בריכת גלי גיל?

מר יואב ויינברג:

כן.

גב' גילה אורון:

הייתי בטוחה שזו בריכה עירונית של ר"ג, שהיתה.

מר יואב ויינברג:

יש אנשים רבים שמשוכנעים שיד אליהו כולה זה נחלת יצחק.

גב' גילה אורון:

טוב, אוקי, סתם הערה שלי.

מר יואב ויינברג:

אתר שמשמש כחניה, אין לו איזה שהם ערכים נופיים או תפקודיים מעבר לויתור על מקומות חניה והאתר השלישי הוא במנשיה, בסמוך למתחם התחנה המפותח, אבל באזור שגם היום הוא אזור שהוא ברובו מופר, משמש כבר כיום כאתר התארגנות בחלקו.

גב' אילנה אלרוד:

איפה?

מר יואב ויינברג:

מדרום לאתר התחנה, בין רח' קויפמן..

גב' אילנה אלרוד:

זה הכול חניה שם, לא?

מר יואב ויינברג:

אז זה לא על החניה עצמה. יש שם חורשה זמנית. יש שם אתר התארגנות כבר כיום שמשמש אולי אפילו את נת"ע בעצמה לעבודות של שד' ירושלים. 3 אתרים מרכזיים: באתר המרכזי בגן וולובלסקי על פי הערכה שהעביר לנו הזכייך, נידרש לכ-5,000 מ"ר. בשני האתרים הנוספים 2,500 מ"ר בנויים למתקנים הנדסיים, מחסנים, משרדים. אם תרצו, בן עמי יפרט את השימושים הספציפיים. הרבה מאוד פונקציות שנדרשות לצורך זה. זה פרויקט שיהיה פרויקט ארוך. צריכים מתקנים שיהיו פעילים 24 שעות ביממה. חלק מהדברים, העבירו לנו איזה שהיא טיוטת פרוגרמה מוקדמת, אבל זה הערכה כוללת את ההיקפים הנדרשים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

כמובן שלקחנו מרווח ביטחון מסוים. בכל האתרים האלה מאפשרים להקים את היקפי הבניה שציינתי למשך 6 שנים עם אפשרות להארכה נוספת בכפוף לפרסום לפי סעיף 149. בשאר שטח העיר יש לכל אורך הקו תחנות נוספות, תחנות שיידרשו לידן אתרי התארגנות קטנים. יתכן אפילו שלא ידרשו בהן היקפי בניה אבל גם שם אנחנו מציעים לאפשר הקמת אתר התארגנות זמני, מקומי, בהיקפי בניה שאינם עולים על מה שהיה מותר בתוכנית הקודמת. בדרי"כ זה בתחום הקו הכחול. ההצעה היא שבכל שטח העיר ניתן יהיה להקים אתר התארגנות לרכבת הקלה, כפוף לפרסומים. זה מכוחה של תוכנית זו. אם זה מכוחה של תוכנית אחרת, אז מכוחה של תוכנית אחרת, אבל אם יוכח שדווקא בתחום הקו הכחול של תממ/5/1 זה מקום נחות לעומת מקום סמוך, שתהיה את האפשרות להקים במקום סמוך. אבל לכן אנחנו מניחים שרוב אתרי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול של תממ/5/1.

גב' טל בן דב:

זה בכפוף לפרסום ובאישור של צוות מלווה.

מר יואב ויינברג:

כל הדברים שמותרים על פי תוכנית זו, הכפפנו אותה לתממ/5/1 לעניין הצוות המלווה. למעשה כל היתר דורש אישור של הצוות המלווה, כי מדובר בדברים שהם לטובת הרכבת הקלה. עצם העובדה שאנחנו חורגים מהקו הכחול, לא אומר שאנחנו לא חושבים שראוי שייבחנו באותם משקפיים סביבתיות. לגבי מפעל הבטון, כמו שנעמי אמרה, מוצע לאפשר באתר גן וולובלסקי, שהוא גם המרכזי מבחינת הקו וגם מבחינת שטח הוא הכי גדול, להקים מפעל בטון חלקי. זה לא המפעל שאמור לתת מענה לכל צרכי הבטון של הזכיון. שוב, היה מדובר במשהו שהוא לא פשוט לנו כעירייה, לבוא ולהגיד, תקימו מפעל בטון באמצע העיר. אנחנו שוכנעתי בנחיצותו, בכפוף לכל הבדיקות ולאישור של הצוות המלווה ולכן אנחנו מציעים לאפשר אותו. אני חושב שאלה הדברים המרכזיים. יש פה תנאים שלמים להגשת התחייבויות להריסת המבנים, השבת המצב או לקדמותו או משהו מעבר לזה אם העירייה תחליט שצריך לפתח את זה. אחד האתרים, אתר מנשיה נמצא בתחום תממ/13/4 ולכן לאחר תאום עם לשכת התכנון הפיתוח שם יהיה צריך להתאים להוראות תממ/13/4 ככל שיהיו כאלה או ברוח תממ/13/4, אם לא יהיה מסמך מדיניות מאושר.

גב' גילה אורון:

יש לי שאלה: זה אחד הנושאים שעדיין כנראה, לא יודעת, תעדכנו כי אני בקטע הזה אני ניזונה רק מהעיתונות, לגבי הנושא של מי התהום. יהיה לזה פתרון גם כן באותו אתר?

מר יואב ויינברג:

אנחנו מאפשרים בתוכנית להקים אתרים לטיהור מים.

אדרי' נעמי אנג'ל:

זו דווקא תשובה שאני צריכה לתת בתור היו"ר של הצוות המלווה. הנושא של מי התהום שהוא בסמכות בלעדית של רשות המים, הוא נושא מהותי שיינתן לו פתרון בכל רחבי הרשויות שבהן זה רלוונטי והנושא הזה יקבל את ביטוי במסמכים שיתנו הוראות. הבעיה שעכשיו נדונה זה האם ניתן לבצע מפעלים שהם מטרים את המים, מטפלים בהם באותו טווח לשימוש חוזר ולא רק בטיפול נקודתי לצורך הביצוע של הפרויקט, שכמובן הכמויות הן ענקיות. אז האתרים האלה, ברור שזה יתאפשר בהם, אבל במגוון אתרים ברחבי העיר מכוח חוק המים ומכוח חוקים אחרים, ניתן להקים מתקנים לטיפול במים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' גילי טסלר אשכנזי:

כן, אבל אתר כזה לא צריך התייחסות למים כבר בסביבתו בתוכנית אחרת? אם את מאפשרת היום ארוך טווח במקום מסוים ואין תוכנית, אז איך את יודעת שהמיקום הזה הוא מתאים?

אדרי נעמי אנג'ל:

לא מאשרים. העבודה כרגע היא בראש גדול, לנסות לראות איך ניתן לייצר גם מתקנים שלא יהיה צריך לפרק אותם אחרי כמה שנים, שזאת השקעה אבודה, האם זה הגיוני או לא הגיוני להקים מתקנים זמניים וברור שאם זו תוכנית ארוך טווח, אז היא צריכה להיות לפי כל כללי התכנון. יש חוק המים, יש חוק התכנון והבניה.. הכול על פי כללים אבל הנושא הזה הוא באחת הבדיקות הכי מקיפות של נת"ע עם הבעלים ורשות המים.

מר בני שליטא:

רק בשביל הסדר גודל, אם אנחנו מדברים על כ-70 מיליון מ"ק שאיבה, מתוכם אולי 8 אמורים להיות מטוהרים. יותר מזה כנראה שלא... או שילכו לים או שילכו...

גב' טל בן דב:

לעניין זה ניתנו הנחיות בעצם להכנה של מסמך שהוא מסמך עם היבטים מאוד כוללים לכל המטרופולין והדברים האלה ייבחנו. זה לא משהו נקודתי שייבחן נקודתית בנקודה ספציפית.

גב' גילה אורון:

לא, ברור שלא. אני שאלתי באופן כללי האם באותם אתרים.. אנחנו לא עוסקים עכשיו בכל תוכנית הרכבת. אז אפשרי יהיה גם להקים מתקנים לטיהור. כן, אילנה.

גב' אילנה אלרוד:

שני דברים: קודם כל אני הייתי מציעה שבמקום לפרק את הגן הזה שאתם חושבים, שיש שם היום מגורים בקנ"מ גדול מאוד מסביב, יש לרכבת שטח חניה מאוד גדול שבין הרכבת ובין רח' ז'בוטינסקי. העירייה יכולה להקים בקלות על חלק ממנו "דק" עם חניה כפולה ולקחת את שטח החניה, ולא לפרק את הגן הזה שחבל מאוד. יש שם היום מגדלים, מיליון אנשים. אי אפשר להשאיר שם על ידם בדיוק שטח שהוא שטח התארגנות.

אדרי נעמי אנג'ל:

היא אומרת, למה לקחת את הגן המפותח ולא לקחת את החניה?

גב' אילנה אלרוד:

לעשות "דק"... תחבורה ציבורית מתבסס על החניון הזה. אפשר לעשות קומה שנייה כמו שעשו בת"א באזור של הרכבת הישנה על יד המשטרה, ברח' הרכבת, להכפיל את החניה באזור מצומצם ואת כל השטח שמתפנה, בשביל המתקנים האלה. זה לא דבר יקר מאוד. זה קונסטרוקציה פלדה ולא לקחת גן כזה. כי וואנס לוקחים, לא יודעים מתי מחזירים. זה דבר אחד. עכשיו, אני בשום אופן לא רואה אפשרות שמפעל בטון יהיה בתוך העיר. כן רכבת, לא רכבת, זה לא בא בחשבון. לדעתי יש לכם את ה-פי גלילות, פיניתם שם אזורי תעשייה. היו שם מתקנים לגז, שימו שם אם אתם רוצים בטון. זה הרי דבר זמני. יש שם אזור שלם שהוא לא מפותח, שעדיין לא הולכים לפתח אותו. לעירייה בוודאי יש שם הפקעות בתוך כל

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

השטח הזה. קחו איזה שהוא שטח הפקעה לעירייה. המפעל בטון הזה הוא זמני, נכון? הוא זמני. אז תשימו אותו באזור כזה כמו שכל עם ישראל מביא בטון לת"א ואין לו מפעל בטון בתוך העיר, אז גם אתם, לא יהיה לכם מפעל בטון. אני לא רואה שום אפשרות להכניס מפעל בטון בתוך עיר. זה פשוט נראה לי, סליחה, הזוי. דבר אחרון, המתקנים האלה לטיהור מים – האם הם כבר מופיעים בתוכנית, איפה הם, מהם? זה דבר נפרד. בנוסף, אתה קובע איזה שהיא קביעה שלדעתי היא מדי גורפת ומדי כללית, שבכל מקום בעיר אפשר יהיה לשים מתקנים זמניים. קודם כל זה לא כל כך זמני 5 שנים, וזה לא יכול להיות בכל מקום בעיר. א', זה לא יכול להיות על שטחים פתוחים. צריך להגדיר בדיוק. זה לא יכול להיות על גינות ציבוריות. יש הרבה מקומות שזה לא יכול להיות.

גב' גילה אורון:

איפה זה כן יכול להיות לטעמך? אם זה לא יהיה בשטחים פתוחים ולא יהיה... אז איפה זה יהיה?

גב' אילנה אלרוד:

בתוך הקו הכחול אין בעיה, אבל זה לא יתכן למשל שגינות ציבוריות יהפכו למתקנים לרכבת הקלה. יש פה דבר מאוד גורף, כאילו בכל העיר אפשר להקים, בכל מקום מתקנים זמניים. זה גורף מדי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אבל זה כפוף ל-149 וזאת הייתה הדרישה שלנו. קודם כל מפרסמים, מאפשרים לציבור להתנגד על מנת שבאמת זה יהיה פתוח ושקוף, כי היום אי אפשר לדעת איפה זה יהיה. 149 זה אומר פרסום לציבור, לכל הגובלים.

גב' אילנה אלרוד:

למה שלא יכינו תוכנית מסודרת, יראו איפה זה. הרי הם יודעים איפה עוברת הרכבת.

מר יואב ויינברג:

לא, אנחנו לא יודעים איפה יהיו אתרי ההתארגנות. המצב היה הרבה יותר פשוט אם היה חוזה חתום עם הזכייין, היינו יודעים בדיוק מה הוא הולך לעשות. יש לנו מצב של חוסר ודאות מסוים. הליך התכנון לוקח זמן ולכן אנחנו נערכים מראש ורוצים לאשר את זה עוד לפני שנסגר החוזה עם הזכייין הזה או עם מישהו אחר, ולכן יש פה מידה מסוימת של אי ודאות, שהדרך שלנו להיענות לזה, להשאיר את מרחב הגמישות תוך שיקול דעת של הוועדה המקומית. אין לנו איזה שאיפה לקחת את הגינות שלנו ולהפוך אותן לאתרי התארגנות, ברור שלא, אבל אם לא תהיה ברירה וזה יהיה המחר להקמת רכבת קלה, זה מה שמציע לעשות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

צריך לצמצם את זה יואב. אי אפשר ללכת 100 מ' מהקו המתוכנן.

גב' טל בן דב:

אני רוצה להתייחס לעניין הזה, אבל לפני זה אני רוצה להתייחס למפעל בטון. לגבי אתרי התארגנות, בעבודה שלנו במסגרת הצוות המלווה התחלנו לעבוד על אתרי התארגנות לאותם פירי גישה בתוואי התת קרקעי, וגם שם ראינו שמרחב התמרון הוא לא כל כך גדול בתחום הקו הכחול. מה שיש לנו בתחום הקו הכחול, לתמרן את אותם אתרי התארגנות. ניסינו למזער ככל הניתן את המטרדים שיווצרו מאותם אתרי התארגנות, מאותם שימושים שקיימים בתוך אותם אתרי התארגנות. כלפי

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הסביבה, בעצם סביבת המגורים. באזורים הדרומיים יותר, אז זה באמת אזורי תעסוקה, אז היה לנו פחות קשה. בז'בוטינסקי היה לנו הרבה יותר מורכב ומסובך. הקו הכחול לא מתיר הרבה גמישות ולכן יש את האופציה הזאת. אני חושבת שהאופציה של 149, של הפרסום ואח"כ אותם אתרי ההתארגנות שכפופים בעצם לאישור של הצוות המלווה, הוא יאפשר לנו באמת לנסות ככל הניתן כמובן למזער את אותם מטרדים באותם אתרי ההתארגנות. אז השיקולים האלה בהחלט נלקחו בחשבון ואני אומרת שממש תמרנו עם אתרי ההתארגנות כפי שהם הוגשו עד היום. עכשיו לגבי מפעל הבטון. גם אני, כשראיתי את התוכנית, אני חושבת שלא נכון בעצם לאפשר את השימוש של מפעל הבטון באתר ההתארגנות בגן וולובלסקי מבלי שתיערך איזה שהיא בחינה סביבתית. האזור הזה של גן וולובלסקי הוא אזור שעומס זיהום האוויר בו הוא מאוד מאוד גבוה. יש בו את הקרבה גם כן למגורים ולכן אנחנו חושבים שצריך לעשות איזה שהוא מסמך סביבתי שיעשה בחינה של הדברים. ככה על פניו להגיד מפעל בטון במיקום הזה, זה לא מספיק. פרויקט בסדר גודל של רכבת קלה מצריך כניסה של הרבה מאוד בטון לעיר. מישו צריך לשבת ולעשות בדיקה של מפעל בטון שממוקם בתוך העיר ונסיעה של משאיות מאותו מפעל בטון לאותם אתרים ברחבי העיר, שבהם נדרש אותו מפעל בטון אל מול מפעלי בטון קיימים שנמצאים היום באזור התעשייה בב"ב, באזור התעשייה בחולון, באזור התעשייה אפילו ברמלה, שממש יכול להגיע בטון ולהגיד, נסיעה של משאיות בשעות כאלה וכאלה אל מול נסיעה של משאיות בתחום המאוד הצר מהמרכז במטרופולין עצמו. צריך לעשות את מערכת השיקולים הזאת לפני שאנחנו קובעים בכלל ומאפשרים שימוש כזה במקום הספציפי הזה.

גב' אילנה אלרוד:

אבל אנחנו הרי יודעים מה זה מפעל בטון. אולי את לא יודעת, אבל אני יודעת בדיוק מה זה מפעל בטון, ואני לא רואה שום דבר רע אם זה יהיה בפי גלילות. אז יסעו עוד קצת. הרי ממילא זה לא רק כאן.

גב' טל בן דב:

אני מקווה שאת סומכת עלי שאני יודעת מה זה מפעל בטון. אני יודעת מהם התנאים. במקרה אני עובדת במשרד. אנחנו יודעים מהם התנאים ברישיון עסק שנדרשים למפעל בטון. על אחת כמה וכמה מפעל בטון באזור רגיש, אבל עדיין זה לא מיתר את הדרישה לעשות את אותה בחינה, להפעיל את מערכת השיקולים הנדרשת פה לפני שבעצם קובעים שימוש כזה במקום המאוד מאוד רגיש הזה. וזה משהו שלא נעשה ולכן אני מבקשת את זה.

גב' אילנה אלרוד:

כל אחד יודע שכשאת מזמינה סקר, איך אמר פעם מישהו, כשמזמינים סקר יודעים מה תהיה התוצאה שלו ב-90 אחוז. יש לנו מספיק שיקול דעת ולכן בוודאי צריך להיות, כמו איכות הסביבה, לא להתיר דבר כזה. אז יסעו עוד 2 ק"מ. זה בנייה של קו ארוך. זה לא בנייה של התחנה. הקו הוא ארוך מאוד, אז אם יסעו עוד 2 ק"מ, לא קרה אסון.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אבל יש פה כמה שאלות גם של ביצוע וגם אלו נסיעות ובאלה שעות ואיך אפשר לפזר את זה, וגם מה ההפרעה הכללית למטרופולין. גם מה טוב לקו.

גב' גילה אורון:

גילי.

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

גב' גילי טסלר אשכנזי:

רציתי רק להוסיף על מה שטל אמרה. להערכתך אתן אומרות את אותו דבר, כי יש מפעלים קיימים. אני לא יודעת אם בחנו מה האפשרות ומה זה אומר להעביר בטון ממפעלים קיימים לפני שפוצחים במפעל חדש, בין אם הוא בעיר ובין אם הוא בשוליים. עוד משהו, בהוראות התקנון בתנאים במתן היתר בניה, כתוב מסומן בעלים בקרקע בבעלות פרטית. אני מבקשת שיהיה רשום רק אבחנת בעלים בקרקע, לא לסווג בעלות.

גב' גילה אורון:

כל בעלים, נכון.

גב' גילי טסלר אשכנזי:

לפי כל דין היתר בניה מחוייב הסכמת בעלים.

גב' גילה אורון:

טוב. אתם רוצים להשיב? בבקשה.

מר בן עמי:

אני אדבר על המפעל בטון. צריך לזכור שהציר המרכזי הוא אלנבי, יהודית, ארלוזורוב, ביאליק. כשאנחנו מדברים על נושא של הקמת מפעל בטון שיהיה של היזם, באחריות הזכין ונכנס פה גם שיקול ביצועי וגם שיקול... המפעל הזה לא יכול לספק את כל הבטון שצריך. מדובר רק על התחנות, לא מדובר על המנהרה התת קרקעית. מדברים על... זה עניין שהוא בשלב הקריטי בבניית התחנות. המצב הזה, המפעל חייב להיות קרוב לנושא של תקלות, לנושא של בעיות מיידיות ולנושא של אספקה מיידית. הטווח הוא קצר, מהמפעל בטון בכל תחנה קרובה. צריך גם לשלוט באיכות הבטון והזמינות היא מאוד חשובה. יש פה גם את השליטה של הזכין וגם את הזמינות וגם במקרה של תקלות. בגלל שזה במרכז, זה קרוב לכל מקום. כמובן שעל פי התמ"מ מותר בשטח התמ"מ להקים. צריך לזכור שחלק גדול מוולובלסקי, עובר שם תמ"מ/5/1 ואפשר לבנות שם מפעל בטון. אנחנו מבקשים שבאזור הזה וטיפה לצדדים רחוק מהבניינים, והלכנו עם עיריית ת"א, נדמה לי גם עם איכות הסביבה לראות מפעלים שנמצאים במרכזים וראינו שזה ניתן עם כל המגבלות הניתנות ע"י איכות הסביבה, מה עוד שגם בתוכנית הזאת וגם בתוכניות אחרות עיריית ת"א הכפיפה את זה, לאישור הצוות המלווה. הצוות המלווה ייתן את כל הדרישות. יש מפעל כזה למשל באזור התעסוקה בחולון.

גב' אילנה אלרוד:

אבל פה זה מרכז מגורים פרטי, חדש. מה זה?

מר בן עמי:

אנחנו צריכים לזכור שהמפעלים האחרים, למשל בר"ג, הוא נמצא בצומת מסובים. ב"ב, נמצא באזור התעשייה שהוא רחוק למשל מאלנבי, והמרחקים הם גדולים מאוד ולכן מהסיבות של הבטיחות והשליטה של הזכין, אנחנו מתארים אותו שם. מהסיבות האלה ולאחר בדיקה מעמיקה עם עיריית ת"א, זה המקום שאנחנו מוצאים בו וצריכים אותו. צריך לזכור שאנחנו מקימים רכבת. במדינות אחרות כשמקימים רכבת, אז נותנים את כל האפשרויות לבנות אותה. יש פה גם עניין של לויז' לפרויקט, אם לדבר על הקמת חניונים נוספים על קרקעיים וכו', לא נגמור את הפרויקט הזה בזמן. לכן הדרישה שלנו היא שאנחנו רוצים את מפעל הבטון הזה, נעמוד בכל הדרישות.

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

אדרי' נעמי אנג'ל:

אני רוצה לראות איפה עומדים הדברים מבחינת השאלות, כי עלו פה 3 שאלות. אחת הייתה על האתרים המפוזרים שדיברה אילנה ואמרה, לדעתה כדאי להוריד באתרים המפוזרים את הגינות הציבוריות. זו הייתה שאלה נפרדת. עכשיו הייתה השאלה אם כן מפעל בטון, לא מפעל בטון. בנושא הזה אני רוצה להגיד לכם שאני הבנתי והשתכנעתי שבסה"כ של התועלות והחסרונות, עדיף במרכז הקו, במרכז האזור של התחנות התת קרקעיות והחלק התת קרקעי, לקיים. במרכז וטיפה מערבה. זה למעשה בשני שליש מבחינת התחנות התת קרקעיות, כי יש לזה חשיבות, כי הנסיעה גם של משאיות החוצה ופנימה בכל שעה, כולל בשעות השיא, יכולה להוות בעיה באמת גדולה בשליטה באיכות ובזמינות. לעומת זה הפיזור של שעות הנסיעה בשביל להביא את חומרי הגלם למקום כזה, היא אחרת, היא שונה ומייצרת מצב יותר נכון בסה"כ הסביבתי של הנסיעות של משאיות בנושא הזה. אבל לגבי השאלה של גן ולובסקי, לא גן וולובלסקי, פה אני חושבת, זו שאלה שלא עלתה מספיק עד עכשיו ואני אומרת לכם, העירייה צריכה לענות על זה, כי באמת הנושא של אפשרות של מבנה פלדה זמני אפילו על חלק מהחניון הקיים ולא לצמצם או לא משמעותית את כמות החניות, אבל לאפשר אתר התארגנות בלי לכרות את כל העצים האלה, לשנות את הגן המקסים הזה, זאת שאלה אמיתית ונכונה.

מר בן עמי:

עשינו עבודה גדולה והגשנו אותה.

גב' גילה אורון:

זה העירייה צריכה לענות, לא אתה צריך לענות.

מר יואב ויינברג:

התשובה לשאלה הזאת מתחילה בתמ"מ. תמ"מ העביר את תוואי הקו באמצע הגן, כשהוא נוגס חלקים מרכזיים מהגן. הוא מאפשר בתחום התמ"מ להקים אתרי התארגנות ולעשות כמעט הכול. הסכם הבעלות על הקרקע העביר בעצם למדינה את הבעלות בכל השטח של הקו.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אבל זה בתחום רצועת המסילה.

מר יואב ויינברג:

בתחום הקו הכחול.

אדרי' נעמי אנג'ל:

רצועת המסילה בגן וולובלסקי, לא גן וולובלסקי כולו. מכיוון שעכשיו עושים תוכנית שחורגת מהקו הכחול ותמ"מ/א/23/4 מאפשרת לעשות תוכניות כאלה ועדיין להכיל עליהן את כל הוראות התמ"מ. בעניין הזה היא מאוד ברורה. גם למעשה התמ"מ הקודמת. עכשיו באמת ישנה השאלה, מכיוון שהמטרה היא התארגנות כללית לקו ואתה לא צריך להיות מעל המנהרות, כי לא מדובר על עבודה לתוך המנהרות מאתר ההתארגנות הזה. לא מדובר על לעשות שם איזה שהוא בור גדול. הפיר עבור תחנת ארלוזורוב הוא לא שם. הוא נמצא ליד תחנת הרכבת. לפיכך באמת השאלה הזאת ריאלית. יכול להיות שבהשתלשלות של דברים, במחשבה בוא נעשה הרחבה, כאילו ניפוח של הקו הכחול ליד המקום שהיא חלה, בעצם נוצר איזה שהוא קיבוע. זה מה שאומרת אילנה. אז יש לכם 2 מ' ביחד, תחצו את ארלוזורוב. יש מקום שהוא לא פגיע, הוא לא רגיש, הוא מועד לתוכנית ת"א 2000

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

בהמשך והגיוני לעשות את זה שם ולא על חשבון הפארק. והשאלה הזאת חשובה.
זה ל-5 עד 7 שנים.

מר יואב ויינברג:

אני אמשיך את מה שהתחלתי. הייתה פה באמת השתלשלות היסטורית של תוואי שמותר להקים בו אתר התארגנות, תוואי שעובר באמצע הגן. נכון שלא כל שטח הגן, אבל זה לא בדיוק רצועת מסילה. זה לא איזה שהוא פס ברוחב של 5 מ', זה חתיכת נתח מהגן ובעצם התפיסה הייתה הרחבת שטח ההתארגנות שמועבר לזכיון בכל מקרה. זה היה שיקול אחד. שיקול שני, זה שמדובר בשטח שהוא בבעלות עירונית מלאה, שליטתנו המלאה. אנחנו יכולים להגיע להסכם, המדינה בתורה עם הזכיון ועם התורם, כל הדברים שקשורים אלינו. היינו לקבל הסכמת תורם הגן לכך שהגן יהפוך אתר התארגנות ולהתחייב גם מולו בשיקום הגן, שתרומתו לא תיעלם. לגבי אתר אלטרנטיבי, יכול להיות שלא נעשו הבדיקות המלאות, אבל צריך לזכור: לא מדובר שם באיזה שהוא שטח שלא יפריע לתושבים. גם לידו יש תושבים, גם השטח הזה משמש את הציבור. גן וולובלסקי בסופו של דבר הוא הרי לא גן שכונתי, עם כל ההערכה הרבה. הוא גם לא משמש גן מטרופוליני, הוא לא משמש כשטח פתוח בפועל. הזכיון שהעביר לנו את תוכנית התיעוד של הגן כולל עיקור של עצים לשימור והנחיות לשימור העצים. אותם עצים ככל הניתן ישמרו. אותם עצים שסומנו לשימור ואנחנו מתכוונים שהוא יפותח בסופו של דבר בסטנדרט לא נמוך ואולי אפילו גבוה יותר.

גב' גילה אורון:

יש לי שאלה. אתר ההתארגנות, מאחר ואנחנו עבדנו גם על ההרשאות לפירים, כבר זה עבר אצלנו, אז באמת כמו שהוזכר פה, הפיר נמצא באמת בצד השני. זה ככל הנראה גם מתוך הקו הכחול של אתרי ההתארגנות. האם נבחנה האפשרות של אתר ההתארגנות, שתהיה סביב הפיר הזה?

מר יואב ויינברג:

אין שם מקום.

אדרי' נעמי אנג'ל:

לא, שם אין. השאלה הזאת היא רצינית מדי לדעתי. נדרשת בדיקה של השאלה הזאת. התשובות שלפחות כמו שאנחנו עכשיו שמענו, וזה גם אני אומרת את זה לעצמי. התנהלנו עם הרחבה של הקו הכחול, וכן, לא נשאלה השאלה הזאת מפורשת בבדיקת חלופות שהעלתה אילנה, ואני חושבת שזה ראוי לתושבי המטרופולין לשאול את זה.

מר בני שליטא:

תרשי לי רק להוסיף, נושא של הדחיפות מבחינת לוי'ז. במידה ואכן אותם 4 ימים נגמרים ויש זכיון, הכוונה של לחתום תוך 3 חודשים על הסכם מימון ועל הסגירה הפיננסית תוך חצי שנה. בזמן הזה הוא כבר אמור להתחיל להיכנס לנושא של תחילת עבודה. זאת הנקודה הר אשונה שהוא נכנס. שם להכניס את המכונות, שם להכניס את הנושא של החפירה של התחנה, שם לארגן את כל מה שנדרש. אני לא חושב שכל שיטה אחרת מאשר לאשר את המקום הזה, תיתן לנו את הזמן הנדרש. אנחנו היום כבר מחכים 3.5 שנים מאז תחילת ההסכם עם הזכיון, והדחיפות של הדבר הזה, מן הראוי שתישקל בכובד ראש.

אדרי' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הדחיפות ברורה. אמרתי שהנושא של מפעל הבטון, לי ברור כתוצאה מהשאלות שצריך לאפשר באתר ההתארגנות שיהיה באזור הזה. מה שאני אומרת, שהאתר עצמו, מיקומו, אני חושבת שכן נכון לבחון בבהירות, ומבחינתי להביא להפקדה בספטמבר, אחרי הסכמות. השאלה הזאת של מפעל בטון, כן/לא באתר ההתארגנות היא זהה פה ושם מבחינת הקרבה למגורים ויכול להיות אפילו ששם אפשר אפילו להתרחק יותר. יכול להיות שבאתר הצפוני יכולים להתרחק יותר, כי יש לו רוחב מלבני.

גב' גילי טסלר אשכנזי:

באתר הצפוני את צריכה הרבה יותר הסכמות, ואל תשכחי שיש לך שם אגד ויש שם רכבת.

אדרי' נעמי אנג'ל:

בסדר.

גב' אילנה אלרוד:

לא, לא, זה חניון פרטי של הרכבת.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אני לא אומרת שלא.

גב' אילנה אלרוד:

אני יכולה שם. זה חניון פרטי. אגד זה מקום אחר.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אפשר להפריד בין הסוגיה של אגד ובין השטח הלאה שהוא חניה. אני חושבת שזה שווה בדיקה. לגבי הנושא שאילנה העלתה קודם, באזורים הלא מסוימים, הנושא של גינות ציבוריות, אני חושבת שצריך להבהיר שהנושא הזה גינות כיס וכאלה וגינות שכונתיות הוא מחוץ לתחום. יכול להיות שממילא לא ישקלו אותם. יכול להיות שהם ישקלו את זה מבחינה זאת. אפשר לרשום אז שתהיה העדפה לא למקם אותם בשצ"פים מפותחים ותיקים קטנים. לציין העדפה כזאת. לדעתי אתם חייבים לעשות את הבדיקה הזאת של החלופה הצפונית וכמו שאומרת גילה, בדיקה אמיתית, מסודרת ודחופה. מבחינתי להביא מסמכים מתוקנים שכוללים את החלק הצפוני, בספטמבר.

גב' גילה אורון:

רבותי, תקשיבו לי. בספטמבר יש לנו את המליאה הקרובה. עלו פה יותר מדי שאלות בגין זה שהוועדה חוששת באמת, לאור העובדה שמדובר באמת, ואנחנו ערים לדחיפות למרות שעד היום לא אנחנו היינו אלה שערכו את הפרויקט הזה אפילו ביום. אז ככה שאי אפשר להפיל לפתחנו שום דבר. מכל מקום, מה שאני אומרת זה שיש שתי מטלות עד ספטמבר לעשות, אם אנחנו רוצים בספטמבר לדון בזה ובאמת להחליט להפקיד. אחד, זה לבדוק אמיתית את החלופה כפי שהועלתה פה, של החלופה הצפונית באזור של חניון הרכבת, כך שהיא לא על חשבון החניון אלא איכשהו צמצום החניון לקומה שנייה או משהו כזה, על מנת שיתאפשר באמת.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אם אתם רוצים חלופה אחרת אז כן, אבל אני מתארת לעצמי שחלופות נוספות באזור ההוא, המבונה. זה אחד. לגבי השניים האחרים, לא התעוררו שום שאלות. הדבר השני שעלה פה, זה באמת אותה בחינה שאפילו המשרד להגנת הסביבה, לטענתו לא נעשתה ממש בחינה אמיתית, שמפעל הבטון יגיע לחלופות, להשתמש במפעלי בטון קיימים כאשר נגיד חולון מספקת את החלק הדרומי של הקו, איזה שהיא חלופה אולי במקום אחר, קצת מחוץ, בשוליים יותר של המע"ר, בקצוות של הקו ולא ממש בזה, כי בגדול משאיות בכל מקרה יצטרכו להביא את חומר הגלם. הרי חומר הגלם לא נוצר במפעל הבטון. חומר הגלם ממילא יצטרך להיות משונע לתוך המפעל בטון, אז אנחנו לא נחסוך במשאיות, נחסוך במשאיות עם בטון מוכן, אבל לא נחסוך בחומר גלם. לכן צריכים בכל זאת לפני שמחליטים...

גב' גילי טסלר אשכנזי:

מה זה בנושא של הבטיחות?

גב' גילה אורון:

שרמת ההתקשות של הבטון או משהו..

מר בן עמי:

תקלה באמצע הביצוע.

אדרי' נעמי אנג'ל:

את צריכה לחבר יציקה ליציקה, להיות כל הזמן שם בטון רטוב.

מר בן עמי:

אני הייתי סגן מהנדס עיריית ר"ג, הייתי אחראי על המנהרה מתחת לז'בוטינסקי והייתה לנו שם תקלה ולא הגיע בטון, וזה יצר צרות צרורות. הנושא של הבטיחות הוא חשוב מעין כמוהו ואם זה תחת שליטה שלנו וקרוב, זה מונע את הצרות והייתה לנו תקלה כזאת.

גב' אילנה אלרוד:

עוד 10 ק"מ לא משנה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

זה לא נכון אילנה. את לא יכולה להגיד את זה.

גב' גילה אורון:

העלית משהו. את לא יכולה לבטל כל מה שלא מתאים למה שאת אומרת.

אדרי' נעמי אנג'ל:

סליחה אילנה, תזכרי שאין כניסה למשאיות, אלא אלה שמשרתות את מחוז ת"א בכביש מס' 1. אנחנו יודעים שלהוסיף משאיות גם בשעות שיא, גם לא בשעות שיא ברצף, בנושא הזה של אספקת בטון, אם בשעות של הפעילות השוטפת בשביל הצורך לספק בטון רציף ליציקת רצף, הוא בעייתי מאוד. הוא בעייתי גם מבחינת הרציפות של התנועה שלהם, גם מבחינת ההפרעה לתנועה. זה גם שיקול.

גב' גילה אורון:

מאחר והנושא לא נבחן ממש אחד מול השני, זה דבר שניתן לעשות אותו. יש סימולציות שעושות את זה, מודלים שעושים את זה, שיודעים לבדוק, לבחון. ככל שתגישו את זה קצת לפני המליאה, שבועיים לפני המליאה את כל המסמכים האלה

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

ללשכת התכנון, יעברו על זה, נעשה מכינה ואנחנו נוכל להביא את זה בספטמבר למליאה הקרובה. לא יהיה בספטמבר, יהיה באוקטובר, אבל אנחנו מבחינתנו, המליאה הקרובה, אנחנו נפנה בסדר יום מקום בשביל זה. ככל שהמסמכים האלה יהיו מוכנים, ואז נוכל לקבל החלטה מושכלת, באמת על סמך חוות דעת מקצועיות, אם אין מקום אחר, אם יש מקום אחר, אבל לפחות נדע שעשינו באמת את המקסימום בשביל למצוא את החלופות הטובות ביותר.

אדרי' נעמי אנג'ל:

צריך פה שיתוף פעולה של שני גורמים: אתם צריכים לדאוג, בבקשה טופז לשיתוף פעולה של הרכבת בעניין הזה, בבדיקה הזאת, או שתהיה לכם סמכות בעניין הזה ושלכם גילי, מבחינת הנושא של בעלי הקרקע המשותפים עם עיריית ת"א או ליד עיריית ת"א... ות"א 2000 וטל שלך מבחינת הזמינות, או להנחיה של המסמך ולבדיקה שלו. אנחנו ניתן מועד למכינה שהוא לפני ראש השנה או מיד אחריה, בשביל שנוכל להגיע למליאה.

גב' אילנה אלרוד:

יש לי עוד שאלה. אני הבנתי מהאתר בטון הזה שהוא לא בשביל כל המנהרות של התחנות לאורך הקו. מה קורה עם כל המנהרות, שזה כמויות בטון עצומות? מי מביא לכל המנהרות האלה בטון? מישהו מביא בטון מוכן בכמויות אדירות.

מר בן עמי:

הבטון, זה פריטים טרומיים. כשהמכונה נכנסת, היא לוקחת 9 אלמנטים, מחברת אותם וממשיכה הלאה.

גב' אילנה אלרוד:

הבטון הוא רק לחיבורים שבין האלמנטים?

מר בן עמי:

יש פרטי חיבור מסוימים, וזה בשוליים.

גב' גילה אורון:

איפה מייצרים את האלמנטים?

מר בן עמי:

את הפריקסטים? מביאים אותם לאתר התארגנות, לכן וולובלסקי הוא יהיה האתר שיהיו שם חלק מהאלמנטים וגלי גיל, כי הרי הכניסה היא מגלי גיל, וגם בקריית אריה.

גב' אילנה אלרוד:

זאת אומרת, כל זה בשוליים.

אדרי' נעמי אנג'ל:

לא, בשוליים ובמרכז כשיש מכונה שנכנסת, מכניסה את הדברים האלה ועושים את יציקת הבטון המשלימות.

גב' אילנה אלרוד:

עכשיו אני מבקשת השוואה בבקשה. בניין של 48 קומות כמו שיש לנו, שבונים אותו אחד על יד השני באתר הזה, כמה בטון הוא דרוש לעומת בטון של תחנה של הרכבת הקלה.

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

אדרי' נעמי אנגיל:
זה יהיה במסמך הזה.

מר בן עמי:
אני רק רציתי לענות לגילה. הנושא של הבאת חומר הגלם, אפשר לקבוע באיזה שעות מביאים את החומר לזה, כדי לא להפריע לתנועה, ולא להתחיל להריץ משאיות.

הערה: גב' יעל גרמן – ראש עיריית הרצליה הצטרפה לדיון

מר בן עמי:
אני מדבר על נושא מפעל הבטון שהוא מאוד חשוב. א', הנושא הבטיחותי ו-ב' לנושא של לוי". אלה שני דברים שהם קריטיים לפרויקט.

גב' גילה אורון:
טוב, אוקי.

מר יואב ויינברג:
האישור של הולחו"ף, אני מתאר לעצמי שהוא נידרש לתוכנית הזאת.

גב' גילה אורון:
בגלל מנשיה.

מר יואב ויינברג:
בגלל מנשיה. האם אנחנו יכולים, האם נכון לקדם את האישור מול הולחו"ף במקביל?

אדרי' נעמי אנגיל:
אפשר לפנות לולחו"ף לעניין האתר של מנשיה אם אתם רוצים. בנושא הזה לקדם את הדיון, אין בעיה. אנחנו יכולים לרשום בהחלטה היום שמאחר ולא התעוררו שאלות לגבי האתר מנשיה, אז בנושא הזה אפשר להמשיך לקדם את זה. אנחנו עוד לא מחליטים להפקיד, כי אנחנו רוצים להפקיד את זה במכלול, אבל אנחנו ממליצים כבר לדון בולחו"ף באתר מנשיה.

מר בני שליטא:
יש לנו כמה נקודות, העברנו אותם לת"א, לא לכולם נענינו. דבר ראשון, אנחנו רוצים לשקול נושא של מפעל בטון נוסף באתר אליפלט, באתר הדרומי ביותר, ששם הוא יוכל לשמש בעיקר לחלקים הדרומיים. זאת נקודה אחת. נקודה שנייה זה לא להגביל את תוקף התוכנית ל-5 שנים, אלא לאפשר למהנדס העיר ת"א להאריך את התוקף, כי יכול להיות שמטבע הדברים..רואים את ירושלים. יכול להיות שהפרויקט ימשך יותר זמן.

אדרי' נעמי אנגיל:
זה כבר טופל. טיפלנו בנושא הזה של הארכת תוקף.

מר בני שליטא:
דבר שני, אני רוצה להזכיר שבאותו מקום, בגן וולובלסקי אמור לקום גם מרכז הבקרה שישמש את מרכז הבקרה של הרכבת הקלה המטרופוליני, שישמש גם את

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הזכין והוא אמור להיות מוקם לפני. הוא אמור להסתיים עד 2014. אנחנו מבקשים להרחיב את היכולת שימוש לאתר ההתארגנות גם עבור מרכז הבקרה. אין מה לדבר מבחינת ההיקפים, הוא שונה, אבל זה בדיוק על אותו מקום. האתר נמצא בתוך הלולאה.

גב' גילה אורון:

הוא בקו הכחול של הרצועה?

מר בני שליטא:

הוא בתוך הלולאה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

הוא לא קיבל עוד שום היתר, ואני לא יודעת אם יש לו זכויות מכוח תוכנית. שטח חום עם זכויות, וולובלסקי?

מר בני שליטא:

כן, כן.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אוקיי.

מר בני שליטא:

אבל אנחנו רק רוצים להרחיב את היכולת להשתמש באתר ההתארגנות שממילא..

גב' טל בן דב:

בקטע הזה הוא שטח חום?

מר בני שליטא:

כן. יש לו כבר תב"ע. יש עכשיו איזה שהוא שינוי של התב"ע.

גב' גילה אורון:

אוקי, ומה עיריית ת"א עכשיו אומרת על הדרישות האלה?

מר יואב ויינברג:

לגבי הבקשה הראשונה של מפעל בטון נוסף, מה שאנחנו הבאנו זה לוועדה המקומית. הצגנו את זה כמו שהזכין הציע. הצענו שלא לחזור לוועדה המקומית, אלא שתציג את בקשתכם לפני הוועדה המחוזית ושהיא תכריע בנושא הזה.

מר בני שליטא:

אני רוצה להזכיר, יש נקודה אחת שעד שלא נסגר הסגירה הפיננסית עם הזכין, עדיין קיימת אופציה שהפרויקט יבוצע מתקציב מדינה ע"י נת"ע, ובגלל זה אנחנו הולכים עם שני המסלולים במקביל ולשמור את האפשרויות האלה.

גב' גילה אורון:

לא משנה, אבל אני מבינה שהדברים הטכניים הם בכל מקרה צריכים, בין אם תעשה את זה המדינה ובין אם יעשה את זה הזכין.

מר בני שליטא:

לא לגמרי, לא לגמרי.

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

גב' גילה אורון:
למה לא לגמרי?

מר בני שליטא:
זה בדיוק מה שאני רוצה להגיד. הזכייין בונה בשיטה של כניסה באיזה שהוא מקום וחפירת התעלות, וכתוצאה מזה הוא גם יורד הרבה יותר עמוק. כתוצאה מזה גם נוצרה בעיית מי התהום, מה שלא קיים כל כך בשיטה אחרת, ואם המדינה תיבנה את זה, תיבנה בשיטה שהייתה המקורית, בשיטת החפירה.. כי זאת שיטה שניתן לבצע אותה ע"י קבלנים מקומיים, בשיטה שהזכייין הזה, אין ספק שיש לה יתרונות. יש לה גם מגבלות, אבל יש לה בעיקר יתרונות. בכל מקרה המנהרות יבוצעו בשיטה של PDM, של מנהור, וזה גם כן מטרד לא קטן. זה לקחת משהו בסביבות 200-300 מ', לחתוך כל ק"מ. זה סיפור לא פשוט. אין ספק שהשיטה של הזכייין, יש לה יתרונות, אבל אנחנו שומעים את שתי האפשרויות.

אדרי' נעמי אנג'ל:
לגבי אליפלט אתם צריכים לתת על זה גם כן איזה שהוא מסמך סביבתי ושטל תחווה דעתה, ובמכונה בספטמבר נדבר על זה.

גב' גילה אורון:
מאחר וממילא אנחנו לא נחליט היום אלא אנחנו דוחים את זה לספטמבר, אני מבקשת שגם עיריית ת"א עם מנהל ההנדסה שלה, שמכירים את השטח מלפני ומלפנים.. הוועדה המקומית צריכה לתת את דעתה גם. מנהל ההנדסה, שיתן את דעתו גם על הבקשה השנייה, למפעל בטון נוסף.

מר בני שליטא:
אוקי. נושא של שטח התארגנות..

אדרי' נעמי אנג'ל:
שטח התארגנות לבניין ציבורי בתוך הלולאה, שהוא הבניין של הבקרה, הוא מוגדר לעצמו בשטח אותו מגרש.

מר בני שליטא:
הוא בלולאה.

אדרי' נעמי אנג'ל:
יש לזה כללים ולזה יש כללים מאוד ברורים דווקא, בתוכנית הקיימת של עיריית ת"א, והיא יכולה להקפיד על כל הנושאים האלה בדיוק כמו שצריך ולבחור שטח הכי פחות פגיע בגן וולובלסקי. יש שם אפילו חניה זמנית באיזה שהוא מקום. אז היא תמצא את המקום. היא לא צריכה מכוח התוכנית הזאת. אם כן, אז תגידו לנו גם כן במכונה. אבל נראה לי שיש לזה מענה בתוכנית המאושרת כבר, גם של השב"צ וגם של אתרי התארגנות.

מר בני שליטא:
הנקודה האחרונה זה בעצם בקשה לשימוש חורג בשטח הדרומי של אליפלט ואנחנו צריכים שם מספר דברים, כי היות ויש כוונה שם שהמדינה, אם המדינה לוקחת את זה, הזכייין ויתר על הזכות הזאת לעשות הפעלה מוקדמת של החלק הדרומי..

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' גילי טסלר אשכנזי:

מה זה השטח הדרומי? אנחנו לא רואים שום דבר בתשריט.

מר בני שליטא:

אם תקשיבי עד סוף המשפט, אני מייד אסביר. אנחנו מדברים על אפשרות להפעיל את הקטע מתחנת משה דיין או מהטרמינוס הדרומי של בת ים, להביא אותו עד אליפלט, להפעיל שם הפעלה ראשונית של הקו. אנחנו יכולים לעשות את זה כשנה וחצי לפני שמסתיים הפרויקט כולו. יש לזה הרבה יתרונות של בחינה, של ציוד, של הרצות של מ ערכות ומעבר לזה, איזה שהוא יצירת אמון שאכן הדבר הזה הולך לקרות. עכשיו, לצורך זה יש כמה דברים שהם משתמעים, שעקרונית הם אמורים להתבצע בדיפו, אבל פה אנחנו רוצים לעשות את החלק הדרומי ואנחנו מדברים במפורש על נושא של אחסון קרונות.

גב' גילה אורון:

איפה, באליפלט?

מר בני שליטא:

כן.

אדרי' נעמי אנג'ל:

בהתחלת המנהרה. תחנת אליפלט היא תחנה מיוחדת. זה נושא מהותי שצריך לבשל אותו מסודר.

גב' גילה אורון:

אני מבקשת שעיריית ת"א תיתן דעתה, מנהל ההנדסה שלהם ייתן את דעתו. יש שם צוות שלם שעוסק בנושא של הרכבת הקלה. אז שהם יבדקו את זה, יבחנו את זה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

הוועדה צריכה לקבל את זה עם המלצה שלי, עם ידיעה של טל, עם הבנה של כל הנושאים, אז אנא תכינו את זה עם מסמך מסודר. אם זה קשור לתוכנית של אתרי התארגנות ובאמת משפיע על מה שיקרה באליפלט, אז תכינו את זה. נראה לי שזה ישנו אצלכם, רק אתם צריכים לחבר מסמכים יחד וגם לדבר על זה בספטמבר. מצידי אנחנו נכין כבר לשתי מכינות בנושאים השונים.

גב' גילה אורון:

צריכים לעבור קודם את מנהל ההנדסה של ת"א, שיש להם צוות משלהם. אי אפשר לבוא ולזרוק, גם אנחנו רוצים את זה וגם את זה וגם את זה, ככה בוועדה..

מר יואב ויינברג:

ההמלצה שלנו הייתה לא לכרוך את שני הדברים. מדובר בתוכנית שטחי ההתארגנות, שלוחות הזמנים שלה הרבה יותר דחופים.

אדרי' נעמי אנג'ל:

בבקשה תגישו מסמך אלינו. אנחנו נראה אם הנושא הוא מחוזי וצריך להעביר אותו לעיריית ת"א להתייחסות של יחידת הסעת המונים, או צריך לעבור לוועדה המקומית וצריך תוכנית, פה או לא פה בתוכנית הזאת. תעשה את העבודה הזאת ונראה. אם אתה רוצה, בזה נדון גם כן. נעשה שתי ישיבות בספטמבר, כי הנושאים יתרחבו עכשיו על עוד שני נושאים די כבדים ואנחנו נסגור את הדברים האלה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מר בני שליטא :

אני מנסה להבין, מה שבעצם אנחנו צריכים עכשיו, זה התייחסות של עיריית ת"א, שתגיד זה מקבלים, זה לא מקבלים.

אדרי' נעמי אנג'ל :

לא. נייר עבודה שלך, ניירות עבודה שמסבירים א', מה זה אומר מה שאתם רוצים באלפלט מבחינת שטח התארגנות, בטון או לא בטון. שניים, מה מהמשמעות הסביבתית והמרחבית של הפעלה חלקית של חלקו הדרומי של הקו. מה זה אומר, איזה שינויים נדרשים בתוכנית? מכיוון שהנושא הוא נושא תמ"מ, הוא נושא של תוכנית ארצית, נראה את המסמך, נעביר אותו לעיריית ת"א. בוודאי שאנחנו חייבים התייחסות שלה, אבל תעביר אלינו ונשב ביחד. אתה רוצה להעביר קודם אליהם, זכותך, אבל מבחינת הנוהל צריך לעבור לכאן. אני רק רוצה להעיר שאם נשים שינויים בתכנון, של הקו האדום, להכניס לתכנון מהיר את השלוחה הדרום-מזרחית של חולון-בת ים, יוספטל-הופיין ולא להשאיר אותה עלומה. זה לא מקובל עלינו שנעשתה הערכה מודעת, אבל לא סטטוטורית למשה דיין בראשון, בעוד שהארכה של השלוחה המזרחית של הופיין ויוספטל, לא מטפלים בה בנת"ע. אני מבקשת להכניס אותה.

מר בני שליטא :

....התפעול לעומת זאת, שאנחנו יודעים מראש שיש שם הרבה מאוד בעיות, לא רק ביצועיות, אלא גם תכנוניות.

אדרי' נעמי אנג'ל :

על אחת כמה וכמה שצריך להכניס את זה, ואני חושבת שחד משמעית מרכזי אוכלוסיה בבת ים ובחולון, זו הסיבה שהקו שונה, ויפה שעה אחת קודם.

מר בני שליטא :

קו ירוק של חולון נמצא בטיפול.

אדרי' נעמי אנג'ל :

בשעה טובה, ולהוסיף לזה את השלוחה האדומה.

גב' טל בן דב :

אני רוצה רק לציין ולומר שבהוראות של התמ"מ לא סתם עשינו אבחנה בין מסמכים סביבתיים לשלב של הקמה ושלב של ההפעלה. זה שני מצבים שונים לגמרי ולכן ההתייחסות היא אחרת לגמרי, ההתייחסות היא נפרדת, אז אי אפשר להגיע עם משהו כזה שאנחנו לא יודעים על מה מדובר בכלל, ושם גם מפורט לאיזה דברים צריך להתייחס בעת ההפעלה.

אדרי' נעמי אנג'ל :

ואנחנו מברכים על ההתחלה המחודשת של תכנון הקו הירוק. זה מאוד משמח.

גב' גילה אורון :

טוב אוקי, אז נקווה שנוכל להיכנס לספטמבר. Its up to you. כעת. אוקיי, תודה.

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

אישור פרוטוקולים

גב' גילה אורון:

יש לנו אישור שני פרוטוקולים. אחד זה של פרוטוקול החלטת מליאה מס' 763 מיום ה-31/5. הערות?

הערה: מר יעקב אשר – ראש עיריית בני ברק הצטרף לדין.

גב' אילנה אלרוד:

הייתה לי הערה. שלחתי לכם את זה. ההערה הייתה לפרויקט של רח' בלפור בבת ים. היה 30 יח"ד. היה שם רק כתוב שהגדלה של מס' יח"ד זה סטייה ניכרת. ביקשתי למחוק את סטייה ניכרת ולהשאיר לעירייה להחליט אם בתכנון מפורט יהיה צורך בעוד משהו, כי שם הפכו שטח של מגורים לשטח של..

אדרי נעמי אנג'ל:

אני רוצה להבהיר, לא קשור למהות. אם ההחלטה אמרה שזאת סטייה ניכרת, אז הפרוטוקול יאושר כמו שהחלטה הייתה.

גב' רחל דוד:

זה לא משנה. אם יש החלטה, חבר ועדה יכול להעיר איזה הערה טכנית שהוא אמר משהו וזה לא נרשם וזה נשמט, אבל לא במהות. אין תיקונים במהות. על כל החלטה אנחנו נתקן אותה בישיבה לאחר מכן?

גב' גילה אורון:

רק בשביל ההבהרה, בכל מקרה אנחנו לא מונעים מסמכות מקומית של כל רשות שבסמכותה להגדיל מס' יח"ד בתכנון מפורט, אבל לא בהקלה. זה הכול. זה כל מה שזה אומר. זה רק אומר שבהקלה הם לא יכולים לעשות את זה. אם הם ירצו, יצטרכו לעשות את זה בתוכנית.

גב' אילנה אלרוד:

לעשות תוכנית עוד פעם?

גב' גילה אורון:

בסמכות מקומית רק להגדלת מס' היח"ד. טוב, אז שני פרוטוקולים, 763 מה-31/5 ו-764 מה-28/6 מאושרים.

גב' אילנה אלרוד:

לא, רגע, רגע, אישרנו את הפרוטוקול של ה-28/6?

גב' גילה אורון:

כן.

גב' אילנה אלרוד:

לאף אחד אין הערות? לי היו הערות. ה-28/6 זה פרוטוקול מאושר?

גב' גילה אורון:

עכשיו מאשרים. אילנה, מה שאת העברת זה הערות שלך, פרטניות להחלטה שהתקבלה בוועדה. כשאנחנו מאשרים פרוטוקול, הכוונה היא שההחלטה תואמת

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

למה שנאמר פה במליאה. זה לא אומר שקיבלו את כל מה שאת אמרת, או שאם אין לך השגות או יש לך השגות. אישור הפרוטוקול הוא לא שכל מה שנאמר שם הוא מוצא חן בעיניך או מקובל עליך. אישור הפרוטוקול זה שאכן הפרוטוקול תואם להחלטת הוועדה, והפרוטוקול תואם להחלטת הוועדה, אלא אם את חושבת שהחלטת הוועדה הייתה שונה, ופה הוא יצא שונה בפרוטוקול. זה הדבר היחיד. זה הליך טכני יחסית. גם אם משהו לא נראה לך בהחלטת הוועדה, אז את אמרת את שלך בזמן הדיון וזה יהיה בתמליל וכו'. יש אח"כ התנגדויות אם מישהו רוצה, אבל זה לא אומר שהפרוטוקול לא נכתב כפי שבאמת..

גב' אילנה אלרוד:

סתם לדוגמא, נעמי מקריאה את הצעת ההחלטה. לא תמיד אני ערה מספיק לקלוט כל דבר שהיא אמרה באותו רגע. אני רואה את זה כתוב אח"כ. אני לא יכולה להגיב על זה?

גב' גילה אורון:

לא. מרגע שאנחנו מקריאים הצעת החלטה וזה מה שיש בתמליל, הצעת ההחלטה, זה הצעת החלטה של המליאה, ואם יש שינויים אז אנחנו תוך כדי, והרבה פעמים נעמי מוסיפה תוך כדי, היא מוסיפה את השינויים שהתקבלו ושהמליאה מסכימה עליהם. זה לא אומר שיכול להיות שאת, והרבה פעמים קורה שמישהו אומר, אני מסתייג או אני לא חושב שצריך להיות ככה. זה בסדר, אבל אם בסופו של יום הצעת ההחלטה הוקראה והיא תואמת לפרוטוקול, אז אין אחרי זה להגיד.. הדיון התקיים.

סעיף 3: תוכנית תא/3814 – שימור בניינים, רח' איינשטיין 69-73

בנוכחות: גב' סוזי דניאל - עיריית ת"א-יפו
גב' הדס גולדברט - אדר' צוות שימור, עת"א

גב' גילה אורון:

אנחנו עוברים לסעיף 3 לסדר היום, תוכנית תא/3814, שימור בניינים ברח' איינשטיין 69 עד 73, הארכת תוקף תנאים לפי סעיף 78 לחוק. נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:

ברח' איינשטיין יש בניין בצד הצפוני-מזרחי שלו, קרוב לאוניברסיטה, שהוא בניין באמת של האדריכלות הבינלאומית במיטבה. נמצאת פה עיריית ת"א ומחלקת השימור ומנהל ההנדסה. אנחנו עשינו 77,78. התבקשנו לעשות לו הארכה. אנחנו חושבים אכן שזה נכון. ההמלצה שלנו לוועדה, להאריך את זה ב-3 שנים נוספות. אנחנו מבקשים שהוועדה המקומית תציג ללשכת התכנון את התכנון הראשוני בתוך החצי שנה הקרובה. צריך לראות כבר התקדמות, כי הזמן הפתוח הזה הוא קצת מטעה ולא מתקדמים מספיק.

גב' אילנה אלרוד:

זה בניין שרוצים לשמר אותו?

גב' גילה אורון:

את רוצה להוסיף משהו, מעיריית ת"א?

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

גב' הדס גולדברט:

שמי הדס ממחלקת שימור בעיריית ת"א. הבניין מייצג את האדריכלות המודרנית בצורה מובהקת, את התקופה של שנות ה-50 שפה לדוגמא. הוא איכותי בבנייתו, בפרטים שלו.

גב' גילה אורון:

הוא הוכרז כבניין לשימור. אוקיי. עד עכשיו זה היה שנתיים?

גב' הדס גולדברט:

שנתיים, ואנחנו מבקשים להאריך ל-3 שנים.

גב' סוזי דניאל:

אנחנו, כצוות התכנון והשימור ביקשנו להאריך את זה ל-3 שנים. הוועדה שלנו אמרה, בואו ניתן שנה ונראה מה קורה הלאה. אני מעדיפה את נעמי, שממליצה את ה-3 שנים.

גב' גילה אורון:

3 שנים נשמע לי הרבה מאוד.

אדרי' נעמי אנג'ל:

זה בניין מסובך ויש פה סוגיה לא פשוטה עם הפינוי-בינוי מסביב.

גב' סוזי דניאל:

אנחנו בדיוק מנסים לקשור את זה ביחד עם כל פינוי-בינוי מסביב. לשם כך ביקשנו את התקופה הזאת. יש שם קשיים עם התושבים, חלק כן, חלק לא. יש עיכוב בהתקדמות של הפינוי-בינוי.

גב' גילה אורון:

ניתן הרי להאריך 77,78 עד 6 שנים. אני מציעה שאנחנו נאריך את זה בשנתיים, עוד שנתיים ושלאחר מכן, ככל שתידרשו לזמן נוסף, תבואו ותבקשו עוד פעם מהוועדה כי בכל זאת כשמטילים 78 על אנשים.. אל תיקחו את הזמן שלכם, תהיו יותר.. אנחנו רוצים לראות התקדמות, כי זה מגביל את האנשים שגרים שם ופוגע בהם, בקניין. אז לכן בואו נגיד בעוד שנתיים ואנחנו מקווים שעד אז לא תצטרכו הארכות נוספות.

סעיף 4 : תוכנית 2615/ב – מתחם רח' יצחק אלחנן מזרח
סעיף 5 : תוכנית תא/2615/ג – מתחם רח' יצחק אלחנן מרכז-מערב

בהשתתפות: גב' חגית אלדר - לשכת התכנון

בנוכחות: מר נחמיה דווידי - יזם
אדרי' שלמה גרטנר - מתכנן

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

סעיף 4 וסעיף 5 לסדר היום, תא/2615/ב, מתחם רח' יצחק אלחנן מזרח ו- תא/2615/ג, שזה מערב. מזרח ומערב. אנחנו במליאה הקודמת ביקשנו להוסיף תנאי להיתר בניה, בניית בית ספר. היה לנו מסמך של עיריית ת"א שנעשה בצורה פרוגרמטית, שראה שיש במקום נכון להיום בכל האזור של נווה צדק וכו', יש במקום חוסר של 17 כיתות לימוד היום, בלי תוספות. משכך, אמרנו, ככל שמוסיפים יחידות מגורים ואין מענה אפילו היום לילדים שילכו לבית ספר, אז אנחנו אומרים שתנאי להיתר בניה יהיה היתר בניה לבית ספר, ותנאי לאכלוס יהיה תום ביצוע של הבית ספר. בינתיים העירייה עשתה בדיקה חוזרת. מלכתחילה ידענו שבעצם התוכנית של יצחק אלחנן נותנת ב-ג', בעצם קיים שם היום בית ספר. קיים שם היום בית ספר. זה מוסד של נערות דתיות, בנות יעקב. מה שהם עושים, זה היום, ההסכם שלו עם העירייה היה כזה שהוא קנה שטח, בונה בית ספר חדש בבני ברק, מעביר את בנות יעקב לשם וזה בעצם מפנה מבנה של בית ספר שיש בו היום 16 כיתות קיימות. בית הספר הזה יועבר לרשות העירייה. הם ישדרגו כמובן את בית הספר, יתאימו אותו לצרכים שלהם, ישפצו אותו ככל שיידרש. יש להם מספיק זכויות גם בשביל להוסיף עוד 2-3-4 כיתות, ככל שיידרש ולכן דווקא התנעת התוכנית הזו ולא לשים עליה את המחסום, זה מה שיפתור את הבעיה של התוכנית הזו ושל התוכניות האחרות בסביבה, כי זה בעצם יקנה להם את בית הספר שחסר להם. לכן אנחנו מביאים את זה בחזרה למליאה.

גב' גילי טסלר אשכנזי:

מה התנאי שמוסר ומה רשום במקום?

אדרי' נעמי אנג'ל:

התנאי שהיה- היה בניית בית ספר חדש, נוסף למה שקיים באזור לאור החסר הקיים של כיתות לימוד באזור.

(מדברים ביחד-לא ניתן לתמלל)

אדרי' נעמי אנג'ל:

במקום זה, לאור העובדה שהעירייה מתחייבת לקחת את הבניין הקיים במיידית, לעשות בו את השיפוצים ולתת בו כיתות לאוכלוסיה שתהיה פה ואח"כ בטווח היותר ארוך כי תוסיף כיתות בעוד מקומות ותשדרג גם את הבניין הזה. לאור ההתחייבות הזאת אנחנו מוחקים את התנאי של בניית בית ספר חדש.

גב' גילה אורון:

אנחנו אמרנו בהחלטה הקודמת שנוכח הצהרתה של הוועדה המקומית בתשובה למועצה הארצית בעניין מתחם ליבר, המחסור בשירותי ציבור באזור הסמוך לרח' יצחק אלחנן, מחליטה הוועדה לתנות הוצאת היתר בניה, והסברנו שהמחסור היה של 17 כיתות. זה היה במסמך שלהם שהם הציגו בזמנו. מחליטה הוועדה להתנות הוצאת היתר בניה ואכלוס שטחי מגורים בקידום פתרונות לצרכי ציבור. לפיכך יתווספו להוראות התוכנית הסעיפים הבאים: תנאי למתן היתר בניה בתוספת זכויות הבניה למגורים בגין תוכנית זו, יהיה הוצאת היתר בניה להקמת בית ספר בסביבה. תנאי לאכלוס תוספת הבניה למגורים יהיה גמר ביצוע הקמת בית הספר. זה מה שהיה בפעם הקודמת. בין לבין הגיע מכתבו של מהנדס העיר שאומר שקיימת החלטה עירונית. מעבר לזה, שלא רק שזה מה שיקרה, שהוא נותן את המגרש, שקיים מחסור של 16 כיתות וכו', הוא אומר, "קיימת החלטה עירונית לעשות שימוש במבנה אשר יפונה ויימסר להם חזקת העירייה בתוך מתחם הציבורי

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

בתוכנית תא/2615/ג כבית ספר יסודי על פי הפרוגרמה העירונית". זה מה שהם עושים. יש החלטה עירונית לזה. הוא כאן אומר שהם סיירו בשטח.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

התוכנית הזו מאפשרת, בגלל שהיזם קנה מגרש, בונה בית ספר, מעביר את זה. התוכנית הזו בסופו של יום מעבירה את בית הספר הזה לבעלותה של העירייה ולשימושה של העירייה שתעשה אותו בית ספר. אני לא חושבת שמעבר לזה אנחנו צריכים להיכנס.

גב' אילנה אלרוד:

לדעתי צריך להיות כתוב שתנאי לאכלוס זה שבית הספר יהיה מוכן לשימוש לתלמידים. זה הכול.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

רבותי, אני חושבת שעיריית ת"א ילדה גדולה, דואגת לתושביה ולילדיה ויש שם חינוך, יש שם הכול.

גב' אילנה אלרוד:

גילה, זה לא עניין של עיריית ת"א, זה עניין של היזם.

גב' גילה אורון:

לא, זה לא היזם. זה חלק מהתוכנית.

גב' אילנה אלרוד:

אבל הוא יודע שאם בית הספר לא יהיה מוכן, הוא לא יוכל לאכלס, אז הוא יזדרז ויבנה בזמן וידאג שעיריית ת"א תיבנה בזמן.

גב' גילה אורון:

לא היזם צריך לשפץ.

(מדברים ביחד)

מר גיא נרדי:

גיא נרדי, החברה להגנת הטבע. אנחנו היינו נוכחים בכל שלבי אישור התוכנית בוועדה המקומית ואדריכל... יכול לספר שהרעיון שעומד בבסיס פינוי בית הספר, זה מה שנקרא "אישור הברך". אני צודק? אישור הברך של רח' יצחק אלחנן. איך זה יכול להיות שהברך תאושר ובית הספר יאוכלס ע"י ילדים מקומיים?

גב' גילה אורון:

בית הספר לא מיועד לפינוי, הוא להריסה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

גיא, אתם חברים בוועדה המחוזית והחברה שלכם הייתה חלק מהתוכנית. התוכנית הזאת, יש לה מספר מטרות. בחלק הציבורי שלה, יש 3 התוכניות של יצחק אלחנן א', ב' ו-ג', מייצרות שדירת יצחק אלחנן שהולכת ממגדל שלום עד לגן

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הכובשים.. מוביל אל הים. בנוסף לזה שהיא מייצרת איזה שהיא הסדרה תנועתית להולכי רגל ולרכב, בנוסף לזה היא לוקחת את השטח הציבורי הגדול הזה, בהסכמים חוץ תוכניתיים ומעבירה אותו לשימוש תושבי הסביבה ועיריית ת"א במאגר שטחי הציבור הבנויים שלה. בנוסף לזה, וזה מה שמניע את הכול, התוכנית עושה בנייה שכירה. ב-2 מ-3 התוכניות עושות את זה וזו העבודה. אנחנו לא דנים עכשיו לגופן של התוכניות. זה לא דיון בהתנגדויות וזה לא דיון חוזר להפקדה. הדיון הוא במענה לצרכי ציבור של תושבי הסביבה בת"א, ומכיוון שהוא מקבל את המענה שלו בבית הספר הזה, ועיריית ת"א בהמשך ע"י שלביות בינוי ופיתוח, תיתן מענה גובר והולך, אנחנו מקבלים את העניין הזה ולא רואים סיבה לתלות על התוכנית הזאת עוד קולר, כאשר היא נותנת לו את הפתרון.

גב' גילי טסלר אשכנזי:

אין בעיה, אבל למה לנתק את הקשר לנושא האכלוס? הרי בהתחלה הקשר היה אם ניבנה פרויקט, אז גם מאוכלס. אז למה לנתק את הקשר הזה? אני אומרת בלוחות הזמנים.

אדרי' נעמי אנג'ל:

לפיכך, לאור ניתוח חוזר שנעשה ע"י מהנדס העיר בדבר שימוש של מצאי כיתות לימוד זמינות בתחום התוכנית, בטווח המידי והקרוב, מחליטה הוועדה לשנות את סעיף 2 בהחלטה מיום 31/5/2010, כך שהאכלוס של התוכניות יהיה מותנה בהשמת כיתות הלימוד לתושבי העיר.

סעיף 6: תוכנית תא/3853/מח – מתחם טאגור, רמת אביב

בהשתתפות: גב' רונית קידר - לשכת התכנון

בנוכחות: אדרי' נעמי מליס - מתכנתת
מר אמיר אלכופר - משרד מליס
מר משה ריבק - אשדר

גב' גילה אורון:

יש לנו תיקון החלטה בסעיף 6 לסדר היום. תוכנית תא/3853/מח, מתחם טאגור רמת אביב. גם פה יש לנו תיקון החלטה. נעמי.

אדרי' נעמי אנג'ל:

התיקון החלטה בטאגור, ההצעה היא דומה למה שהיה במתחם רקאנטי. אנחנו קיבלנו בקשה לנושא של דירות בהישג יד. אנחנו קבענו שהתוכנית תכלול 125 יח"ד ובמידה ותינתן הסכמה ע"י יזם התוכנית טרם הפקדתה לבניית דירות בהישג יד, תתווספנה לתוכנית 35 יח"ד, מתוכן 16 לדיר בהישג יד כמפורט בסעיף 2 וגומר. היות ועיריית ת"א לא גיבשה עדיין את ההנחיות המפורטות, אלא רק את העקרונות לנושא של דיר בהישג יד, אנחנו מבקשים לשנות את ההחלטה כמו שעשינו בתוכנית רקאנטי, שבמידה ותינתן ההסכמה טרם הוצאת היתר בניה, לדחות את זה עד להוצאת היתר בניה, לבניית הדירות בהישג יד, אז תתווספנה אותן 35 יח"ד.

(מדברים ביחד)

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

גב' יעל גרמן:

אני רוצה להבין, כי כל הנושא הזה בעיניי מאוד לא ברור.

גב' גילה אורון:

אוקי, הייתה החלטה בתוכנית, שהיא על ה- 125 יח"ד. שתי התוכניות האלה הלכו עם אותה רוח, שיש למקום איקס יח"ד. דיברנו על זה שהיום דיור בהישג יד הוא מבחינה תחיקתית בעייתי. אי אפשר לחייב לכנס קניינית ולכן אמרנו שזה יכול להיעשות רק בהסכמה בין העירייה לבין היזם. והיה והיזם יגיע להסכמות עם העירייה בדבר ה...., הוא יוכל לקבל עוד 35 יח"ד שמתוכן 16 יהיו דירות להשכרה לאורך זמן וכו' וכו'. עכשיו, הם עוד לא גמרו להגיע להסכמות בינם לבין עצמם. בינתיים הם רוצים כבר להפקיד את התוכנית. זה לוקח זמן. זה הרי פינוי-בינוי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אני מבקשת שההסכמה תהיה תנאי למתן תוקף. אנחנו דיברנו על זה שיש לנו קושי. גם אם יש הסכמה, אבל כדי להבטיח שהיא תהיה חופשית, זה צריך להיות פה בשולחן הזה ולא בוועדה המקומית.

גב' גילה אורון:

אני מסכימה עם חגית. זה צריך להיות לתנאי למתן תוקף ולא תנאי להיתר בניה. בשני המקרים הדברים צריכים להיעשות בצורה כזו שהתוכנית תהיה, שאם נותנים לה תוקף, יודעים בדיוק מה זה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

נמצא פה משה ריבק, הנציג של חברת אשדר. שוב, זה רלוונטי גם לרקאנטי. מה דעתכם?

מר משה ריבק:

אנחנו חושבים שזה לא צריך להיות תנאי.... מכיוון שהעירייה עדיין לא ביקשה את הדברים והיא גם לא תגבש את הדברים. זה לא משנה. הרי הכללים שאתם קבעתם, אתם נתתם את האופציות.. שלא תוסף יח"ד אחת נוספת מעבר לאחת משתי האופציות שאתם נתתם, או שעושים דיור בר השגה או שלא עושים דיור בר השגה. ההחלטה לגבי כמות יחידות דיור, לגבי התוכנית, עצם התוכנית, יכולה להיות אך ורק אחת משתי החלופות..אין דבר אמורפי בעניין הזה. ישנן שתי חלופות מאוד ברורות. זה לא בקשה שמישהו יכול לעקוף אתכם, את הוועדה המחוזית ולהגיד, אני מוסיף דירה ואני אסתדר בעניין הזה. הדברים שלכם, שההחלטה הקודמת שלכם הייתה מאוד מאוד ברורה ולכן אני חושב שמבחינתכם זה לא משנה, כי אני.....התוכנית בסופו של דבר תהיה או זאת או זאת. ככל שההחלטה תידחה יותר מאוחר, האינפורמציה תהיה הרבה יותר בשלה מבחינת האנשים, והיא תוכל להיות יותר קלה לקבל החלטה עבור דיור בר השגה, בעניין הזה.

גב' גילה אורון:

אנחנו נעשה דיון פנימי. תודה רבה.

מר משה ריבק:

רגע, יש עוד נקודה אחת בעניין הזה..... הוועדה המחוזית תדון בנושא הזה, וזה הנושא של הבניה הירוקה. אנחנו העלינו עוד נושא אחד שדיברנו..

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אדרי' נעמי אנג'ל:

הייתה פניה של היזמים, שלא לחייב אתכם בבניה ירוקה לפי התקן. ההנחיות של הוועדה המחוזית אומרת ללכת לפי התקן. אנחנו נדון בזה בדיון הפנימי, ביחד.

מר אמיר אלכופר:

ההחלטה של הוועדה הייתה שהבניה בפרויקט תהיה בניה ירוקה. הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם לכך בתאום עם היועץ הסביבתי של הוועדה. עשינו ככה. הלכנו ליועץ הסביבתי. היועץ הסביבתי אמר שאחד התנאים בתשריט, בתקנון, יהיה כתוב שהתוכנית תעמוד בתקן ישראלי 5281. אך עם זה יש כמה בעיות. התקן עצמו הוא וולנטרי כמו בכל העולם. התקן הוא בכוונה לא גמיש, הוא מציב רף גבוה שכרגע בשלב התכנון הזה קשה לדעת אם נוכל לעמוד בו. יש לו כל מיני תנאי סף. יש פה את התקן. כל מיני תנאי סף, לדוגמא, תנאי סף אחד מדבר על זה שצריך לעמוד בתקן וולנטרי אחר, 5282 ושם קובעים לך את אחוז החילון מהחזית. זאת אומרת, שבניין שפונה לים, בגלל הסעיף הזה שלכם עכשיו בהפקדה, אתם מחייבים אותי לעשות 8 אחוז מהחילון למערב, לכיוון של הים. מעין מגבלות כאלה שאנחנו רוצים לעשות בניה ירוקה ואנחנו נעשה אותה ירוקה, אבל להכניס את הפרטים האלה מהתקן בשלב הזה, זה קצת בעייתי וזה גם לא גמיש. בנוסף, התקן עובר רביזיה. תוך כמה חודשים הוא משתנה. אנחנו לא יודעים למה אנחנו מתחייבים. זה מאוד בעייתי. אנחנו מציעים לעשות איזה שהוא סעיף ששוב אומר בני שליטא ירוקה ואישור יועץ סביבתי של הוועדה, של העירייה, אבל לא לחייב אותנו לעמוד ספציפית בתקן הזה, שזה משהו לא נודע ומה שאנחנו יודעים הוא מאוד מאוד ספציפי. מאוד קשה.

אדרי' נעמה מליס:

קשה לי להסכים לעשות בניין שפונה לים עם 8 אחוז חלונות, אני מצטערת. יש לי דרכים אחרות לעשות בניין ירוק, עם חלונות מאוד גדולים ולעשות את הזכוכית. התקן הזה כרגע לא מאפשר לי. אנחנו לא ניכנס עכשיו לויכוח של איזה תקן לעשות, אבל נקבע התקן הזה.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

רק רגע, לא לדבר כולם ביחד.

אדרי' נעמה מליס:

ראינו את ההצעה לתקן. אנחנו עדיין רחוקים מאוד מה..... אם היית אומרת לי שזה....., הייתי אומרת לך בסדר, אבל זה לא זה תקן ישראלי. ראינו מה זה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

נתת כאן שני הסברים חשובים, הבנו אותם. אחד, שהתקן יעבור רביזיה. אתם לא יודעים בדיוק על מה, מכיוון שהוא מנדטורי, הוא לא מנדטורי, הוא וולנטרי, אז באמת התוכנית היא זאת שיוצרת חיוב, אבל פה אנחנו ניצור אולי חיוב על משהו עתידי. דבר נוסף, על זה שספציפית פה ישנן נקודות, אגב עם נקודות שצריך במחשבה לתקן עצמו. אני לא בטוחה שבתקן אין מקום שאומר שצריך גם חלק מהכללים שלו, יש בהם גמישות. אז אנחנו נבדוק את זה. אם חלק מהכללים שלו אומרים שיש גמישות, אז קרוב לוודאי שאנחנו נשמור על התקן. אם אכן לא, אז ברור שמערב הוא יבוא עם משמעות אחרת, כשאתה עם החזית לים בת"א, מאשר סתם, בעיר שהיא סימטרית לחלוטין מבחינת הנוף שלה. אני רוצה שתשימו לב שכל החלטה שלנו, יש לה משמעות רוחבית ולכן הניסוח של הדברים האלה, אני חושבת

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

ששמענו. אנחנו צריכים לבדוק את זה. אם בתקן יש גמישות, אז זה פשוט. אם לא, אז נפנה למסמך המדיניות שלנו ולהחלטות של הוועדה המקומית ת"א לעת היתר הבניה, למהנדס העיר.

(מדברים ביחד)

גב' טל בן דב:

ציינתם שני דברים שהם בעייתיים מבחינתך ומבחינת התקן. האם כבר לקחתם את המרכיבים של בניה ירוקה כמו שאתם מכירים אותם, או את הדברים שבוחנים במסגרת בניה ירוקה וכבר ניסיתם לשתול כבר בתוך התוכנית שלכם? כי זו הכוונה הרי. אנחנו רוצים שהדברים יהיו כבר בנויים, שיימצאו כבר בתוך הדברים. אולי שווה גם לבחון את מה שהם הכינו מול בעצם הבקשה שלהם, ולראות שבעצם אולי הם כן מציעים את המרכיבים של בניה ירוקה, אבל לא לפי התקן.

אדרי' נעמי אנג'ל:

המהנדסים אומרים שהם יעשו את זה, אבל לא עכשיו. זה בהיתר בניה.

גב' גילה אורון:

טוב רבותי, תודה רבה.

גב' טל בן דב:

היא לא ענתה לי על השאלה.

גב' גילה אורון:

היא אמרה לך כן.

אדרי' נעמה מליס:

המשרד שלנו, א', פונה ככה תמיד וכמובן קל וחומר, פה. הבניין כפי שהוצג לכם הוא בניין ירוק, הוא עומד ככה. במקרה הזה למשל הנושא של המערב, הוא חייב להיות פתוח לרווחה, כי הרוח מגיעה... אז אני צריכה חלונות גדולים למערב.

גב' גילה אורון:

טוב, אוקי, תודה רבה לכולם. אני מבקשת לצאת, אנחנו בדיון פנימי.

דיון פנימי

אדרי' נעמי אנג'ל:

תראו, אני רוצה להגיד משהו על הבניה הירוקה. באמת בגלל שההחלטה היא רוחבית, אני רוצה רק לבדוק אותו אם הוחל גם על מגורים כמו שצריך או שצריך להגיד לו איזה שהיא מילה משלימה. אין לי בעיה בהקשר הזה לא להגיד שהוא לפי התקן, לפי מסמך המדיניות. אם צריך לעשות פה איזה שהיא השלמה, ככל שייקבע ע"י מהנדס העיר ורשות הרישוי. אנחנו יכולים להגיד, בשיקול מהנדס העיר שהוא אשר יבחן את החלקים הרלוונטיים בתקן בניה ירוקה העדכני לעת הוצאת היתרי בניה.

גב' גילה אורון:

יכול להיות שהיתר הבניה יוצא בעוד 4 שנים. יהיה תקן לגמרי אחר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

אדרי' נעמי אנג'ל:

זה נכון יותר, ואז התקן יבוטל והוא יחליט מה לעשות.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

לגבי הנושא של הבניה הירוקה-הבניה הירוקה תהיה לא פחות ממסמך המדיניות המחוזי וככל שניתן, בשיקול דעת של מהנדס העיר לעניין התקן העדכני הקיים. לגבי הדב"י, יעל, רצית להגיד?

גב' יעל גרמן:

כן. תראו, יש לנו כאן כוונה טובה וחשובה מאוד. כל הנושא של דב"י, באמת אנחנו חייבים אותו. להערכתי אנחנו מאוד מאוד לא מסודרים, לא קוהורנטים, לא יודעים עדיין, אבל זה בסדר גמור. אני אומרת "אנחנו", ואנחנו גם מבלבלים את האנשים. עכשיו תראו, יש דבר אחד שזה כוונה טובה וזה יושב כאן סביב השולחן. הכוונה הזו, שיוצאת מן השולחן הזה והולכת לידיהם של יזמים, שלא מבינים גם מה אמרנו וגם לא יכולים ליישם את זה, אלא להתפרש בצורות כאלו ואחרות ולהגיע לבתי משפט ולהגיע לתוצאות שאנחנו אפילו לא חושבים עליהם, אבל הם בוודאי לא מה שרצינו. ולכן להערכתי נושא הדב"י בכלל הוא עדיין בחיתוליו. הוא אפילו כמעט ולא ניתן עדיין לדבר עליו. אני לא מאמינה שאם אנחנו נאמר שזה יהיה לתקופת ההיתר, ובין האישור לבין ההיתר יכולים לחלוף חודש, חודשיים, חצי שנה, לא הרבה יותר.

גב' גילה אורון:

יכול להיות 3 שנים.

גב' יעל גרמן:

יכול להיות, אבל גם יכול להיות חודש-חודשיים. בת"א בונים מהר. במקומות אחרים זה יכול לקחת גם 10 או בכלל לא. אני סבורה שכל עוד שנושא הדב"י אינו מוסדר, זה צריך להיות למתן התוקף, שאז אנחנו יודעים כאן מה נתנו, וגם הם יודעים מה הם קיבלו. ברגע שזה יצא מהשולחן הזה, אני לא יודעת מה יהיה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להגיד דעה קצת אחרת בעניין הזה. אנחנו יודעים את הנושא הזה. מצד שני יש פה הזדמנות של יזם רציני, שהוא מקדים. הוא רוצה לבצע שני פרויקטים, גם ברקאנטי וגם בטאגור. קיבל בקושי רב. בהתחלה הוא בלע את הנושא הזה. עכשיו הוא עובד על זה עם הדיירים והתושבים ועם העירייה וככל שאנחנו ניתן יותר זמן, נוכל לתת לזה לקרות, ודווקא אנחנו רוצים שדו"ר בהישג יד יתחיל בצפון, יתחיל באזורים החזקים, יתחיל בבניינים שיש שם חברות ניהול טובות. אני חושבת שזאת ההזדמנות, וחבל במקום הזה לא לתת. דווקא כיוון שהתוכניות ראשונות, לא לתת להם את הארכה הנוספת. עיריית ת"א עובדת על זה. היא רצה עם זה, מפני שהיא כבר למעשה הוציאה הרי מסמך ראשוני והיא עכשיו מתקנת אותו. אז בואו ניתן להם את ההזדמנות. אנחנו נוכל בהקשר הזה, דווקא בעניין הזה, בהקשר הרוחבי להגיד, אלה היו תוכניות החלוץ, לכשניבנה מנגנון יותר מסודר, יותר משוכלל לתוכניות הבאות, לשנות את זה. אבל צריך לתת פה דווקא מפני שיש פה כנות של יזם ורצון אמיתי של עירייה באזור טוב בעיר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

גב' יעל גרמן:

אני מוכרחת לענות. אני ממש לא השתכנעתי ממה שאת אמרת. בעיניי יש תמיד ניגוד אינטרסים בין יזם לבין אינטרס הציבור. במקרה היזם הנפלא הזה הוא זה שרצה לבנות בפארק דירות. רצה לבנות 1,400 יח"ד בפארק. סתם. בפארק שלי. סתם במקרה, וזה ממש לא משנה. יזם כזה, יש לו את האינטרסים שלו והאינטרסים שלו הם לגיטימיים והאינטרסים שלו זה למקסם את הרווחים שלו והאינטרסים שלו הם כמעט אף פעם לא זהים לאינטרסים של הציבור, ואנחנו כאן שיושבים כאן צריכים לשמור על האינטרס של הציבור, ומכיוון שאני חושבת שאינטרס הציבור הוא כזה שאנחנו צריכים לדאוג לכך שאם יהיה דב"י, באמת יהיה דב"י ולא יצא מצב שאני אפילו לא יכולה לשער אותו, אבל ראו מקרה המרינה שהיו דברים לא ברורים ולא ידעו מה זה דירת נופש ומדירת נופש זה הפך להיות דירת מגורים ואף אחד לא יכול היה לעשות שום דבר, אני מעריכה שהדב"י הזה הולך להיות משהו דומה ואני אומרת, בואו ניזהר. מי שנכווה ברותחין, עליו להיזהר בצוננים. אני חושבת שעדיף שניזהר, עדיף שאנחנו נשמור את השליטה ואת ההחלטה אצלנו ולא נוציא את זה מהידיים. ברגע שזה יצא מכאן, ברגע שאת נותנת את זה. גמרנו. אושר, וזה נמצא בחוץ, את כבר לא תשלטי. מה שיהיה אח"כ, תרדפי אחריו. מה זה הדב"י? בואו נשאיר את השליטה כאן. כשנדע וזה יהיה ברור, אז אפשר יהיה לתת לזה לעבור הלאה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

אני מסכימה למה שאת אמרת, אבל אותי מטריד עוד היבט שהוא היבט קצת אחר. אנחנו בנושא של דב"י הולכים על חוט מאוד מאוד דק מבחינת הסמכות. למעשה העמדה המשפטית של משרד הפנים היא שלפי החוק הקיים אין למוסד תכנון סמכות להתעסק בדב"י, לכן אנחנו בונים פה את כל התיאוריה הזאת ואת כל הבסיס של הדבר שאנחנו עוד לא יודעים מהו, על בסיס הסכמות. מתוך הנחה שההסכמות האלה הן הסכמות חופשיות. לא יכול להיות מצב שמישהו נאנס והרגיש שהוא פינה ולכן הוא חייב לתת דב"י, כי אם לא, לא יאשרו לו תוכנית. כמו שלא יכול להיות שיבוא לנו ועדה מקומית ואתם לא יכולים לשלוט בזה, כי במיוחד עיריית ת"א עושה את הדברים האלה ואומרת את זה שלא מתוך הצורך הציבורי, זה בסדר, אבל היא עושה את הדברים האלה. היא יכולה להגיד לו אהה, עכשיו אתה לא רוצה דב"י. בתנאים שאני אמרתי לך, אז בוא תיתן לי כביש, עצים, מדרכות ועוד רשימה ארוכה של מטלות ואז הוא יגיד סליחה, בכלל כל הדב"י הזה לא חוקי, והשאלה תעלה. השאלה שאנחנו לא רוצים שהיא תעלה, כי אנחנו רוצים שהיא תהיה מתוך הסכמה, כדי שלא תתעורר שאלת הסמכות בכלל של מוסד התכנון לעסוק בדבר הזה, ואם אין לנו בסיס איתן שאנחנו יודעים אותו פה לפני שהתוכנית יוצאת מהשולחן של מוסד התכנון, אני בעד לא להשאיר את זה פתוח. אז לא יהיה דב"י בתוכנית.

גב' גילה אורון:

אני בעד שזה יהיה למתן תוקף, אבל אילנה, את רוצה עוד להוסיף משהו?

גב' אילנה אלרוד:

דווקא מתוך זה שהדב"י הזה הוא בעצם לא קיים ואין לו מנגנון מקבל דב"י. הייתי בכמה ישיבות. יש התנגדויות של כמה מהועדות, שבכלל לא רוצות את הדב"י הזה. לא ברור שבכלל הדב"י הזה יבוא לכלל מימוש אי פעם. אנחנו לא בטוחים בכל העניין הזה. אז לכן לדעתי, לפחות לדחות את זה עד היתר בניה, שזה נותן יותר זמן לראות אם יהיה משהו ממשי בתוך הדב"י הזה. אם יקומו מוסדות שיקבלו את הדב"י הזה. זה לא יתכן שיגידו בסדר, אוקי, ואח"כ לא יהיה כלום.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

מר אסף גולדפרב:

יש כאן איזה שהיא בעיה, שאנחנו מצד אחד רוצים לבצע תוכניות דב"י. אתם כובלים את היזם למעשה באיזה שהוא היבט שלא בטוח שהוא רוצה אותו, ואז אנחנו אומרים לו רגע, אנחנו רוצים שתעשה דב"י, אבל בוא נשאיר אותך בשלב המתן תוקף שהוא רוצה לממש את הפרויקט שלו, ואנחנו למעשה רוצים לאכול את המקל משני הקצוות.

גב' גילה אורון:

הוא רוצה את זה להיתר בניה.

מר אסף גולדפרב:

הוא רוצה את זה להיתר בניה לפרויקט.

גב' גילה אורון:

הוא רוצה שאני אשאיר לו.

מר אסף גולדפרב:

היזם רוצה לבנות. אנחנו רוצים כוועדה, רוצים שהוא יעשה דב"י בכל הפרויקט שלו. הוא מקבל את זה, כי הוא רוצה להעלות את האחוזים שלו. אנחנו בעצם היום אומרים, אתה רוצה את התוספת בניה, אתה תעשה את הדב"י. זה מה שאנחנו אומרים.

גב' גילה אורון:

לא, לא. בעצם התוכנית הופקדה בשתי אפשרויות. אנחנו דחינו את זה בגלל שאנחנו אומרים, זה ייקח זמן, המנגנון. ללא מנגנון הסכמה, יש לנו אפס דב"י. אני אומרת ככה, הוא יכול מחר, אם הוא לא רוצה לעשות דב"י הוא לא יעשה דב"י. אם הוא יגיע להסכמות וזה יהיה כדאי לו, הוא יעשה. בוא נאמר, אין פה חוכמות. יהיה כדאי לו, הוא יעשה. לא יהיה כדאי לו, לא יעשה. נקודה. כל מה שאנחנו אומרים עכשיו, מתי הוא צריך להחליט אם זה כדאי לו או לא כדאי לו, מתי הוא צריך להגיע להסכמות עם העירייה? אם הוא יעשה את זה עד מתן תוקף ואנחנו נדע איזה תוכנית בסופו של יום אנחנו מאשרים, אנחנו מאשרים אותה עם דב"י או בלי דב"י, זה אפשרות אחת. האפשרות השנייה, שאנחנו ניתן תוקף לשני סוגים תוכניות כביכול. אנחנו כאילו עושים גם תוכנית כזו מאושרת וגם שתי אופציות ואנחנו משאירים את זה בעצם להחלטתה של העירייה לעת מתן היתר בניה. זה מה שהוא רוצה. אבל מן הצד השני אומרת חגית ובצדק, אנחנו לא יכולים. כשאנחנו מאשרים תוכנית, צריכה להיות ודאות מסוימת, שידעו מה מאושר. מאושר עם העוד 32 יח"ד או בלי ה-32 יח"ד. ככל שיגיעו להסכמות טרם מתן תוקף, אז אנחנו נדע גם מה ההסכמות, ובסדר. לא יגיעו להסכמות, אז בפרויקט הזה לא יהיה דב"י.

גב' גילי טסלר אשכנזי:

אני רוצה עוד הערה, וזאת לא אמירה כי אני חושבת בקול רם. כיוון שאין דחיקה בנושא ובאמת הנושא הוא אולי כבר מעבר לחיתוליו אבל הוא עוד לא סגור, עצם ההסכמות טרם מתן התוקף, מאשרות לכל עירייה להגיע להסכמות שונות עם היזם. המדינה לא החליטה, לא ועדה מחוזית ולא גופי המדינה ולא התחיקה, לא החליטה מה זה דב"י. זה אומר שאת מקבלת תוצרים שונים שקוראים להם דב"י. השאלה אם זאת הייתה הכוונה מלכתחילה כשקבעו דב"י. לכן כשקובעים שזה למתן תוקף ואנחנו מצויים בזמן... אנחנו יודעים על מה מדובר, אבל אנחנו צריכים לחתום על התוצרים.

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

(מדברים ביחד)

מר יעקב אשר :

אני רוצה גם לחשוב בקול גם ביחד עם גילי. אני חושב שדווקא הנקודה היא מעלה, יכול להיות שהפתרון הזה הוא פתרון נכון. אני אומר עוד פעם, אם אנחנו רוצים להתעמק בנושא הזה של הדב"י, מה יהיה איתו ואיך יהיה איתו וכו', יכול להיות שאחד, דינו כרגע כל עוד שלא יהיה משהו ברור לחלוטין, מחייב, שעבר את כל האינסטנציות המשפטיות וכו', אז תורידו את זה פה מסדר היום, כי אנחנו רק.. שעות העבודה שאנחנו מבזבזים פה על דב"י, היה אפשר לבנות מזה 4 מגדלים בלי דב"י. אז זאת נקודה אחת. אבל אם אנחנו בכל זאת, כמו שאמרה נעמי, רוצים לתת איזה שהוא ציאנס לדבר הזה, איזה שהוא פיילוט, זה ללמוד תוך כדי הליכה. אני מציע הצעה. במקרה הזה, נכון שהוועדה המחוזית, כל עוד לפחות שהסמכויות ..., תלווה את העניין הזה, לא יהיה מצב שבו לאחר מתן תוקף בהיתר העירייה תחליט ותגיע להסכמים כאלה ואחרים שאף אחד לא יבחן את זה. מה שאני מציע, מצד שני גם לתת את הזמן הזה, גם נכון. יש פה היגיון. אני שואל שאלה את היועמ"ש, שיש דבר שאפשר במתן תוקף, גם אם לא יגיעו להסכמות עד אז ולא נדע בדיוק את סוג ההסכמה, לאשר את שתי האופציות, אבל האופציה השנייה של הדב"י תהיה באישור ועדה מחוזית. אני חושב שיש תב"עות מסוימות שבהן יש סמכות לוועדה המקומית.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

זה לא כאלה שינויים דראסטיים.

מר יעקב אשר :

למה שינויים? כל מה שאת צריכה לבחון אז, בזמן ההיתר. את צריכה לבחון רק דבר אחד: האם ההסכמות על דב"י זה באמת דב"י, או חלטורה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

יעקב, אנחנו כבר היום אומרים שאת ההסכמים אנחנו לא נאשר פה בוועדה המחוזית ויש לזה סיבה משפטית. ההסכמים האלה הם בכוונה במסגרת הסכמים ולא בתוך תקנון התוכנית, אבל ההסכמים האלה יהיו לנגד עינינו. אנחנו לא נאשר אותם, לא נדרש אישורנו, אבל הם יהיו לנגד עינינו.

אדרי' נעמי אנג'ל :

כל הדיון הזה יוכל להתקיים בדיון של ההכרעה בהתנגדויות, ובהנחה..

גב' גילה אורון :

לא, אם המליאה אומרת עכשיו את דברה, אז את לא בעת התנגדויות תקבלי התנגדות.

אדרי' נעמי אנג'ל :

אבל החוק קובע שוועדת משנה להתנגדויות, התוכנית היא בסמכותה על כל היבטיה. אני אומרת שמוסד התכנון, ועדת משנה להתנגדויות בכל מוסד תכנון בנויה כך שהיא לוקחת את כל השיקולים שנשקלו בהפקדת תוכנית. אני אומרת תמיד שוועדת משנה להתנגדויות, היא לוקחת את מה שאמר מוסד תכנון, את מדיניות התכנון שלו, היא לנגד עיניה, אבל היא שוקלת בנפש חפצה כל טיעון. אם עד למתן תוקף יהיו נתונים נוספים, תהיה הבנה נוספת של הנושא, אז אפשר תמיד לבחון גם את הנושא הזה, כמו כל נושא, אבל זה בסדר, מקובל גם עלי שזה יהיה במתן תוקף, במצב חוסר הידיעה שיש לנו עכשיו.

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

גב' גילי טסלר אשכנזי:

אני חייבת לומר שמהשיחה הזאת, מסייעור המוחות שאנחנו עושים פה, אני דווקא מגיעה למסקנה אחת. המסקנה שהגעתי אליה זה שרק אם בא יזם מלכתחילה, בזמן הבקשה, מוסכם עם העירייה באיזה שהיא הסכמה ואומר, אני רוצה דב"י, אני עושה בפרויקט שלי ככה וככה, רק כשהוא מגיע לכל השולחן כבר מוכן עם זה, אין בעיה לאשר. כל דבר אחר שאנחנו מחייבים אותו, אנחנו נמצאים בבעיה. אז עדיף לא להיכנס לזה.

גב' יעל גרמן:

אני מסכימה עם נעמי ולכן אמרתי, יש לנו רצון טוב.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

לא נאשר אותה עם שתי אופציות, לכן היא הופקדה עם שתי אופציות ועד מתן תוקף, שיקבלו החלטה.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

ככל שאנחנו מקבלים החלטה שאנחנו דוחים את זה למתן תוקף ולא להיתר בניה, אני מבקשת להעלות גם את רקאנטי (תא/ 3850 / מח), שאנחנו בדיוק אותו דבר ולתקן את רקאנטי שגם רקאנטי יהיה תנאי למתן תוקף ולא תנאי להיתר בניה. בישיבה הקודמת החלטנו-תנאי להיתר בניה. עכשיו עשינו חשיבה יותר מעמיקה. ככל שאנחנו מחליטים על זה, תנאי למתן תוקף, היא צריכה להיות זהה לתוכנית השנייה, וגם השנייה צריכה להיות תנאי למתן תוקף.

(מדברים ביחד)

גב' אילנה אלרוד:

ההסכמה היא כלפי הוועדה המחוזית. זאת אומרת, ההחלטה הייתה שיש כך וכך דירות ככה ותוספת כך דירות ככה. במתן תוקף זה אומר שהיזם הגיע להסכמות עם הוועדה המחוזית.

גב' גילה אורון:

לא עם המחוזית, עם המקומית. אנחנו לא עושים את ההסכמות. ההסכמות הן חוץ תוכנית.

גב' אילנה אלרוד:

אז רק רגע. מאחר שלא בכל מקום יש בכלל הסכמות לעניין הזה, אז לדעתי זה צריך להיות הבעה של נכונות, וכאשר זה יגיע לשלב שיהיה בכלל ברור מה זה דב"י ומה זה הסכמות. אני יודעת מה זה הסכמות?

גב' גילה אורון:

אילנה, אנחנו כולנו יודעים שאנחנו לא יודעים בדיוק מה זה, ואמרו את זה 10 פעמים פה על השולחן. עכשיו יש לנו מצב שהחלטנו להפקיד תוכנית עם שתי אופציות: אחת כזו ואחת כזו. יגיע יזם להסכמות עם העירייה, הוא יוכל לעשות את זה ויהיה לנו את הדב"י. לא יגיע להסכמות, לא יהיה. ההסכמות הן חוץ תוכנית, הן

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

עם העירייה. השאלה היא רק שאלה אחת: האם לחכות להסכמות האלה להיתר הבניה או למתן תוקף. הוא רוצה להיתר בניה. אני חושבת, יעל חושבת, היועמ"ש חושבת, גילי חושבת שזה יהיה למתן תוקף. אז עכשיו אנחנו יכולים לקבל החלטה שזה יהיה למתן תוקף, יעמוד לנגד עינינו? אוקיי, אז זהו. המתן תוקף יהיה רק לתוכנית אחת. או זה או זה. חלופה אחת רק תאושר. לא תאושרנה שתי חלופות. לעת מתן תוקף, יצטרך להחליט אם יש דב"י או אין דב"י, זה הכול. אותו דבר יהיה לגבי רקאנטי.

אדר' נעמי אנג'ל:

אנחנו ניתן דיווח לוועדה על מצב העבודה גם למנהל התכנון, מה קרה עם ההתנסויות שלנו, איפה הדברים עומדים, באיזה שהיא ישיבה קרובה.

גב' גילה אורון:

טוב, אוקיי, תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

בהשתתפות: גב' אמירה מלאמנט - לשכת התכנון

מר יעקב קרייזלר - לשכת התכנון

בנוכחות: אדר' מרים ארז - מה"ע אור יהודה

סעיף 7 : תוכנית מאא/538 – מתחם מגורים רחובות דוד אלעזר-הבנים, אור יהודה

בנוכחות: אדר' נעמה מליס - מתכנתת

מר תדהר בקר - משרד מליס אדריכלים

גב' מיכל טורנר - אדר' נוף

עו"ד יצחק מירון - ב"כ היזם

גב' גילה אורון:

סעיף 7 לסדר היום, תוכנית מאא/538, מתחם מגורים רח' דוד אלעזר והבנים. נעמי.

אדר' נעמי אנג'ל:

התוכנית הזו היא תוכנית להתחדשות עירונית. יש פה גם בינוי. זה לא תוכנית של פינוי-בינוי. התוכנית בצפון מזרח העיר, באזור שבהחלט ראוי להניע את הנושא של התחדשות העיר ומלאי המגורים. זו קרקע מנהל שיצאה למגרש כחטיבה אחת. מרים, אני חושבת שכדאי שתיתני את ההקשר העירוני ואח"כ שהמתכננים יסבירו את המהות ואת התועלות שאת רואה בתוכנית כולה.

אדר' מרים ארז:

מדובר במגרש שהוא תפוס, משווק ע"י המנהל עם התפיסות שלו מתוך כוונה לפנות אותו ולבנות שם. מיקום המגרש נמצא בשכונת הסתדרות צפון, שזה חלק מהמרקם העירוני שאם תקרה התחדשות עירונית באור יהודה, זה האזור. אתם רואים את הנקודה המהבהבת. זה נמצא בדרך לנווה רבין. אני מציעה לא להרחיב את המילים. נעמה תציג את הפרויקט.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב לשכת התכנון המחוזית

אדר' נעמה מליס :

בסמוך למגרש כבר יש תוכניות בניין ערים חדשות. אנחנו רואים אותן מפוספסות למעלה, הצמודות של השוק העירוני, של 7 ו-8 קומות ומהצד השני של עד 15 קומות, ואנחנו נראה את הבינוי. המגרש שאתם רואים אותו למטה מותחם בכחול. שטח המגרש 4 דונם. המגרשים מתוכו למגורים מ-2,676 מ', 19 יח"ד, 90 אחוז והוא כפי שאמרנו, שווק ע"י המנהל כולל הפינויים. הוא שווק 3 פעמים ללא הצלחה. זו הפעם השלישית ואנחנו יכולים לראות כאן את כל הקונה שטח זה, שם את כספו עם הגולגולות וכו'. פינויים קשים ביותר. אנחנו יכולים לראות פה את התצ"א בכחול. זה המתחם, רואים את זה על התצ"א עם הבינוי החדש של התב"עות שבסביבה שהן...מא/532, 6 עד 8 ואלה כאן 16 קומות. גם פה יש לנו בניינים גבוהים. פה בצמוד יש לנו בניינים נמוכים. כרגע במתחם אנחנו רואים את הפינויים. בסמוך יש לנו בית כנסת, ומרקם כזה של מעין בנייה נמוכה עם שבילים. היה אמור לעבור כאן כביש. אנחנו תיכף ניכנס בדיוק לבינוי. פה עומד בניין של 4 קומות על עמודים וזה הבינוי שמוצע. אז אנחנו יכולים לראות את עקרונות הבינוי. דבר ראשון אנחנו ממשיכים כאן דרך משולבת שקיימת היום ולא נגמרת. הדבר הבא, אנחנו מסדרים מחדש, בין השטחים הציבוריים והפרטיים במתחם ויוצרים בהמשך הדרך המשולבת רחבה ציבורית שיוצרת חיבור בין כל הבניינים, שמירה על גישה לבניינים קיימים, בעצם שביל, כי גישה ברכב יש להם ע"י הדרך המשולבת. המשך של הרצף של ה-6 עד 8 קומות, כאשר הבניינים היותר נמוכים, הם לכיוון הבניה הנמוכה. פניה יותר גבוהה, שוב לצד השני, לכיוון הבניה היותר גבוהה שמתוכננת, לכיוון דוד אלעזר. הפניות של הבניה לכיוון צפון-דרום של הדירות. הפניות של הדירות ושל הכניסות לכיוון הכיכר הציבורית, רוח למערב, שמירה על חלחול מי נגר, בעיקר כלפי האזורים שמיועדים לחלחול. זאת אומרת שאין מתחתיו חניון, בעיקר כלפי הרחובות, וגידול עצים בוגרים במקרה שיש חניון והטרונגניות בעיצוב הדירות, זאת אומרת גם דירות שהן חד מפלסיות, רב מפלסיות וגם דירות רגילות. כיוון שאנחנו מדברים על אור יהודה, אז הרוב בלאו הכי בהישג יד. אז להיפך, אנחנו מעוניינים להוסיף דירות יוקרה, אבל זה הפוך, מה שאנחנו רגילים לראות.. אנחנו רואים פה חתך דרך הפרויקט ודרך הכיכר שכמובן אין מתחתיה חניון והבניין הנמוך עם החניון מתחתיו. אנחנו רואים ברקע את הבניין הגבוה. מבטים: הבניין הגבוה לכיוון דוד אלעזר. הצד השני של הרחוב, מתוכננים בו בניינים גבוהים נוספים. הבניין הנמוך הוא זה שמורכב מקוטגיים ובניינים רגילים. בבניין הגבוה, גם כן יש בקומות הקרקע קוטגיים. מהצד השני אנחנו רואים את הכיכר, הבניין הנמוך כלפי הבניינים שמאחור. התשריט, סה"כ יש לנו 85 יחידות.

גב' גילה אורון :

כמה זה הצפיפות לדונם?

אדר' נעמה מליס :

85 יחידות על 4 דונם ברוטו. נטו-30. אנחנו נכנסים ויוצאים עם אותו שטח פרטי וציבורי כמו שנכנסנו, רק סידרנו אותו אחרת.

גב' מיכל טורנר :

בגלל נושא כאן של פינוי-בינוי, הוא בעיקר לפנות צמחיה קיימת, כי מה שקיים שם היום בשטח הוא בניין קטן אחד של איזה 2 משפחות, אז אנחנו רואים כאן בכל הנושא של השימור עצים והעתקה, שהיו שם עם אגרונום שם. מיפינו את כל העצים שאפשר להעתיק, עצים שאפשר לשמר. כאן זה תיעוד פשוט של כל העצים.

גב' גילה אורון :

טוב, שאלות רבותיי.

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

גב' טל בן דב:
יש חניה מתחת לשצ"פ?

אדרי' נעמה מליס:
אין חניה מתחת לשצ"פ.

גב' טל בן דב:
זה שצ"פ או שפ"פ?

אדרי' נעמה מליס:
שצ"פ.

גב' טל בן דב:
ומה גודלו?

אדרי' נעמה מליס:
חצי דונם, 480 מטר.

אדרי' נעמי אנג'ל:
שטחים לצרכי ציבור פה, יש חצי דונם של השצ"פ שהוא במאסה ועוד חצי דונם מחולק למעברים ושבילים.

גב' גילה אורון:
כמה זה נכנס ויוצא?

אדרי' נעמה מליס:
היה דרך. ביטלנו דרך ועשינו במקום הדרך שצ"פ וכיכר.

(מדברים ביחד)

הערה: מר מוטי ששון, ראש עיריית חולון הצטרף לאולם הישיבות

אדרי' נעמי אנג'ל:
שואל ראש עיריית חולון מה הצפיפות באזור. הבנתי שהצפיפות מגוונת, אבל את צריכה לתת את התשובות.

אדרי' מרים ארז:
הממוצע הוא 14 יחידות לדונם נטו, בממוצע בשכונה. מכיוון שזה האזור שאם, כמו שאמרתי קודם, תקרה התחדשות עירונית, זה האזור הזה. רוב המתחמים, לא ניתן בהם לעשות התחדשות עירונית מאחר והצפיפויות במרקמים הקיימים בבניינים של 4 קומות, זה מגיע לצפיפויות מטורפות לגמרי. אז יש לנו הזדמנויות פה ושם, או בכמה מתחמים שיש שם 2 קומות לעשות את אותה התחדשות עירונית, וזה אחד המקומות עם פוטנציאל לחדש את פני הרחוב ואת פני השכונה.

מר אסף גולדפרב:
השאלה שצריך לשאול ביחס לזכות, מותרת זכות גבוהה יותר, גם עד ל-40 אבל אם תחבורה ציבורית זמינה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

אדרי מרים ארז :

יש תחבורה ציבורית. זה אזור שעוברת בו תחבורה ציבורית, אוטובוסים. יום אחד תהיה רכבת קלה.. אני חוזרת ואומרת עוד פעם, אור יהודה, על חצי העיר לא ניתן לבנות כלום. זה האזור שאפשר לבנות בו מגורים, וצריך לנצל את זה.

גב' גילה אורון :

טוב, טופז בבקשה.

גב' טופז פלד :

התשריט לא של המצב הקיים, זה מצב מוצע. כיוון שזה בניה של בניין 15 קומות... השאלה היא מה קורה באמת עם חניה לסביבה, כי אני מבינה שזו סביבה ישנה עם בתים קטנים ורחובות פנימיים צרים לפי מה שנראה לי שיש. השאלה היא מה קורה בדרך, בעצם כשהפריקט נשען עליה, האם יש חניה ציבורית? הנקודה היא שאם יש פה 85 יחיד על תשתית של רחובות של בתים קטנים, יש לזה משמעות גם מבחינת חניית אורחים, חניה ציבורית. אני רוצה לשאול.. אני לא יודעת מה החתך. יכול להיות שהחתך נותן את זה ויכול להיות שזה בדיוק בעוד הרחבה של 2 מ' לרחוב, יש לך עוד חניה ציבורית ברחוב. אני לא רואה את זה, אני שואלת את זה, כי לפעמים פשוט בדיוק עוד הרחבה של 2 מ' של הדרך, נותנת חניה ציבורית שאח"כ יזדקקו לה. שאלה שנייה, אני רואה שיש רחובות צרים בפנים של דרכי גישה למגרשים, שהם בעצם היו מחוברים לרח' שלא קיים היום בעצם בפועל.

אדרי נעמי אנג'ל :

הייתה דרך שהייתה קיימת על הנייר. מעולם לא בוצעה. לבניינים צמודי הקרקע יש רחובות משניים, אבל רחבים.

גב' טופז פלד :

יש שם פשוט כמה בתים. אני רוצה להבין איך הגישה שלהם. יש שם כמה מגרשים, הרח' הזה שלא קיים. הוא לא קיים או כן קיים?

דוברת :

הוא לא קיים.

גב' טופז פלד :

כלומר, הגישה בפועל של המגרשים הפנימיים האלה היא מהדרך הצרה הזאת שיש להם בפנים, אחת ירוקה ואחת אדומה צרה?

אדרי מרים ארז :

יש פה מקבץ קטן של צמודי קרקע, בתים דו משפחתיים משנות ה-80 ללא חניות בתוך הבתים. כך זה תוכנן. זה בסדר וזה עובד. הקוטג'ים האלה ניזונים מהכביש הזה, מהכביש הזה ומהכביש למטה.

(מדברים ביחד)

גב' טופז פלד :

הדרך האדומה היא שביל הולכי רגל או שהיא משמשת גישה לרכב שהיום הולכת להיחסם סטטוטורית ולהיות רחוב ללא מוצא?

אדרי נעמי אנג'ל :

אין אף דרך לרכב, קיימת.

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

גב' טופז פלד :
יש שם אדום, נעמי.

אדרי נעמי אנגיל :
לא, היא לא משמשת..

גב' טופז פלד :
בסדר, זה מה שאני שואלת. אני אומרת, את זה שמתחבר היום לצר הזה.

גב' גילה אורון :
אבל זה בכלל מחוץ לקו הכחול.

(מדברים ביחד)

גב' טופז פלד :
ברחוב המשולב שהראיתם, הראיתם רח' משולב שלא כל כך הבנתי את המשמעות של המשולב שבו, מצד אחד, ומצד שני הראיתם רמפה בתחום הרח' המשולב, אם ראיתי נכון. אז הרמפה היא בתחום הרח' המשולב. אז גם לא הבנתי מה הרעיון של הרח' המשולב. הרמפה היא משהו פרטי של המגרש.

אדרי נעמה מליס :
הרמפה היא ירידה לתת קרקעי.

גב' טופז פלד :
אז למה היא חלק מהרח' המשולב? כי רמפה היא כמו רמפה בתוך כל מגרש. יש רמפה ירידה לבניין. למה זה צריך להיות מוגדר כרח' משולב? זה שטח פרטי.

אדרי נעמה מליס :
כיוון שזה נכון תכנונית ואנחנו יודעים היום גם איך לחבר בין שטחים פרטיים לבין שטחים ציבוריים מבחינת הזיקה, מבחינת זיקת ההנאה.

גב' טופז פלד :
ברגע שהתחלת לרדת למטה, את כבר בשימושים של המגרש.

אדרי נעמי אנגיל :
לרוחב הדרך הזאת ישנה גם הרמפה. ישנו שביל הולכי רגל.

גב' טופז פלד :
בסדר, כמו בכל רחוב. יש רח' ויש רמפה ירידה לחניון.

אדרי נעמי אנגיל :
לכן זה רח' ציבורי שיש פה גם פניה לרח' ציבורי אחר, ובין השאר יש בו גם רמפה.

גב' טופז פלד :
אבל ממתי רמפה היא חלק מרח' ציבורי? בכל מגרש יש רמפה. לי זה לא נראה נכון שחלק מהדרך הוא בשימוש ממש פרטי של אותו מגרש. זה חלק מזכות הדרך, מזכות ציבורית, משטח שהוגדר או הופקע לציבור.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

אדרי נעמי אנג'ל:

אז יכול להיות שאפשר לקצר חלק מהדרך או להצר.

גב' טופז פלד:

שוב פעם, אני שואלת על חניה לאורחים. יש בניין של 85 יח"ד. יש לו חניה משני הצדדים? אני לא מצליחה לראות את זה, החתך לא ברור.

אדרי מרים ארז:

הרחוב הזה הוא רחוב שבחלקו חד סטרי. יש חניה משני הצדדים והתנועה בו היא תנועה מאוד קטנה.

גב' טופז פלד:

לא בגלל התנועה, אני שואלת ממש בגלל חניה.

אדרי מרים ארז:

גם מבחינת חניה, אין בו בכלל בעיות חניה. מבחינת הצפי, אין בו צפי לבניה מאסיבית נוספת. עד היום אין בעיות חניה. לא צפויות גם בעיות חניה במקום הזה.

גב' גילה אורון:

יש לי רק שאלה אחת. תקן החניה..

אדרי נעמה מליס:

לפי התקן בתוקף.

גב' גילה אורון:

פלוס חניות לאורחים? צריך להיות גם פלוס חניות לאורחים.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

יש מספיק חניות, מרים? טוב, אוקי. יעל, מה רצית לשאול?

גב' יעל גרמן:

כשמדברים על ה-4 דונם, האם ה-4 דונם זה השטח גם של ה-66 וגם של ה-85.

גב' גילה אורון:

מה זה 66?

גב' יעל גרמן:

יש לי ככה, 66 יח"ד תוספת ויש לי עוד 85 יח"ד.

גב' גילה אורון:

לא.

אדרי נעמי אנג'ל:

85 ו-66 ועוד מה שמותר.

גב' גילה אורון:

סה"כ 85 יח"ד.

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

גב' יעל גרמן:
על 4 דונם.

גב' גילה אורון:
כן. עוד שאלות? אוקי, תקריאי בבקשה הצעת החלטה.

אדרי' נעמי אנג'ל:
ההצעה היא להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן, בתנאים הבאים: חוות דעת פקיד היעירות מ-17/6 תוטמע במסמכי התוכנית. רשימת העצים תהווה חלק ממסמכי התוכנית, ממסמך מנחה. בנושא התכלות הזכויות, המטרה היא פה לאתגר, אך לא לייצר סיטואציה של אפשרות של סחטנות מהצד השני של המתפנים, ולפיכך הניסוח הוא ניסוח כדלקמן: אם בתום 10 שנים לא יחלו עבודות הבניה במגרשים מכוח תוכנית זו, יתכלו זכויות הבניה למגורים מכוחה ויחולו הזכויות שנבקעו בתוכנית 154. הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות עם הוועדה המקומית ולאחר ששמעה את טענות הנוגעים בדבר, תהא רשאית להאריך מועד זה בטרם פקעו הזכויות. בכל מקרה יעודי הקרקע וגבולות המגרשים יישארו בתוקפם כפי שנקבעו בתוכנית זו. 10 שנים נקבע מפני שיש פה מו"מ לא פשוטים, וכדי לא לייצר איזה שהיא באמת אפשרות של סחטנות בנושא של המימוש, והאפשרות להארכה היא חשובה גם בעניין הזה, אחרת נוצרות במקומות האלה סיטואציות לא בריאות. זה היה גם לאחר התייעצות משפטית. זה הניסוח. יש נושא נוסף, לא בקשר לזה, שיתווספו נטיות עצים לאורך קו הבניין הדרומי-מערבי.

הערה: גב' חגית ברנר (נציגת משרד החקלאות) עזבה את אולם הישיבות

סעיף 8: נושא: 62/34/12 – אישור הסכם בין עיריית אור יהודה לבין יורשי
אנואר מאיר, ז"ל

גב' גילה אורון:
סעיף 8 לסדר היום, נושא 623412, אישור הסכם בין עיריית אור יהודה לבין יורשי אנואר מאיר ז"ל. זה היועצות עם הוועדה המחוזית לפי סעיף 195/1 לחוק.

אדרי' נעמי אנג'ל:
בצפון אור יהודה, על כביש 461 ליד אחת הכניסות הצפוניות, ישנו פארק מפותח. בפארק הזה על פי התוכנית ישנה אפשרות להקים בית קפה. אנחנו דנים פה בהקשר לחוזה הזה, בדיון של התאמה למטרות התוכנית. אני אומרת לכם על פניו, שאחת ההערות שלי הייתה שצריך להיזהר ולא לייצר חוזים ארוכי טווח שבעצם מעבירי בעלות בשטח שהוא של העירייה, למישהו אחר. לנושא הזה יהיה פה מכתב שלי נפרד אל השר, לעת אישור השר. למה אני אומרת את זה? הרי כשאנחנו מאשרים שטח ציבורי פתוח או בנוי, הכוונה היא שעירייה תנהל אותו לאורך כל חייו. ישנם כל מיני סוגים של חוזים, וזה לא פה. אני אומרת לכם שמחוץ להחלטה הזאת אני שלחתי מכתב שמבקש לוודא שזכותה הקניינית של העירייה לא תיפגע ע"י מאפייני החוזה.

גב' גילה אורון:
החוזה האלה זה חוזים שנבדקים בכל מיני תחנות. הם נבדקים ע"י הלשכה המשפטית, הם נבדקים ע"י השמאים, הם נבדקים בכל הצורות. אם היה פטור

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

ממכרז, אם לא היה פטור ממכרז, לכמה זמן. כל הדברים האלה נבדקים ע"י הלשכה לשלטון מקומי.

מר מוטי ששון:

מה זה יורשי אנואר?

גב' גילה אורון:

הם תרמו את זה ככל הנראה.

אדר' מרים ארז:

זה איזה שהוא הסכם מהעבר שכפוף לפינוי. איזה שהוא מקום מסוים בעיר פונה והעירייה יצרה איזה שהוא הסכם. תמורת אותו פינוי היא נותנת את אותו... המשבצת הזאת שונתה בתב"ע בסמכות ועדה מחוזית לשימוש לבית קפה, זאת אומרת זה טעון תב"ע.

גב' גילה אורון:

אני רוצה רגע להבין. מה זה אומר תכנונית? מה היום מותר במקום?

דוברת:

בית קפה.

גב' גילה אורון:

בית קפה ציבורי?

דוברת:

בית קפה בתוך שצ"פ. המשבצת הזאת גם מוגדרת בצבע אחר בתוכנית.

אדר' מרים ארז:

היא מוגדרת כשב"צ מיוחד, שהוא גם בית קפה.

גב' גילה אורון:

הוא בבעלות העירייה?

אדר' מרים ארז:

השטח הוא בבעלות העירייה.

גב' גילה אורון:

והיא רוצה עכשיו להוציא את זה לזכיון. זה החוזה, נכון.

(מדברים ביחד)

מר יעקב אשר:

הוא מת. עכשיו היורשים שלו רוצים להמשיך שם. עכשיו רוצים לעשות הסכם נוסף עם היורשים. זה כל הסיפור.

מר מוטי ששון:

מחר יבואו לשם עבריינים. הם ישתלטו על כל השטח. על מה אתם מדברים?

(מדברים ביחד)

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

גב' גילה אורון:
יעל, תעלי את השאלות שיש לך.

גב' יעל גרמן:
תראו, מביאים בפנינו בקשה. אנחנו צריכים לאשר ובעיניי זה כאילו לאשר..

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אנחנו לא מאשרים. זה עסקאות שמגיעות לאישור השר. השר בודק את העסקאות האלה, וזה הרבה מאוד היבטים. זה מה שהחוק אומר, שהוא יאשר לאחר היועצות בוועדה המחוזית, זאת אומרת שהשר בכל מקרה לא יכול להידרש לבקשה לפני שיש לו את ההיועצות בוועדה המחוזית. הסיבה שזה מגיע להיועצות בוועדה המחוזית, זה מכיוון ששטחים ציבוריים יוצאים למעשה משליטת העירייה. זה נשאר בבעלותה, אבל הם יוצאים לניהול ע"י גוף חיצוני פרטי ולכן מבקשים שהוועדה המחוזית תוודא שהשימושים שהם בהסכם מול העירייה הם השימושים שתואמים את התוכנית. עכשיו השאלה האם נכון להקצות את זה לפלוגי, האם צריך היה לעשות מכרז, האם ערכי הקרקע נכונים, הערכה שמאית. כל זה עושים אצל שר הפנים.

מר מוטי ששון:
אני הצעתי גם איזה הצעה כשלא היית. לא נותן לאף גורם פרטי להיכנס לשטח שהוא ציבורי. שום דבר. אני בא ואומר, אני רוצה לבנות בית קפה, אני בונה את זה, נותן מעטפת ואז אני מוציא את זה ואני אומר אוקי, מוציא למכרז ל-3 שנים.

גב' גילה אורון:
המרפאה של מכבי, לא זוכרת מי, זה גם כן שטח ציבורי שאתה נתת למישהו אחר לבנות שם..

מר מוטי ששון:
לא, מה שיש היום זה דיון.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:
עשית לא מזמן.. נתת להם לבנות את זה. אתה נותן את זה ל-25 שנה והם בונים את זה, לא אתה בונה את זה.

מר מוטי ששון:
את מדברת על התפתחות הילד?

גב' גילה אורון:
כן, התפתחות הילד.

מר מוטי ששון:
היה התפתחות הילד, רק הוא נכנס לנעליים של כללית.

גב' גילה אורון:
בסדר, אז לא אתה בנית את זה. גם נתת את זה לגורם זר.

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

(מדברים ביחד)

גב' גילי טסלר אשכנזי:

מה שאתה אומר, אני לא נותן את זה בסוג של בעלות, אני ממשיך לנהל את זה ואני משכיר את זה.

מר מוטי ששון:

נכון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

יש לנו עמדה גם בדברים האלה, אבל היא עמדה שהיא מחוץ לשולחן הוועדה המחוזית, כיוון שיש לנו כובע נוסף של הממונה על המחוז בהיבט המוניציפאלי, והדברים האלה נבדקים, ואכן גם עם המציאות האחרת שאתה העלית יש קשיים. יש קשיים של איזה סמכויות בכלל העירייה יכולה להתעסק איתם, מה היא יכולה להקים בכוחות עצמה. בין העירייה ובין חברת בת שלה, תאגיד שלה, זה אותו דבר. אז אנחנו כרגע לא עוסקים בשאלה הזאת. כל מה שאנחנו אומרים, אנחנו נאמר את זה בנוסח הזה בהחלטה, שמטרת החכירה לפי החוזה, השימושים המבוקשים בהסכם תואמים את התוכניות הרלוונטיות.

(מדברים ביחד)

אדרי' נעמי אנג'ל:

אני רוצה להציג גם את השאלה. תראו, זה שעושים סלמיזציה כזאת שהוועדה המחוזית מאשרת את ההיבט התכנוני, השר מאשר היבט אחר אבל התוצאה בסוף זה לא שניים, זה אחד ורבע, יכולה להיות... זה אובדן..

גב' גילה אורון:

זה לא נכון.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אנחנו אישרנו פה, קבענו את זה כשצ"פ מיוחד. לא קבענו את זה כבניין שכיר, אלא קבענו את זה כשצ"פ מיוחד.

(מדברים ביחד)

אדרי' נעמי אנג'ל:

בהיבט נוסף, התוכנית גם קובעת ששטח ציבורי, במקרה הזה פתוח עם זכויות הבניה שבו, נרשם על שם העירייה. יש את הנושא הזה של ההבטחה של הרשות לצד הקנייני, אבל החכירה תנוהל ע"י העירייה. חכירה בהבדל משכירות משנה את מצב האפשרות של העירייה לנהל את השטח הציבורי, ולכן מעלים חברי הוועדה.. זה מאוד חשוב לשים לב שדווקא מחברי הוועדה שמנהלים שטחים, שהם ראשי הרשויות, הם מעלים את השאלה הזאת בדיוק שאני איתרתי את הבעיה, מה קורה איתה. אני חושבת שאנחנו לא יכולים לסגור את עינינו.

(מדברים ביחד)

אדרי' נעמי אנג'ל:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

לכן אני חושבת שאנחנו לא יכולים להסתכל רק על משהו מאוד מאוד צר בלי להסתכל על מטרות התוכנית כולה, שהיא שטח ציבורי שבניהול ע"י הרשות המקומית לטובת אזרחים, לאורך כל חייו של השטח הציבורי הזה.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

מבחינה עובדתית, התוכנית הזאת ניזומה בשביל אותו אדם מכיוון שפינו אותו ממקומות אחרים. השטח הזה שמסומן כאן הוא שצ"פ מיוחד, נועד כדי לתת לו את השטח הזה לטיפולו. אפשר להתווכח אם זה צריך להיות שכירות לשנתיים, ל-5, ל-10. זה לא יעלה על הדעת שכל חוזה שאנחנו נביא לפה.. הרי כל אחד, יש לו דעה אישית, אבל יש דעת מערכת אחת שנקבעת ע"י הלשכה המשפטית בירושלים וחבל שאנחנו פשוט נתעסק עם זה. זה חבל על זמננו.

מר יעקב אשר:

מה שאני מנסה להגיד כבר 10 דקות אבל לא מצביע, זה מה שאת אמרת עכשיו. קודם כל לדעתי, שוב, לא אנחנו צריכים לתת את הדעת אבל כדי להניח ולהפיק את דעתם של חלק מהאנשים, אני לא מכיר את המקרה. אני יכול רק לשער. בכל צורה שהיא השטח לא נשאר רשום על שם עיריית אור יהודה. זה ברור. זה ברור. זה לא יאושר במשרד הפנים בכל צורה. עכשיו, הוא כבר מנוהל. זה לא ינוהל. הוא כבר היום מנוהל.

גב' יעל גרמן:

איך אתה יודע? הוא כבר נמצא שם, הבחור?

אדרי' מרים ארז:

לא, לא, לא. השטח הוא רשום על שם העירייה. השטח של העירייה, בדיוק כמו שאתה אמרת. המשבצת הקטנה הזאת בתוכנית מיועדת לבית קפה. עדיין אין בית קפה.

גב' גילה אורון:

זה לא הכשרת בניה.

מר יעקב אשר:

יש כמה דרכים. יש דרך כמו שאמר מוטי, לעשות את זה בשכירות. יש דרך שבה רשות כזו או אחרת.. עד שזה מגיע לעסקה במקרקעין, שפה כבר לא יתנו לזה אישור, אם זה מעבר לשנים מסוימות.

גב' גילה אורון:

יש לשכה משפטית שעוסקת אך ורק בנושא חוזים והם בודקים האם יש פטור ממכרז או אין פטור ממכרז, האם אורך הזמן של החוזה הוא ראוי או לא ראוי, האם התמורה שמקבלת העירייה ראויה או לא ראויה. כל הדברים האלה נבחנים ע"י הלשכה המשפטית של משרד הפנים בכובע שלה, שהיא ממליצה לשר לאשר את החוזה. אנחנו לא ממליצים לו לאשר את החוזה. אנחנו לא נכנסים לזה. בלשכה המשפטית של משרד הפנים יש אגף מיוחד שבוחן את כל נושא עסקאות מקרקעין, חכירות, הפקעות, כל הדברים שקשורים לנכסים של העירייה, בוחנים שם במקום ההוא. בוחנים האם יש פטור ממכרז או אין פטור ממכרז, האם אורך הזמן של החוזה ראוי או לא ראוי, האם התמורה המתקבלת בתמורה לזה היא ראויה או לא ראויה, האם ההגנות שיש לעירייה ראויים או לא ראויים. כל הדברים האלה נבחנים ע"י הלשכה המשפטית במשרד הפנים שאחראית על הנושא הזה. בלי שום קשר לזה, אנחנו פה לא מאשרים את החוזה. שלא יהיו אי הבנות. לא אנחנו הגוף

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

המאשר של החוזה. אנחנו אפילו לא ממליצים לאשר אותו. כל מה שאנחנו אומרים, זה האם מה שנאמר בחוזה מתאים בייעוד שלו התכנוני למה שכתוב.

גב' יעל גרמן:

אז הנושא הוא היועצות עם הוועדה. אני לא משתפת פעולה עם הדבר הזה. אני מוכרחת לומר, תראו, החשש, ומוטי מבטא את זה. אני מדברת על משהו הרבה יותר ברור, שממש אני רואה את זה כאן בכתובת גדולה. לוקחים שטח ציבורי ומעבירים אותו לידיים פרטיות, ואנחנו הולכים לתת לזה יד. אני לא מתכוונת לתת לזה יד. זה מה שהולכים לעשות. לוקחים שטח ציבורי ומעבירים אותו לידיים פרטיות. אני לא משתפת פעולה עם דבר כזה.

גב' הילה לבנה - סירוטה:

זה לא השאלה בכלל שעומדת לפיתחה של הוועדה המחוזית. לפי מה שחגית הסבירה ולפי גם מה שנעמי הסבירה, בעצם התפקיד היום של הוועדה המחוזית זה לבוא ולהגיד, ההסכם הזה תואם או לא תואם.

גב' גילה אורון:

יעוד קרקע, זה הכול.

גב' הילה לבנה - סירוטה:

את יעוד הקרקע על פי התוכנית וגם את התוכנית כולה.

גב' יעל גרמן:

זה תנאי זה לא תוכנית המדיניות שלנו, שלא מעבירים שטחים ציבוריים לידיים פרטיות, וזה מה שרוצים לעשות פה.

גב' גילה אורון:

אז ירשם שיעל מתנגדת.

גב' הילה לבנה - סירוטה:

אז קודם כל הנושא הוא לא אישור הסכם. הנושא הוא היועצות עם הוועדה. יש פה טעות בנושא. בנושא כתוב אישור הסכם. זה לא אישור הסכם.

גב' גילה אורון:

זה לא אישור הסכם. זה היועצות עם הוועדה המחוזית. זה בכלל לא אישור הסכם.

גב' אילנה אלרוד:

אפשר להציע הצעת החלטה שהייעוד תואם את התוכנית, אבל מאחר וזה שטח בתוך שטח ציבורי פתוח, תישמר הזכות בידי העירייה במשך הזמן לוודא שזה לא מפריע לזכות הציבורית.

מר יעקב אשר:

יש לי שאלה נורא חשובה. אני שואל שאלה את חברי הוועדה הקודמים. התב"ע הזאת אושרה וקיבלה תוקף ב-2006, משהו כזה, 2007. זאת אומרת שהוועדה הזאת אישרה שעל השצ"פ הזה, יהיו לו שימושים של בית קפה.

גב' גילה אורון:

נכון.

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

מר יעקב אשר:
היו צריכים לשאול את השאלה אז.

(מדברים ביחד)

אדרי נעמי אנג'ל:
אני הבהרתי אז שאנחנו לא נותנים בחלק מהשצ"פ לתחום פרטי, וזה יהיה חלק מהשטח של העירייה כולל בית הקפה.

גב' גילה אורון:
רבותי, אני מציעה כזה דבר. הובא חוזה להיוועצות עם הוועדה המחוזית ולאחר בדיקת לשכת התכנון ולאחר שהוצג בפנינו, הייעוד ומטרת ההסכם תואמים את הייעוד התכנוני. הוועדה מעירה תשומת לב השר שלעת מתן אישור, יובא בחשבון נושא משך החכירה והצורך להבטיח את המשך השימוש כחלק מתוך השצ"פ שמשמש את הציבור.

גב' יעל גרמן:
אני מתנגדת. אני מתנגדת מפני שלהערכתי במקרה הזה לא ניתן להפריד בין ההמלצה שלנו לבין ההסכם, מפני שאם בסופו של דבר יתברר דפקטו שהשטח הזה עובר לבעלות פרטית, הרי שזה מנוגד לתב"ע, לתמ"א. זה מנוגד למדיניות ואי לכך אני מתנגדת.

גב' גילה אורון:
אוקי, בסדר.

מר מוטי ששון:
אני מצטרף ליעל.

אדרי נעמי אנג'ל:
משך החכירה/השכרה.

מר יעקב אשר:
אני מבקש לנמק את הסכמתי ולבוא ולומר שאנחנו מבחינה תכנונית, מה שעומד לנגד עינינו זה התב"ע ולכן מבחינתנו אין מניעה בעניין הזה, בכפוף לבדיקה מדוקדקת של משרד הפנים.

גב' גילה אורון:
נכון, ושל הלשכה המשפטית. טוב רבותי, עד עכשיו, הדיונים, היה מאוד קשה. דרך אגב, בתמלול יהיה לנו בעיה בגלל שדיברו הרבה אנשים ביחד ואני מבקשת שאנחנו נקפיד על זה.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

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

בנוכחות: אדרי סרג'יו לרמן - עיריית רמת גן

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

סעיף 9: תוכנית רג/מק/1050/ג – בניין ברח' ארלוזורוב 36 פינת מעלה הצופים, ר"ג

בנוכחות:	עו"ד אייל מאמו	- ב"כ יזם התכנית
	אדרי' עמירם כץ	- מתכנן
	עו"ד אפי שבח דחב"ש	- יוע"מ ליזם התכנית
	ניצן ארליך	- נציג קבוצת רכישה
	מוטי זרביב	- תושב
	עו"ד עופר לרינמן	- מייצג מתנגדים להפקדת התכנית
	ד"ר יעקב וגנר	- מתנגד לבניין ברח' ארלוזורוב 36
	אליעזר צייגנר	- תושב שכ' גן החופים בסמוך לארלוזורוב 36
	גיל ד. רכטמן	- תושב רמת גן

גב' גילה אורון:

סעיף 9 לסדר היום ואנחנו מתנצלים על האיחור, תוכנית רג/מק/1050/ג/ר/ג/מק, בניין ברח' ארלוזורוב 36 פינת מעלה הצופים בר"ג. נעמי, תציגי בבקשה רק את התוכנית.

אדרי' נעמי אנג'ל:

מדובר ברח' ארלוזורוב בר"ג. הייתה תוכנית בסמכות מקומית שמובאת אלינו בבקשה שנאמץ אותה. התוכנית המקורית, רג/מק/1050 נתנה יעוד של מגורים עם חזית מסחרית ואפשרה תוספת של 2 קומות לבניין קיים, בתנאים. אחריה באה תוכנית מקומית שאפשרה קומות נוספות והיא קבעה שתי חלופות, תוספת של קומות על הבניין הקיים שהוא מבנה באוהאוס וחלופה אחרת, אם הוא נהרס, ואז צריך היה להקים מרתף חניה.

גב' גילה אורון:

או לשמר את הבאוהאוס. זה בניין באוהאוס שלא נקבע לשימור מחמיר. היא הופקדה בשתי אופציות: אחת, לשמר את הבאוהאוס, להוסיף לו 2 קומות ואז אין חובה בחניות, בגלל שמתחת לבאוהאוס אי אפשר, או בלית ברירה להרוס את הבניין. לא חייבו שימור. לא כל באוהאוס משמרים. לא חייבו את השימור, אמרו, האופציה האחרת היא הריסת הבניין הקיים ובניית 5 קומות עם מרתף חניה. אני מציעה שאולי סרג'יו, בוא תיתן לנו את ההשתלשלות ואח"כ אנחנו ניקח את זה משם. בבקשה, סרג'יו.

מר סרג'יו לרמן:

אנחנו למעשה רצינו מאוד את האלטרנטיבה הראשונה, שזה השימוש של הבניין, של ה.... כי אתם רואים אותו שם. זה בניין באוהאוס שאין לנו הרבה מאוד כאלה בר"ג. הוא יושב יפה מאוד בפינה בין מעלה הצופים ורח' ארלוזורוב 36 ואנחנו מאוד רצינו שהם ישמרו על הבניין, על האופי שלו.

גב' גילה אורון:

זה לא הבניין המקורי.

מר סרג'יו לרמן:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

זה הבניין כולל התוספת.

גב' גילה אורון:

לא, אבל אני מדברת על הבניין המקורי. זה בניין חדש.

מר סרג'יו לרמן:

כן. הבניין הזה, יש לו את הקיר עד הקומה הרביעית זה המקורית והוסיף עוד 2 קומות על הבניין הזה, אבל הבסיס של הבניין הוא מקורי.

גב' גילה אורון:

החזית היא מקורית?

מר סרג'יו לרמן:

אנחנו מאוד רצינו לשמור על הבניין.

גב' גילה אורון:

החזית בו ב-4 קומות מקורית.

גב' אילנה אלרוד:

החזית בו ב-4 קומות, מקורית.

גב' גילה אורון:

לא כל החזית.

מר סרג'יו לרמן:

ב-4 קומות מקורית, כן.

גב' גילה אורון:

לא כל החזית. אתה יכול להראות לנו מה מקורי?

מר סרג'יו לרמן:

הבניין הקיים היה פה, עד כאן. כל החלק התחתון הוא מקורי.

(מדברים ביחד)

מר סרג'יו לרמן:

מה שאנחנו קיבלנו בסופו של דבר זה בניין ששומר על האופי ועל הסגנון של הבניין הזה.

גב' גילה אורון:

טוב, אוקיי. בואו נמשיך את ההשתלשלות.

אדרי' נעמי אנג'ל:

אני אבקש, סרג'יו, אם אתם יכולים לפרט, אם לא-אני אפרט את ההשתלשלות שהובאה לידיעתנו, של היתרי הבניה.

מר סרג'יו לרמן:

אני מכיר את הבקשה. למעשה הוציאו היתר בניין לשימור של חלק של הבניין כאשר החזית של המבנה ב-6 מ' פנימה לא להריסה, לשימור של המבנה. למעשה

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הקבלן היה צריך לשמור על האופי של הבניין, אבל לא רק על החזית, לא רק על הקיר, אבל גם 6 מ' פנימה. זה ההיתר בניין שהוציא חיים כהן לבניין הזה.

גב' גילה אורון:

זה תוספת של 3 קומות.

מר סרג'יו לרמן:

הקבל לא שמר על ה-6 מ'. הוא הרס את כל הבניין עד הקיר. הקיר עמד כמה חודשים לבד, עם חיזוק כדי שהוא לא ייחרס. בסופו של דבר הקבלן השלים את כל הבניין. הוא עשה את הבניין של ה-3 קומות הנוספות על הבניין.

גב' גילה אורון:

לא על הבניין, הוא התחיל אותו מהתחלה. חוץ מהקיר. כל הבניין, הכול מחדש.

מר סרג'יו לרמן:

הכול מחדש.

גב' גילה אורון:

אוקי, בלי מרתף חניה.

מר סרג'יו לרמן:

בלי מרתף חניה. הוא הוסיף גם את הפרגולה בחלק העליון של הבניין. זה בהסכמה שלי. אני עשיתי את הבדיקה של המבנה וככה הוא ניבנה.

גב' גילה אורון:

לא בהתאם להיתר שהוצג.

מר סרג'יו לרמן:

לא בהתאם להיתר שהוצג. אז מהנדס העיר הוציא צו הפסקת עבודה למבנה, כי הוא לא עמד לפי ההיתר בנייה, ואז עשינו תוכנית בניין ערים כדי לאפשר את התוספת במצב שהוא, כאשר הבניין הוא מיועד או למעונות סטודנטים או לאוכלוסיה מיוחדת שאין לה צורך בחניה, וההיתר הוצא עם היתר לחניה של 7 מקומות חניה בבניין הקיים, לא מרתפי החניה.

דוברת:

למה לא הוצאתם צו הריסה?

מר סרג'יו לרמן:

למה לא הוצאנו צו הריסה?

גב' גילה אורון:

זו שאלה שאת לא צריכה לשאול את סרג'יו, אבל בסדר.

מר סרג'יו לרמן:

מה שאני מאוד רציתי בתור אדריכל, אני רציתי לשמור על הבניין הזה, כי אני חשבתי שהוא נכס לר"ג.

גב' גילה אורון:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

אני רוצה את כל הנושא של צווי הפסקה.

אדרי' נעמי אנגיל:

כל התוכניות שדיברנו עליהן אושרו עד 2003. 2002, 2003, '95. היתר הבניה הראשון הוצא בדצמבר 2005 ל-24 יח"ד והתוספת מה שאמר סרג'יו לרמן. אח"כ היתר בניה נוסף צמצם חניות מ-17 ל-10. אז בוצעה הריסה ונשאר הקיר. הוגשה בקשה יותר מעודכנת אח"כ, שלא כוללת מרתף חניה לאור זה שכל הבניין... נהרס. ב-2007 הוצא צו הפסקת עבודה מנהלי על עבודות בסטייה מהיתר. היה דיון חוזר בוועדה המקומית, היה ערר שנידחה והוועדה המקומית סירבה. הוועדה המקומית שינתה את ההחלטה והיא סירבה להיתר שהיה המקורי. היה ערר נוסף על זה, שנידחה, ואז מהנדס העיר ר"ג הוציא צו הפסקה נוסף ב-2007 והוועדה המקומית הגישה כתב אישום על בניה בסטייה מהיתר. הבנייה של המבנה נמשכה. הוקם בניין של 5 קומות מגורים על קומת מסחר חלקית. הייתה פניה של תושבי ר"ג לבית משפט ובאוגוסט 2008 בית המשפט קבע שצו הפסקת העבודה תקף, אלא אם הבניין הוכשר במסגרת הליכי תכנון, וזאת התוכנית שלפנינו עכשיו.

גב' גילה אורון:

אני רוצה שחגית תיידע אותנו בנושא כתב האישום שהוגש.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

טוב, נוכח הנחיות היועמ"ש לממשלה שאתם מכירים היטב, מדיניות הוועדה הזאת שרועננה לא אחת גם בהחלטות ספציפיות, גם בהחלטות עקרוניות, אנחנו כמובן צריכים לתת את דעתנו לנושא הזה. הוגש כתב אישום ממש לא מזמן. כתב האישום מדבר על מבנה מגורים חדש בשטח של כ-1,250 מ"ר כולל קומת מסחר שמעליה 5 קומות מגורים, שבהם 40 יח"ד. היח"ד הוקמו בגודל של 30 מ"ר, לאחר תיקון של התוכנית ע"י תוכנית בסמכות מקומית שהקטינה את גודל הדירות ואפשרה יותר יח"ד. היום זה 40 יח"ד, כל אחת בגודל של 30 מ"ר. הייתה תוכנית בסמכות מקומית שאכן אמרה שאם גודל יח"ד יהיה 30 מ"ר, הייעוד יהיה למגורי סטודנטים, סגל וכדומה, ונאמר שאם זה לא ישמש לייעודים האלה, גודל הדירות יהיה 60 מ"ר. מכיוון שבנו דירות של 30 מ"ר, בעצם השימוש שלהן הוא למגורי סטודנטים. זו תוכנית בסמכות מקומית. אפשר לשאול פה את השאלה האם זה מספק בשביל לעגן את זה כשימוש בלעדי וכו', אבל זה כרגע קצת סוטה מהעניין שלנו. בואו נניח לצורך העניין כרגע שגודל הדירות הוא הגודל שבסמכות ועדה מקומית לקבוע. נשים בצד רגע את השימוש כיוון שזה לא נושא כתב האישום, לא השימוש אלא הבניה עצמה. היתר הבניה שהוצא ע"י הוועדה המקומית ר"ג היתר הוספת 3 קומות מעל 3 קומות קיימות של מבנה הבאוהאוס הישן. זה מה שהסביר סרג'יו. בפועל נהרס מבנה, מעט הקיר בחזית הדרומית ותחתיו ניבנה מבנה חדש בלי שהקימו מרתפי חניה. הוועדה המקומית, כשנודע לה הדבר הזה... אגב, הוועדה המקומית, מהנדס העיר וסרג'יו בעצמו אני חושבת, הם אלה שביקשו לשמר את הקיר, ביקשו בשלב הזה שההיתר המקורי יתוקן ע"י היזם. ביקשו שיוגש להם היתר שינויים למעשה כדי להתאים למצב שבפועל המבנה כן נהרס. הדבר הזה נעשה לפי כתב האישום ולפי קביעת ועדת ערר רק לאחר שהיזם סיים את הבניה. זאת אומרת, הוא לא הגיש היתר שינויים בזמן, סיים את הבניה ורק אז הגיש את היתר השינויים. היו שם צווים באמצע. למרות שמבנה הבאוהאוס הישן נהרס מן היסוד ותחתיו ניבנה בניין מגורים חדש בן 6 קומות, לא הוקם מרתף חניה. הנושא הזה הגיע לבירור של ועדת הערר מכיוון שהוועדה המקומית כן הסכימה בהתחלה לתת היתר שינויים ולאחר מכן, לאחר שהיא דנה בהתנגדויות, סירבה לתת את

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

ההיתר שינויים מכיוון שלא ניבנה מרתף חניה בניגוד להיתר ובניגוד לתוכנית. ועדת הערר קבעה שמכיוון שכל מה שנותר מהבנה זה הקיר של החזית הדרומית, בנסיבות כאלה יש לראות את זה כהריסת המבנה וחובה היה לבנות מרתף חניה, ולכן אי אפשר היה לתת את ההיתר השינויים, לא כהיתר שינויים. אפשר לבוא עם תוכנית, אבל לא כהיתר שינויים. בסיכומי של דבר כתב האישום. כתב האישום הוגש פה, המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין נכנסה בנעלי הוועדה המקומית והיא עצמה הגישה את כתב האישום ומייחסים להם 3 עבירות, בגדול מבחינת העובדות, לא מבחינת סעיפי החוק: 1. הריסת בניין הבאווהאוס הישן בלא היתר. 2. בניית בניין חדש בן 5 קומות מגורים מעל קומת המסחר בלא היתר ובניגוד לתוכנית, בכך שלא הקימו בו מרתף חניה. 3. בניית 40 יח"ד חדשות על אף שהיתר הבניה היתר הוספת 24 יח"ד ל-10 היחיד הישנות. זאת אומרת, למרות שהתוכנית בסמכות מקומית אפשרה להקים 40 יח"ד, בפועל ההיתר המקורי לא תוקן בהתאם והוא לא תואם את המספר הזה. לא תוקן מעולם.

גב' גילה אורון:

אנחנו ניתן עכשיו בשלב הזה, ניתן ליזמים להציג את עמדתם ואחרי זה אנחנו ניכנס לדיון פנימי ואנחנו נחליט בתוכנית. כן, בבקשה.

עו"ד אייל מאמו:

עו"ד אייל מאמו. הואיל וכבר נאמרה הסקירה שיש בה הרבה עיוותים, לרבות כתב האישום, משום שכתב האישום מלא אי דיוקים. אני מבקש אח"כ גם מהאדריכל שליווה לכל אורך הדרך מבחינה עובדתית, לתקן. אני רוצה להגיד כמה דברים. אנחנו נמצאים כאן במצב די אבסורדי שעומד בניין נאה. אני חושב שאם תסתכלו עליו, בניין נאה מאוד ויפה בליבה של העיר ר"ג, עומד ריק כבר כשנתיים. עומד ריק. לא עושים בו שום שימוש בגלל השתלשלות המצערות של מה שקרה כאן, שלטעמי זאת שרשרת טעויות שאמנם לא הייתה צריכה לקרות אם היו נזהרים אולי מבחינת הקונסטרוקציה, אבל באמת ובתמים היזם או קבוצת הרכישה, קבוצה של אנשים של 40 איש, אנשים תמימים שלא היו מעורבים בהשתלשלות הזאת ואנחנו מנסים להציל את המצב מבחינתם. אני חושב שהמצב הגיע באמת לאבסורד. עומד כאן בניין שהוא מתאים. קודם כל הוא מתאים לחלוטין להיתר הבניה והוא מתאים לחלוטין שלמה שהתוכנית התקפה היום מאפשרת. אלא מה, שישנה שאלה אם במהלך הבניה הבניין נהרס לחלוטין או לא נהרס לחלוטין. אם במהלך הבניה הבניין, נראה אותו כאילו הוא נהרס לחלוטין, אז זה באמת שעולה החובה לבנות לפי התב"ע מרתף חניה. אגב, זה בלתי אפשרי. המגרש הזה מאוד קטן ואם מתחשבים את הרמפה שצריך ואת הרדיוסים וכו', אי אפשר לייצר שם מקומות חניה במרתף חניה. יש פה איזה בעיה.

אדרי' נעמי אנג'ל:

ואותו אדריכל ליווה את כל התוכניות? והוא אמר את זה כשהוא הגיש תוכניות על החלופות, שאי אפשר לעשות חלופה של חניה למטה?

עו"ד אייל מאמו:

ישנה חוות דעת של יועץ תנועה. בכל מקרה אנחנו מדברים היום על חניות שקועות במקום חניה תת קרקעית מתחת לבניין. מה שברור, שבעצם על השאלה האם הבניין נהרס לחלוטין או לא נהרס לחלוטין, כשבמהלך העבודות ההיתר המקורי שניתן בסה"כ שימר את הקיר שאין מחלוקת שהוא היה ונשאר כל הזמן, ועוד 3 תקרות כשבמהלך הבניה התברר שאין תקרות רעועות וכדי להציל את העניין הזה, היזם חשב שעדיף לו להרוס, אבל בתיאום עם העירייה הוסכם שמשאירים את הקיר הזה ולא הורסים. עכשיו על זה הם צריכים להיות עבריינים, האנשים פה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

היזם הכיר בחשיבות שלמרות שזה לא שימור סטטוטורי אלא שימור מרצון בעצם, שימור בהסכמה אפשר לקרוא לזה, של המבנה שהוא עם חזות נאה, הלך יד ביד ואני חושב שסרגיו יוכל לאשר את זה, יד ביד עם עיריית ר"ג, בתאום איתה וגם באותו מצב שהתקורות הרעועות האלה עמדו לקרוס, הסכימו שמגישים תוכנית שינויים והתוכנית שינויים אושרה בעיריית ר"ג. אלא שבהחלטה מאוד תמוהה כעבור 3 חודשים, נהפכה הקערה על פיה ויש לזה סיבות. אני לא רוצה כאן להרחיב את הדיבור. בסופו של יום גם בועדת הערר נקבע שצריך לראות כאילו הבניין הזה נהרס לגמרי. אנחנו חולקים על זה. יש על זה עתירה מנהלית, אבל ועדת הערר עצמה אמרה שאם נראה את הבניין כנהרס, אפשר היה לתקן את זה בדרך של הקלה. מרגע שהגיעו אליו, אני החמרתי בעניין והואיל ואני יודע מה זה הקלה ואני מכיר את תקנות סטייה ניכרת, אמרתי להם-אתם לא תלכו בדרך של הקלה למרות שועדת ערר אמרה הקלה, אלא תלכו בדרך של תוכנית כדי להסדיר את העניין הזה, משום שבתקנות סטייה ניכרת אי אפשר להתגבר בשאלה הזאת בדרך של הקלה. התחלנו מסלול ארוך, והצוות המקצועי כאן יודע את זה. אנחנו בעצה אחת עם מהנדס העיר ר"ג באנו קודם כל לוועדה המחוזית לשאול את הוועדה המחוזית מה דעתה, האם להכין תוכנית בסמכות מקומית או להכין תוכנית בסמכות מחוזית. התקיימה כאן ישיבה ראשונה ואחריה שלחנו חומר על כל הצד של צו ההפסקה ומה שארע כאן, ואחרי ששלחנו את כל החומר הזה התקיימה ישיבה שנייה ובסופו של יום הוועדה הזאת, הצוות המקצועי בפרוטוקול סיכם שהתוכנית תוגש כתוכנית בסמכות ועדה מקומית ובאותו שלב דובר על תוכנית למגורים עם כופר חניה. כך הוכרעה התוכנית בוועדה המקומית. בעקבות החלטה של היועמ"ש של משרד הפנים, במהלך הגשת התוכנית כתוכנית בסמכות ועדה מקומית, הוחלט למשוך את התוכנית הנה משום שבתוכנית אחרת, אני לא ראיתי חוות דעת כזאת אבל אני הבנתי שבתוכנית אחרת קבע יהודה זמרת, היועמ"ש של משרד הפנים שתוכנית כזאת לא בסמכות מקומית אלא בסמכות מחוזית ולכן הגענו לכאן וגם כאן התקיימו 2 ישיבות. בסופו של יום המתכונת שאנחנו מגישים את התוכנית היום היא שונה מהמתכונת שהוגשה לוועדה המקומית. בעניין הזה אני חושב שעושים הטבה גם עם העיר וגם עם התושבים משום שהתוכנית הזאת באה לקבע ולכפות למנוע מצב של מגורים רגילים לחלוטין ולקבע שימוש לסטודנטים או לדור מוגן מיוחד לאנשים עם מוגבלויות, שגם כאן יש כל מיני הצעות של גורמים, עמותות שונות שביקשו לאכלס את הבניין הזה שעומד כמות שאתם רואים אותו, עומד ריק, לאכלס אותו ע"י אנשים מוגבלים, שזה לא צורך מקומות חניה. היום תקן החניה שיש בו הוא תקן החניה המתאים. זאת אומרת, אין בעיה של חניה בכלל ולא מדובר על מגורים רגילים והתוכנית הזאת מוודאת, וגם בהמלצות של הצוות המקצועי בתוכנית הזאת ישנם סעיפים ותנאים שיבטיחו את העניין הזה ואנחנו מבטיחים את העניין הזה. לכן אני אומר, בסיטואציה שנוצרה, חשבתי אם להמליץ להמשיך ולהתפלפל בעניין הזה של בניין נהרס או לא, כי אם הבניין לא נהרס, הרי שהבניין בנוי בהתאם להיתר. בנוי בהתאם להיתר אם לא נראה אותו כנהרס לחלוטין.

מר אסף גולדפרב:

גם לא. הייתם צריכים 4 קומות...

עו"ד אייל מאמו:

זה גם טעות. זה טעות בכתב האישום. סליחה. רבותי, זה טעות.

גב' גילה אורון:

עו"ד ממו, זה לא ה"אישיו". אתה רוצה שהאדריכל יציג? בבקשה. אתה מוכן בבקשה להציג את התוכנית? בקשה.

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

אדר' עמירם כץ :

אני רוצה דווקא להתחיל בעניין של ה-24 יח"ד..... של תוכנית 1050/א המקורית. היא בהמשך לתוכנית 1050 שאישרה 16 יח"ד, אז 24 ועוד 16 זה יוצא 40. זו הטעות, זה הדיליטנטיות ופה אני לא מוסיף מילה. לגופו של עניין, הבניין שנמצא פה ניבנה על פי תוכנית הבינוי, התב"ע, היתר. התוכנית תואמה עוד בשלב התב"ע עם סרג'יו.

אדר' סרג'יו לרמן :
אני פה.

אדר' עמירם כץ :

אהלן סרג'יו. לחלוטין מתוך רצון משותף שלנו כמתכננים, סרג'יו בדיוק הגיע מתל אביב כאדריכל העיר. שנינו, מה שנקרא, אוהבי שימור ובקיאים בזה, ואמרנו : בואו ניקח את זה ונעשה ממנו בניין כמו שאנחנו היינו רגילים לעשות בתל אביב. הייתה פה שיתוף פעולה מלא. כמו שסרג'יו הסביר, הבניין נבנה עכשיו. תכנית הבינוי של התב"ע היא בדיוק ה-1 ל-100 וה-1 ל-50 של הבניין. זאת אומרת, לא היה פה מצב שעשו תכנית בינוי ואחר כך היא הייתה מגמתית בלבד, או הנחיה בלבד. זה היה בדיוק התכנית, וכך נראה הבניין, עדיין בתב"ע המקורית. עכשיו, כבר בהיתר הבניה, וכפי שסרג'יו גם אמר, אנחנו הרסנו בדיוק את אותם החלקים שניתן היה להרוס, והשתמר כל האגף, ואני יכול להראות לכם את זה פה ... הדרומי במלואו, בדיוק על פי ההיתר.

אדר' סרג'יו לרמן :
לא, לא, הרסתם יותר ממה,

אדר' עמירם כץ :
לא, סליחה, סליחה.

גב' גילה אורון :
טוב, או.קי.

אדר' עמירם כץ :
יש לי תמונות.

דוברת :
לא חשוב.

גב' גילה אורון :
בסדר.

אדר' עמירם כץ :

אתה אמרת 6 מטר. הנה האגף, ישנו, עומד באוגוסט 2006, באמת, בכל הכבוד. עכשיו, באותו שלב הייתה מחלוקת ולחץ גדול לגבי שהתקרות האלה רעועות. כהרגלנו, ... של התכנון של הבניין עשה כל דבר ביד אחת עם סרג'יו ועם מהנדס העיר. והתלבטנו ביחד. ואז הציע סרג'יו, וקיבלנו את העניין, שאנחנו נשמר את הקיר החזית, לצורך זה עשינו קונסטרוקציה מיוחדת מפלדה. יש לי גם תמונות, תאריכים, דרך אגב, זה תמונות לא שלנו, זה תמונות של הבנק המלווה, כך שזה תמונות פורמליות עם תאריכים פורמליים. יש לי פה תמונות שעומד כל האגף, מתחילים להקים את הקונסטרוקציה כולה. מהנדס הקונסטרוקציה, בתיאום יחד

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

עם סרג'יו, הלך אליו, וסרג'יו חתם על תכנית החיזוקים. במקביל עם חיים כהן אנחנו הכנו תכנית של שינויים שכל מהותה זה בגרמושקה להחליף את שלוש התקורות שהיו צבועות באפור, להחליף אותם בכחול. זה כל הסיפור היה. התכנית אושרה, הגיעה עד תיקים ירוקים, מה שאנחנו קוראים, ואז, משום מה, כעבור 3 חודשים ביטלו אותה, כאילו קיבלו התנגדות. אנחנו לא ביקשנו הקלה, לא יודע למה. אני לא נכנס לעניין המשפטי למה דנו בכלל בהתנגדות, כי לא ביקשנו הקלה. ופתאום דחו לנו את התכנית הזאת: לא תואם את התב"ע. מאז אנחנו מתגלגלים בזה. אני רוצה להדגיש בצורה ברורה. אני ליוויתי את הבניין מהתחלה. כאשר היינו בדילמה: להרוס או לא להרוס? כבר יצקנו את כל היסודות, וחפרנו חפירה, וכל היסודות נוצקו כבר, של המעליות, של חדרי המדרגות. יש לנו חניון משוקע שמה. 8 מטר מתחת לאדמה. כולו היה כבר יצוק וכו'. זה היה דבר רגיל במהלך בניה. אנחנו האמנו, ואני מאמין גם היום, עשינו תהליך של שינויים במהלך בניה רגיל שעושים בכל פרויקט. לא עלה בדעתי, כמתכנן ותיק, ולא עלה על דעתי בעקב זה שהייתי כל הזמן בתיאום מוחלט עם מהנדס העיר, שאנחנו עושים, מה שנקרה, שינויים במהלך בניה, ללא שינוי ... עובדה שהתכנית אושרה. לא רק שאושרה, אלא עליזה גרנות שהייתה מנהלת מחלקת רישוי עוד ביקשה ממני עדכונים לעניין דודי שמש, לעניין להעביר מיכל מים מפה לשמה. זאת אומרת, יותר מתואם מזה אני בהיסטוריה המקצועית שלי לא מכיר. עכשיו, זה הכל סמנטיקה להרוס את הבניין. אני טוען בתוקף, וזה כנראה יוכח בבית משפט, עם תמונות, שבשלב הזה שהתחלנו לפרק את התקורות בצורה מתואמת, חלק מהבניין כבר היה יצוק ובנוי. לא היה בניין ריק, ולבוא ולהגיד: היה מגרש ריק ועמד רק הקיר, כאילו קודם הרסנו את הבניין ואחר כך אישרנו את הקיר. להד"ם. לכן זה הכל, יש פה ויכוח סמנטי לחלוטין. אם מסתכלים עניינית ומקצועית הכל נעשה פה ברשות, בתיאום, ובצורה מקצועית לחלוטין. זה הכל.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

סליחה אדוני, אני לא יודעת מי אתה, אבל, סליחה, במליאת ועדה מחוזית יכול לדבר ועדה מקומית, יזם או מי מחברי הוועדה. זה הכל.

אדר' עמירם כץ:

ופה אז אני יכול לענות לו.

גב' גילה אורון:

לא, אל תענה, בגלל שאנחנו לא, אני מבקשת... סליחה, אני לא, אנחנו פה לא,

אדר' עמירם כץ:

סליחה, אני חושב שהבהרתי את הדברים.

גב' גילה אורון:

יש לנו, יש נוהל מאד ברור מי מדבר, ומה, וזה, מי אתה בבקשה?

מר ניצן ארליך:

אני נציג של הקבוצה.

גב' גילה אורון:

כן.

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

מר ניצן ארליך:
כביכול היזם. בעלי הקרקע. בעלי הבניין. מאד מסובך.

גב' גילה אורון:
מה שמך רק לפרוטוקול.

מר ניצן ארליך:
ניצן ארליך.

גב' גילה אורון:
איד?

מר ניצן ארליך:
ניצן ארליך.

גב' גילה אורון:
או.קי.

מר ניצן ארליך:
מאד מסובך להעביר חמש שנים שאנחנו מתנהלים בבניין בחמש דקות. בלתי אפשרי. אבל אני אנסה לתת ולהעביר. אנחנו קבוצת רכישה של 41 איש. קנינו את הקרקע ביחד עם תכניות עם היתר בניה. שחור לבן, שמישהו פה יגיד שזה לא נכון. קנינו את הקרקע עם היתר בניה. בנינו שנתיים. התחלנו לבנות שנתיים.

גב' נעמי אנג'ל:
תכנית בניה למה?

מר ניצן ארליך:
לבנות את הבניין.

גב' נעמי אנג'ל:
למה? ל – 40 יחידות לחוסים?

מר ניצן ארליך:
אני חוזר: 40 דירות וחנות. אין שום סטייה ממה שאני אומר. הרי אנחנו נצטרך להגיע גם לבית משפט.

גב' גילה אורון:
דירות של 30 מטר?

מר ניצן ארליך:
בדיוק. לא סטינו במילימטר.

גב' גילה אורון:
או.קי.

מר ניצן ארליך:
חבריה, תנו לי לדבר, נו?

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

גב' גילה אורון:
סליחה, כן, בבקשה.

מר ניצן ארליך:

לא סטינו במילימטר מהתכנית, ובנינו במשך שנתיים. במהלך השנתיים נוצר בעיה עם הקיר בחזית. הוא לא חידד מספיק, האדריכל את הנקודה שלנו. הבניין כבר היה עם מרתף ועם יציקה של כמעט 3 קומות, כשבא האדריכל סרגיו ואמר: חבר'ה, יש לנו בעיה עם הקיר חזית. בנינו קונסטרוקציה והוספנו עוד כסף כדי שהוא אמר: שימור, שימור, שימור. אמרנו: אין בעיה, נעשה מה שאתה רוצה. הוצאנו מאות אלפי שקלים כדי לשמר את הבניין. שימרנו את הקיר חזית והתהליך של העבודה היה זהה ורציף עם העירייה. לא נעשה שום פעולה בניגוד למה שהעירייה. היה היתר בניה, הוצא היתר בניה, והכל טוב, הכל יפה. ואנחנו הלכנו לישון. הכל רגוע. ממשיכים את העבודה. הרי מה שאלה פה גבירתי ראש העיר: למה לא עצרו, ולמה לא הרסו? גם אנחנו שאלנו למה. כי זה לא היה הסיטואציה בכלל. איפה נכנס פה התמונה? התמונה השתנתה ביום שכביכול לא אושר ההיתר, ובנקודה שכביכול היה תהליך של התנגדות. אבל לא היה התנגדות, כי בסך הכל העירייה באה וביקשה. עוד דקה.

גב' נעמי אנג'ל:
אני לא מבינה משהו.

מר ניצן ארליך:

בסיטואציה הזאת נכנסה, בבקשה, בסיטואציה הזאת, בסיטואציה הזאת נכנסו השכנים והתחילו לנהל את העירייה. התחילו לנהל את העירייה, ואז מה שקרה, העירייה הייתה לפני בחירות, וראש העיר נכנס,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר ניצן ארליך:

לא, לא, נכנס, אז מה שקרה עצרו לנו את ההיתר. רגע, אני כל מה שאני אומר אפשר לבדוק. אני יכול להמציא איזה סיפורים שאני רוצה, אבל אני מדבר על עובדות. אנחנו לא קיבלנו את הביטול של ההיתר והמשכנו לעבוד בכלל. חצי שנה אחרי ביטול ההיתר אז באו אמרו לנו: יש לכם ביטול היתר. לא ידענו. אני לא הולך לעירייה כל בוקר לבדוק אם יש היתר, כי ההיתר נעשה ביחד עם בעירייה. [בתגובה להערה שלא נשמעה] סליחה? אחרי חצי שנה,

גב' יעל גרמן:
אבל למה לא הפסקת?

מר ניצן ארליך:

הפסקנו, בוודאי שהפסקנו. לא נבנה, רגע, רגע, יש פה, הנה, זה הנקודה.

עו"ד אייל מאמו:

ניצן, תן לי להסביר. ברגע שניתן צו ... זה גם ישנו הסכם עם הפרקליטות שאושר וקיבל תוקף של פסק דין של בית משפט שגם נותן רשימה של עבודות שכן ניתן להמשיך. כלומר: הקטנת קיר מסך בחזית. התקנת ויטרינות, השלמת איטומים בגג וכו'. ובהסכם גם נאמר שהצו יבוטל אם העבודות תוכשרנה במסגרת הליכים תכנוניים. מאותו רגע, חוץ מעבודות שסוכם שיעשו, לא נעשה שום דבר. הבניין עומד. עומד ריק שנתיים.

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

גב' גילה אורון:
סרג'יו, אני רוצה להבין את עניין ההיתר. ההיתר שהוצא הוצא במקור, הוצא מלכתחילה ל – 40 יחידות דיור של 30 מטר?

אדר' עמירם כץ:
בוודאי.

גב' גילה אורון:
אני מבקשת.

אדר' סרג'יו לרמן:
[מדבר מרחוק] אני פשוט לא מכיר כל כך את ההיתרים. אני לא יכול להגיד לך. אני רק ... של האדריכלות ...

גב' נעמי אנג'ל:
אז אנחנו עכשיו שואלים על ההיתר.

אדר' סרג'יו לרמן:
[מדבר מרחוק] ... אבל מה שהקבלן אומר שהוא עשה עבודה לפי ההיתר זה לא נכון. כי הוא היה צריך להשאיר גם 6 מטר מהחזית. הוא לא שמר על ה – 6 מטר האלה,

גב' גילה אורון:
או.קי. הייתה אפשרות להתחיל לבנות? זאת אומרת, ההיתר אמר: אם אתה משאיר את כל ה – 6 מטר זה אז פוטר אותך מהחניה?

אדר' סרג'יו לרמן:
כן, בדיוק.

גב' גילה אורון:
וכמה יחידות?

אדר' סרג'יו לרמן:
זה הרציו של,

גב' גילה אורון:
וכמה יחידות דיור?

אדר' סרג'יו לרמן:
לא יכול להגיד לך, גילה, אני לא זוכר. אני לא רוצה להטעות את הוועדה.

מר ניצן ארליך:
יש אבל את ההיתר הבניה בתכנית.

גב' נעמי אנג'ל:
ההיתר המקורי?

מר ניצן ארליך:
יש את ההיתר.

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

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
לא, אבל אם היה 6 מטר?

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אם היה אבל אין. אם היה, אבל אין.

גב' גילה אורון:
כן.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אני רוצה לשאול שתי שאלות.

גב' גילה אורון:
רק שניה.

דובר:
יש לנו את ההיתר, אפשר להראות, 40 דירות. זה היתר קיים.

גב' גילה אורון:
כן, גילי, בבקשה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
יש לי שתי שאלות.

גב' גילה אורון:
כן, טוב, גילי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
עו"ד ממו, אני מבינה שמה שאתם מבקשים זה 40 דירות כשאתה מצהיר שהשימוש של הדירות יהיה שימוש שאינו מצריך תקן חניה כמו למגורים.

עו"ד אייל מאמו:
נכון.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
נכון? התחלת לדבר על שימושים שהם דיור מוגן, או,

עו"ד אייל מאמו:
... של היום, אחרי ישיבות עם הצוות המקצועי.

גב' גילה אורון:
לא, אבל היא לא התחילה ככה.

דובר:
לא, לא, לא, סליחה, סליחה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

בסדר. אני שואלת אם מה שהוא אמר היום זה מה שאני הבנתי ממנו, שהם מבקשים 40 יחידות לשימוש שאינו מצריך תקן חניה, אילו זה היה, נכון?

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

לא, הוא מצריך, סליחה, גילי, מצריך,

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

מצריך, אבל מוקטן.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

אבל שיש לו פתרון בתחומי המגרש.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

או.קי.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

לא בתת הקרקע.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

זה מה שאני מבינה, כי זה מה שבא לשולחן.

גב' נעמי אנג'ל :

כן, נכון.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

אני פחות מתעסקת בפרטים.

גב' נעמי אנג'ל :

הוא מצריך תקן חניה מופחת, ואם היה נבנה עם התקן המופחת לפי התכנית המקורית בצורה כזאת של הריסת הבניין הוא היה צריך להיות תת קרקע כמרתף.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

בסדר. אבל אני מבינה שזה כבר נבנה, והוא לא יכול להתקיים, אז אני רוצה לדעת מה בא לשולחן עכשיו?

דוברת :

לא, למה? הם אומרים שיש להם מרתף כרגע.

גב' גילה אורון :

לא ...

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

לא. אין להם. אין להם.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו עוד לא נכנסים לגופה של התכנית. השאלות הם לגבי ...

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

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
אני כן רציתי לדעת מה בא לשולחן. אני מבינה את הבעייתיות, אני דווקא לא,

גב' גילה אורון :
כן, או.קי. ...

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
לא מתעניינת בפרטים אם הוא הוצא בצורה הזאת, או הוצא בצורה אחרת, כי גם העירייה לא יודעת שכנגד להביא לי פרטים אחרים,

גב' גילה אורון :
כן. או.קי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
אז אני בכוונה לא נכנסת כרגע. אז מה שאני מבינה זה 40 יחידות לשימוש שאינו מצריך את אותו תקן אילו זה היה מגורים. האם שקלתם באיזה שהוא שלב לאחד את יחידות הדיור?

אדרי' עמירם כץ :
לא.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
לאחד כדי לייצר יחידות דיור מופחתות עם תקן קטן יותר?

אדרי' עמירם כץ :
לא.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, ברגע שהיחידות גדלות זה הופך להיות יחידות מגורים והתקן גדל.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
ואז זה מעל 120.

מר יעקב אשר :
התקן גדל, בטח.

גב' נעמי אנג'ל :
התקן גדל.

מר יעקב אשר :
לא רק מעל 120, גם מתחת ל – 120.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
אז הבנתי. אז מה שמבוקש זה 40 עם שימוש בתקן מופחת.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

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

גב' גילה אורון:
כן. יעקב אתה רצית,

מר יעקב אשר:
זה 40 או 60? לא, אני לא הבנתי.

גב' נעמי אנג'ל:
40.

מר יעקב אשר:
סך הכל זה 40 יחידות דיור?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
40 יחידות, 30 גודל,

גב' נעמי אנג'ל:
40 יחידות עבור.

מר יעקב אשר:
כמה היה בתכנית הראשונה ראשונה?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
... ש – 60, 20 יחידות.

מר יעקב אשר:
מה?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
חצי, כמות.

גב' נעמי אנג'ל:
אחר כך אושר בתכנית מקומית שינוי ל – 40 יחידות, סליחה, ל – 30 יחידות של 40 מטר. ל – 40 יחידות של 30 מטר מרובע, אבל לשימוש למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי שנקר, [בתשובה להערה שלא נשמעה] לא, כתוב שמה היה. עכשיו מה שמובא אלינו זה לנושא של, כן, בתכנית ב' אחריה אושר גם הנושא של חוסים. עכשיו, מובא לפנינו לשאלתך, גילי, התכנית לסטודנטים ולחוסים, בכמות הזאת של יחידות, כשהחניה היא חניה בתת הקרקע, משוקעת לא במרתף חניה, בגלל שהבניין קיים בפועל כמו שהוא, וזה לא, כמו שהוא זה לא מאפשר, אלא בהריסתו ולבנות מחדש, והובהר שהוועדה תדון בכל הסוגיות של היתר הבניה ותראה אם היא מוכנה לאשר דבר כזה, כאשר הובהר גם שבכל מקרה מדובר ביחידה בשלמות, לא למכירה, לא ... אני לא יודעת איך קבוצת רכישה מסתדרת, כי זה לא קבוצת רכישה של 40 חוסים חברו לקבוצת רכישה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
קבוצת רכישה היא יזם לכל דבר ועניין.

גב' נעמי אנג'ל:
נכון. אלא בהסתכלות יזמית ובניהול כנכס אחד, אבל הכל כמקשה אחת התכנית הזאת מובאת לפנינו מול גם האפשרות לא לאשר אותה, שאנחנו נשקול.

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

גב' גילה אורון:
טוב. כן, אילנה.

גב' אילנה אלרוד:
יש דיון, אני פשוט.

גב' גילה אורון:
לא דיון פנימי נעשה תיכף. את רוצה לשאול עוד שאלות את היזמים, זה עכשיו,

גב' אילנה אלרוד:
יש לי, כן, אני רוצה.

גב' גילה אורון:
את היזמים או את העירייה, כן.

גב' אילנה אלרוד:
כן. הבניין המקורי היה 3 קומות?

גב' גילה אורון:
כן.

גב' אילנה אלרוד:
והעירייה נתנה רישוי לעוד 3 קומות?

גב' גילה אורון:
כן.

גב' אילנה אלרוד:
זאת אומרת 6 קומות זה היה צריך להיות המכסימום בכל מקרה. האם הבניין הוא 6 קומות או 7?

דוברת:
30 מטר.

דובר:
6 קומות.

אדרי' עמירם כץ:
6 קומות, כולל קומת קרקע.

גב' אילנה אלרוד:
יש על הגג עוד קומה, יש שבע.

אדרי' עמירם כץ:
לא, אין.

דובר:
זה ריק.

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

גב' גילה אורון:
6, קומת מסחר.

אדרי' סרג'יו לרמן:
יש קומת מסחר ... היה מסחר והם שמרו על המסחר.

גב' אילנה אלרוד:
ועל זה היו 3 קומות?

אדרי' סרג'יו לרמן:
כן.

גב' אילנה אלרוד:
ועל זה הוספתם עוד 3 קומות?

מר ניצן ארליך:
על הגג דודי שמש.

גב' אילנה אלרוד:
זה מה שאנחנו רואים פה.

מר ניצן ארליך:
על הגג דודי שמש.

גב' נעמי אנג'ל:
6 פלוס קרקע.

מר ניצן ארליך:
5 מעל קומת קרקע זה 6.

אדרי' סרג'יו לרמן:
מה שאת רואה זה פרגולה שמוסיפה בסגנון הבאווהאוס.

גב' אילנה אלרוד:
בסדר, זאת אומרת זה פרגולה, זה לא עוד קומה למעלה.

אדרי' סרג'יו לרמן:
בדיוק.

גב' אילנה אלרוד:
עכשיו, אתם ייחסתם את זה בהתחלה לדירות סטודנטים?

אדרי' עמירם כץ:
רק,

גב' אילנה אלרוד:
מה תקן החניה של סטודנטים אתה יודע?

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

אדרי' עמירם כץ:
כן.

גב' אילנה אלרוד:
כן? כמה?

אדרי' עמירם כץ:
כל 5.

גב' אילנה אלרוד:
לא.

דוברת:
4 נדמה לי.

דוברת:
1 על 4.

גב' אילנה אלרוד:
זה, לא, 1 על 4 מידות, או 1 לשתי יחידות.

אדרי' עמירם כץ:
כן.

גב' אילנה אלרוד:
זאת אומרת הייתם צריכים פה 20 יחידות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
יש לנו חוות דעת של יועץ התנועה במובן הזה, אילנה, אילנה, בהקשר של החישובים יש לנו את החוות דעת של יועץ התחבורה של הוועדה. או.קי. זה לא הנקודה כרגע.

גב' גילה אורון:
טוב. אז עוד שאלות לחברי הוועדה?

אדרי' עמירם כץ:
אני רוצה רק להוסיף, להבהיר לעניין החניות, דרך אגב.

גב' גילה אורון:
כן.

אדרי' עמירם כץ:
מ – די וואן היה תקן חניות של 10 מקומות חניה. עשרה מקומות חניה.

גב' גילה אורון:
עשר.

גב' נעמי אנג'ל:
לא, עשר חניות ועשרה מקומות.

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

גב' גילה אורון:
אה! או.קי.

מר יעקב אשר:
אני אבקש לספור את זה.

אדר' עמירם כץ:
החניות האלה מ – די -וואן, כולל בתשריט הבינוי של התב"ע נמצאות באותו מקום, ונבנו באותו מקום.

גב' נעמי אנג'ל:
היו ... בהיתר נוסף הם צומצמו ל – 10. ההיתר המקורי היה 17.

אדר' עמירם כץ:
עכשיו, עכשיו, אני רוצה להגיד לכם לפי חוות דעת יועץ התנועה שלנו, ועל פי חוות דעתי המקצועית, בבניין כזה קטן לא ניתן להיכנס.

גב' גילה אורון:
אז אולי לא צריכים להוסיף 3 קומות. לא ניתן – לא ניתן!

אדר' עמירם כץ:
רגע אחד, אבל יש, מאחר ויש מקומות ל – 10 מקומות חניה במרתף משוקע במתקני חניה, אז מה שאני רוצה לבוא ולהגדיש שגם לו היה נהרס עד הבניין עד אפס, והיה נבנה אותו בניין חדש, מקומות החניה היו 10, והיו בדיוק,

גב' גילה אורון:
אז איך הוא בא 17?

אדר' עמירם כץ:
לא 17, קיבלנו,

גב' נעמי אנג'ל:
בהיתר המקורי היו 17.

גב' גילה אורון:
כתוב שבהיתר המקורי היו 17.

אדר' עמירם כץ:
היה לנו היתר שתיקן את זה ל – 10.

גב' גילה אורון:
אבל מה היה, איך, איך, כשהצגתם את ההיתר של ה – 17 איך הצגתם אותו? סימן שאפשר היה.

אדר' עמירם כץ:
אני יש לי אישור חניה ל – 10 מקומות חניה.

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

גב' גילה אורון:
אתה אומר שהיית מהתחלה בבניין הזה?

אדרי' עמירם כץ:
כן.

גב' גילה אורון:
ההיתר הראשון היה על 17 מקומות חניה.

אדרי' עמירם כץ:
7 לא 17.

גב' נעמי אנג'ל:
17.

אדרי' עמירם כץ:
איפה זה כתוב? מה שאני רוצה להגיד מ – די - וואן ישנם מקומות חניה. הויכוח על המרתף הוא ויכוח, אני רוצה להדגיש, הויכוח, העניין הוא אם לעשות חניות במרתף הוא ויכול סמנטי, בגלל שגם אם היו רוצים לעשות מרתף היו יכולים לעמוד על הראש, לא ניתן מבחינה מקצועית לעשות שם מרתף חניה.

גב' גילה אורון:
יכול להיות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אתם צריכים ... התכנית, הייתם צריכים לתקוף אותה, זה לא עכשיו אחרי שהבניין,

אדרי' עמירם כץ:
אני לא צריך לתקוף שום דבר אם יש לי פתרון חניה. אני לא צריך לתקוף כלום. אני לא מרגיש צורך להתגונן אפילו.

גב' טופז פלד:
בשורה תחתונה כרגע יש 10 מקומות חניה.

אדרי' עמירם כץ:
בוודאי. יש 12, דרך אגב, הוספנו ...

גב' טופז פלד:
יש 12 מקומות חניה.

גב' גילה אורון:
ומתקני,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' טופז פלד:
מתקני חניה בלתי תלויים?

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

אדרי' עמירם כץ:
בלתי תלויים.

גב' טופז פלד:
12 מקומות חניה בפועל במתקני חניה?

גב' גילה אורון:
עם מתקני חניה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
סליחה, רבותיי, סליחה רבותיי, סליחה, האם לחברי הוועדה יש עוד שאלות, בבקשה אילנה, שאלה.

גב' אילנה אלרוד:
זה דווקא שאלה לאדריכל: אתה מכיר יותר מכולנו את הבניין, את השטח הזה. האם יש לך איזה שהוא רעיון יצירתי איך להוסיף מקומות חניה? אבל משהו יצירתי, לא תגיד: אין, אי אפשר.

אדרי' עמירם כץ:
לא, אין לי, אין לי שום רעיון. מעבר לעניין שאין צורך, אבל אין לי רעיון.

גב' אילנה אלרוד:
לא שאלתי אותך אם יש צורך. שאלתי: אם יחליטו שצריך להוסיף מקומות חניה, יש לך איזה רעיון שאתה יכול במסגרת הבניין הזה לפתור אותו?

אדרי' עמירם כץ:
לא. לא בתחום המגרש. אני יכול לתת לך הרבה עצות איך לעשות את זה בסביבה, אבל לא ...

גב' גילה אורון:
איך?

אדרי' עמירם כץ:
שדרך אגב זה עצות שדנו בהם קודם.

דובר:
על חשבון גן הפרחים?

אדרי' עמירם כץ:
לא על חשבון. מתחת.

גב' גילה אורון:
טוב, רבותיי, תודה רבה לכולם. אנחנו נכנסים דיון פנימי.

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

דיון פנימי

הערה: ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין החברים

גב' גילה אורון:

נערך פה דיון והתייעצות כאשר, בשלב זה, אנחנו שמענו גם את היזמים, וגם את סרגיו כנציג הוועדה המקומית ואנחנו ראינו גם את כתב, מחגית, את פרטי כתב האישום. נכון להיום אנחנו נסמכים על העובדות, על העובדות שמופיעות בכתב האישום, ככל שיוכח שהעובדות האלה הם שונות, אז אנחנו, אין לנו על משהו אחר להיסמך עליו. אנחנו לא חוקרים כרגע.

אנחנו, הוועדה מוצאת שגם מהטעם התכנוני, וגם מהטעם של אכיפת החוק התכנית הזו אינה ראויה. מהטעם של אכיפת החוק ההתנהלות פה הייתה לאורך כל הדרך הייתה התנהלות לא ראויה, לא על פי ההיתרים. בניין שהיה צריך, לפחות בחלקו, להיות לשימור נהרס כמעט כולו. נשאר רק איזה דוגמית של חזית, והתייחסו לזה כאילו הם משמרים את הבניין. היה להם ביד היתר במקור, שלפחות לפי מה שאנחנו קראנו היו צריכות להיות בו 17 חניות. נכון להיום, מדובר בכלל בבנייה חדשה. אם היו באים אלינו עם בניה חדשה, עכשיו אני עוברת לפן התכנוני, אם הייתה בניה חדשה לא היינו מתירים חניות עיליות, לא במתקנים, ולא בזה. היינו נותנים חניות תת קרקעיות כמו שאנחנו נותנים בכל מגרש, או פחות זכויות. לא בהכרח חייבים לתת את כל הזכויות האלה. יכול להיות שהיינו אומרים: במקום הזה, אם אין פתרונות חניה, יבנו פחות זכויות.

גב' יעל גרמן:

נכון. אז אמרת את זה.

גב' גילה אורון:

לכן, בדיוק, לכן אנחנו חושבים שגם מבחינה תכנונית, פה אחד, שגם מבחינה תכנונית, וגם מבחינת אכיפת החוק ושמירה על החוק אנחנו, הוועדה מוצאת לנכון לדחות את התכנית הזו, לסרב לתכנית, או קי? לדחות זה לא לסרב?

גב' נעמי אנג'ל:

לא, זה ...

גב' גילה אורון:

לא, לא, לא, לדחות הכוונה היא לדחות את התכנית זה לדחות את התכנית.

מר יעקב אשר:

לדחות ולסרב.

גב' גילה אורון:

לדחות ולסרב. או קי. גמרנו.

הערה: מר מוטי ששון ראש עיריית חולון עזב את אולם הישיבות

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

בהשתתפות:

- גב' אמירה מלאמנט - לשכת התכנון
- מר שמעון בוחבוט - לשכת התכנון
- גב' אורנית מורגנשטרן - לשכת התכנון

בנוכחות:

- מר רונן משורר - עיריית גבעתיים

סעיף 10: תכנית – גב/500/א: גבעתיים סיטי – מרכז עסקים – גבעתיים

בנוכחות:

- עו"ד עמית ויינברג - יועמ"ש יורוקום נדל"ן
- מר ראובן סון – כהן - מנכ"ל יורוקום נדל"ן
- מר אבינועם תומר - מח' תכנון והשבחה
- עו"ד דורון כוכבי - הימנותא בע"מ
- אד"ר אמנון שוורץ - בשם הגב' היימן
- אדריכל

גב' גילה אורון:

סעיף 10 לסדר היום – תכנית גב/500/א: גבעתיים סיטי מרכז עסקים. תיקון החלטה. נעמי בבקשה.

גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו קיבלנו בקשה מהיזמים להגדיל את שטחי המסחר באופן ניכר, וגם לצמצם את מרכז הכנסים. דווקא מרכז הכנסים נראה לנו מאד חשוב, אני שמה את זה על, ישר על המפה, על השולחן בתור נושא חשוב. אחד הדברים שאנחנו ראינו ואנחנו יודעים שחסרים, זה במרכז המטרופוליני, במקום שהוא הכי משורת על ידי תחבורה ציבורית, מקום למרכז כנסים נוסף למה שיש לגני התערוכה. [בתגובה להערה שלא נשמעה] לא תעשו את זה בגבעתיים, אומרת ראש העיר, אתם מוזמנים להרצליה. כל אחד מזהה את ההזדמנות. אבל ברור לנו שפה באמת המרכז של כל השירות של התחבורה הציבורית. זאת הזדמנות נפלאה למקום שהוא לא בנוי על תקני חניה, אלא בנוי על מרכז כנסים עירוני פראקסלנס, שחסר לנו במטרופולין. אז, ובהחלט גם גבעתיים, במקרה הזה לא תל אביב יפו, אלא עיר שכנה אחרת שזוכה בזה. לכן בעניין הזה, בשני הנושאים האלה אנחנו ראינו לנכון להיענות לבקשות באופן ממותן, ומתוך סך הכל שטחי הבניה, בבקשות, לאפשר הגדלה של שטחי המסחר מ – 5,000 ל – 8,000, ולא יותר מזה, ושמוקד הכנסים, לאפשר לו להגיע למינימום של 3,000 מטר מרובע, אבל לא להפחית אותו לפחות מזה. הכל מתוך סך הכל.

בנוסף, אני אומרת, לא היה על סדר יומנו, אבל הפנה את תשומת לבי נציג משרד הביטחון שבבדיקה עם מערכת הביטחון למערכות השונות שבו, נדרש תיאום חוזר עם מערכת הביטחון לעניין הגובה. כמובן, ככל שיהיה לזה משמעות, וזה ישליך, הגובה ישליך על הזכויות, אז אנחנו ניקח את זה בחשבון. אלה הנושאים. האמת היא שיש פה המלצה מסודרת, אלא אם כן המבקשים רוצים,

מר יעקב אשר:

אם יש המלצה מסודרת, מה אנחנו צריכים להיכנס עכשיו?

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

גב' גילה אורון:
שאלות, רבותיי.

מר יעקב אשר:
יש שאלות למישהו?

גב' גילה אורון:
רגע, שאלות? אין. תקריאי בבקשה את ההחלטה.

גב' נעמי אנג'ל:
1 – שטחי המסחר במבנה יוגדלו מ – 5,000 ל – 8,000 מתוך סך שטחי התעסוקה שהוחלט להפקידם בהחלטה הקודמת – 84,200. מרכז הכנסים יהיה בין 3,000 מטר מרובע לפחות, ל – 6,000 עיקרי. גם זה מתוך סך הכל שאמרתי קודם. ו – 3 – תיאום חוזר לעניין הגובה עם משרד הביטחון.

גב' טופז פלד:
יש לי שאלה אחת.

גב' גילה אורון:
כן.

גב' טופז פלד:
מבחינת החניה ... תוספת חניה לא לכאן ולא לכאן. מבחינת אבל המסחר שדורש הרבה חניה תפעולית. אני לא יודעת בדיוק מה יש בתכנית המקורית של ה – 5,000, אבל זה כמעט הכפלה, אז השאלה אם יש מענה לנושא התפעולי?

גב' נעמי אנג'ל:
המענה לחניה התפעולית יבדק בהתאם על ידי יועץ התחבורה של הלשכה טרם הפקדה. בסדר.

מר יעקב אשר:
מה עמדת עיריית גבעתיים? היא תומכת בבקשה?

גב' נעמי אנג'ל:
כן, כן.

מר יעקב אשר:
מאה אחוז.

גב' גילה אורון:
טוב. או.קי.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

סעיף 11: תכנית גב/77/431: מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית – הכנת תכנית – גבעתיים

גב' גילה אורון:

עכשיו יש לנו סעיף 11 לסדר היום – תכנית גב/77/431: מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית. אנחנו דנים בבקשה לפרסום דבר הכנת תכנית, וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק. נעמי.

גב' נעמי אנג'ל:

ברחוב ההסתדרות בגבעתיים שיוצא, ליד מתחם כורזים, שהוא מתחם התעסוקה, מיד מערבית לו, ישנו רחוב המאבק, רחוב ההסתדרות, מתחם שהוא מינהל מקרקעי ישראל מכין יחד עם העירייה כבר משך שנים התחדשות עירונית של המגורים. תכנית שמפנה הרבה יחידות. יש לה משמעות מתארית – 920 יחידות ממונות. זאת אומרת, תכנית מאד מורכבת ולכן הכנתה ערכה שנים. הבקשה היא עכשיו, המטרה היא בתכנית גם לפנות 900 יחידות, כ – 900 ולבנות כ – 2,700 חדשות. לקבוע מגרשים לבנייני ציבור, לצורכי ציבור, להרחיב דרכים קיימות, לסלול דרכים חדשות, ולהקצות כמובן שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, ורצפות לצורכי ציבור. הבקשה היא ל – 77, 78, זה שכמובן לא יינתנו היתרי בניה לתוספת של שטחי בניה, או יחידות דיור, או הריסה ובניה מחדש של מבנה. מאידך, תותרנה הרחבות בהתאם לתכניות מאושרות, כי אם מישהו רוצה בשנים האלה, בכל אופן להרחיב, לעשות זאת,

מר יעקב אשר:

האם תמא/ 38?

גב' נעמי אנג'ל:

סליחה רק רגע!

מר יעקב אשר:

סליחה.

גב' נעמי אנג'ל:

ומינהל מקרקעי ישראל והוועדה המקומית ימסרו לוועדה המחוזית דיווח בעוד כחצי שנה על התקדמות תכנון המתחם.

גב' גילה אורון:

לכמה זמן זה?

גב' נעמי אנג'ל:

עכשיו, המגבלות הם ל 24 חודש. שנתיים. והדיווח הוא בעוד חצי שנה.

גב' יעל גרמן:

והשאלה של יעקב, תמא/ 38, שזה באמת שאלה ...

גב' נעמי אנג'ל:

לגבי תמא/ 38 מבחינת האפשרות לחיזוקים.

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

מר יעקב אשר:
לרבות תמא/ 38.

גב' גילה אורון:
ברור.

מר רונן משורר:
לא, אנחנו רוצים כועדה שיתאפשר הרחבה וחיזוק מבנים בהתאם לתמא/ 38, לא, הריסה ובניה מחדש של

מר יעקב אשר:
אז הלך לך התכנית. הלך לך התכנית.

גב' גילה אורון:
לא, לא, לא.

מר יעקב אשר:
אתה יכול להתחיל להגיד קדיש עכשיו.

גב' נעמי אנג'ל:
אנחנו אמרנו שיותר הרחבות בכל מקרה, כי קשה למנוע את זה. כשמישהו אומר: בעוד 10 שנים תעשה לי פינוי בינוי, אני היום יש לי עוד ילד, אני רוצה להרחיב, אני לוקח עלי,

מר יעקב אשר:
הרחבות ... לא תמא/ 38.

גב' גילה אורון:
לא, אבל חיזוק מבנה?

מר יעקב אשר:
חיזוק, בתמא/ 38 יש כמה אלמנטים: יש הרחבות, ויש תוספות של יחידות דיור. מה שבהרחבות זה בסדר, זה סביר.

מר רונן משורר:
הרחבות בלבד של עד 25 מטר, בהתאם לתמא/ 38.

מר יעקב אשר:
ולא יחידות דיור חדשות.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אבל לא קומות ויחידות דיור.

מר יעקב אשר:
ולא קומות, ולא קומות.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
כן.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' נעמי אנג'ל :

כתוב: "לא ינתן היתר שמוסיף יחידות דיור".

מר יעקב אשר :

זה חשוב, אחרת ...

גב' נעמי אנג'ל :

וזה מותר. יש לוועדה המקומית סמכות, גם לפי תמא/ 38 לסרב להיתר כזה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

בסדר. אבל אנחנו רוצים שזה יהיה כתוב.

גב' נעמי אנג'ל :

יש, יש להם סמכות לוועדה המקומית לסרב גם ...

גב' יעל גרמן :

זה מובן וזה בסדר. הלאה.

גב' נעמי אנג'ל :

מקובל ומאושר.

מר יעקב אשר :

יופי. מזל וברכה. הלאה.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו להרחבות דיור מוסיפים חיזוקים.

גב' גילה אורון :

כן. חיזוקים ללא תוספת קומות.

גב' נעמי אנג'ל :

ללא תוספת יחידות דיור.

גב' גילה אורון :

קומות גם, אלא אם זה במסגרת ההרחבה.

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

מרחב תכנון מקומי אונו

בהשתתפות: גב' אמירה מלאמנט - לשכת התכנון
מר יעקב קרייזלר - לשכת התכנון

בנוכחות: גב' אנדה בר - מהנדסת העיר קריית אונו

סעיף 12: תכנית קא/412: קביעת הוראות לבניה ושימושים בשטחים לבנייני ציבור ובשטחים פתוחים – קריית אונו

גב' גילה אורון:
סעיף 12 לסדר היום – תכנית קא/412: קביעת הוראות לבניה ושימושים בשטחים לבנייני ציבור ובשטחים פתוחים, תיקון החלטה.

מר יעקב אשר:
איזה ישוב?

גב' גילה אורון:
איפה? רגע, קריית אונו, אנדה הייתה פה. איפה היא?

גב' נעמי אנג'ל:
אם לא, אז אנחנו נסביר, כי ז בתיאום איתה.

גב' גילה אורון:
טוב. קדימה.

גב' נעמי אנג'ל:
אנחנו במליאה הקודמת ב – 28 ליוני, אנחנו דנו בתכנית וכבר החלטנו בנושא של צמצום האפשרות לבניה בשטחים הציבוריים הפתוחים. אנחנו נחזור על זה עכשיו. אנחנו קיימנו דיון חוזר עם הוועדה המקומית לכל הנושא של משרדי מכירות, ואיפה ניתן יהיה, איפה לא ניתן יהיה. הוסכם שבאופן מוחלט לא בשצ"פים, בשב"צים חדשים טרם זה שהעירייה זקוקה להם ניתן אפשרות זמנית בהתאמה לתכנית הבינוי העתידית שלהם, וכמובן במגרשים הסחירים.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לא, נעמי, זה לא מה שסוכם. אנחנו מורידים גם את השב"צים.

גב' נעמי אנג'ל:
אה, הורדנו את השב"צים בסופו של דבר?

גב' טל בן דב:
כן, הורדנו.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
כן, הם יעשו את זה בשימוש חורג, מכיוון שאנחנו לא רוצים שזה יהיה תקדים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' נעמי אנג'ל:

אמרנו שאם הם ירצו בשב"צ הם יעשו את זה כשימוש חורג. נכון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

לא, ... מהתכנית של רמת גן שיש לנו בעיה של חוסר אחידות, ...

גב' נעמי אנג'ל:

מכיוון, נכון, אנחנו חשבנו בשב"צים, בסופו של דבר אמרנו שאנחנו נתאים את עצמנו בדיוק למה שאושר ברמת גן, ושם גם כן לא אושר בשב"צים. ואז אם יש שימוש חורג הוא זמני, הוא לא זכות, הוא לא שום דבר.

גב' יעל גרמן:

זאת הדרך שצריך ללכת.

גב' נעמי אנג'ל:

לפיכך ההחלטה תהיה,

גב' יעל גרמן:

לא בשצ"פ, לא בשב"צ, אלא רק בשימוש חורג.

גב' נעמי אנג'ל:

אז או.קי. ... המלצה.

גב' גילה אורון:

רק רגע, אנדה, את רוצה להגיד בבקשה משהו?

גב' אנדה בר:

לא. תקבלו את התכנית.

גב' גילה אורון:

לא, אנחנו לא, אבל זה לא כמו,

גב' נעמי אנג'ל:

היא יודעת מה, רותי הייתה פה.

גב' אנדה בר:

רותי הייתה פה ולגבי השצ"פים יש לי בעיה.

גב' גילה אורון:

בסדר. עכשיו זה הזמן להגיד מה הבעיה שלך, כי אנחנו רוצים לשנות.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

גם השצ"פים וגם השב"צים.

גב' אנדה בר:

אני הבנתי שבשצ"פים אין בכלל משרדי מכירות.

גב' גילה אורון:

נכון. וגם לא בשב"צים.

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

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

אלא בשימוש חורג. ארז אמר שהוא יסתדר עם השימוש החורג כי אני יכול להקים מבנים יבילים בשב"צים, התכנית תאפשר לי, ואני יעשה להם שימוש חורג.

גב' יעל גרמן :

נכון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

סיכמנו שזה לא יהיה בתכנית כיוון שזה תקדימי. אנחנו החלטנו, אותה ועדה החליטה לפני שנה שלא יהיה לא בשצ"פים ולא בשב"צים בכל השטחים הציבוריים שימוש למטרות פרטיות.

גב' גילה אורון :

של רמת גן. נכון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

זאת אומרת, לא יהיו משרדי מכירות.

גב' אנדה בר :

אז איפה הם יהיו?

גב' גילה אורון :

יהיו בתחומי המגרש.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

הסברנו גם שיש שונות מאד גדולה בכל רחבי הארץ בוועדות שונות. יש ועדות שלא מאפשרות, כעניין של מדיניות, לא מאפשרות בשטחים ציבוריים.

גב' אנדה בר :

לא, זה לא עניין של מדיניות, זה עניין של אפשרות.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

לא, לא, לא.

גב' גילה אורון :

אבל רגע, לאט.

מר יעקב אשר :

... שימוש חורג או לא?

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

לא אנחנו.

גב' גילה אורון :

לא אנחנו, ועדה מקומית.

מר יעקב אשר :

סמכות שלהם?

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

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
נכון.

מר יעקב אשר :
גמרנו.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
אנחנו בוועדה בתוך תכנית אומרים : לא.

גב' נעמי אנג'ל :
בשצ"פים לא.

גב' אנדה בר :
[מדברת מרחוק] בשב"צים.

גב' גילה אורון :
נכון.

גב' אנדה בר :
בשצ"פים אי אפשר לבנות.

גב' גילה אורון :
נכון.

גב' אנדה בר :
[מדברת מרחוק] ... בניה.

גב' גילה אורון :
נכון. אנחנו לא רוצים בשצ"פים.

גב' נעמי אנג'ל :
למדנו גם וראינו, שאלנו גם, התייעצנו גם עם עיריית מודיעין, למשל, הבעיות שקיימות כאתה צריך לפנות, כשקבלן ויזם מתמקם במשרדי מכירות ארעיים, ולפעמים יש לו יותר מאתר אחד בעיר, הבעיות הם לא פשוטות. הם נראות קלות לפני שנכנסים לתוכם, אבל, איך אומרים? חכם לא נכנס לצרות שפיקח יודע לצאת מהם. ואנחנו ראינו, וגם קיבלנו מהם המלצה שבשום פנים ואופן לא בדרכים, בשום פנים ואופן לא בשצ"פים, ובשב"צים מכיוון שאת יכולה בשימוש חורג, כי יש לך שם זכויות בניה, תשקלי כל פעם לגופו של עניין, זה לא תהיה זכות מוקנה מראש לגורם שהוא לא ציבורי בשב"צ, וזה גם החוכמה בשימוש חורג, כי הוא משאיר רק לרשות המקומית את הזכות לפעול בשב"צ מכוח תכנית.

גב' גילה אורון :
טוב, אנדה, את רוצה להגיד?

גב' אנדה בר :
כן.

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

גב' גילה אורון:
בבקשה.

גב' אנדה בר:
אני חושבת שזה לא, תיראי, קודם כל, אני לא הולכת לריב על זה. זאת אומרת, יש לי נושאים לעלות על בריקדות, זה לא אחד מהם. אבל זה פשוט, סליחה שאני אומרת, קודם כל אני חושבת שזה בהחלט צריכה להיות פררוגטיבה של עיר ולא נושא של ועדה מחוזית. זה אחד. 2 – אין פה, אי אפשר לקבוע מדיניות בדבר הזה, כי בכל מקום זה קצת אחרת. אז אם בקריית אונו יש אתר בניה שבו צריך לפתח שב"צים יותר מהר ממה שצריך לפתח את השב"צים בגלל גידול האוכלוסייה, לא משנה מה הסיבות, אני יכולה לתת על זה הרצאה, אז צריך לתת לעיר את הפררוגטיבה אם היא רואה לנכון, הרי גם אנחנו אוהבים את השטחים הירוקים, וגם אנחנו לא רוצים להרוג אותם.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
זה לא בעיית פיתוח, זה בעיה של הקמה של משרדי מכירות פרטיים על,

גב' גילה אורון:
אבל למה הם לא יכולים להיות באזור התעסוקה? או במסחר? או בקניון?

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
מה קורה בתל אביב שיש רק שלט?

גב' גילה אורון:
רק שמים שלט ומפנים אותך למספר טלפון. מה קרה? לא בכל מקום.

גב' אנדה בר:
במקום שבונים זה לא ככה. במקום שבונים בניין אחד – זה כמו שאתם אומרים, אבל במקום שבונים שכונה שלמה – אנשים רוצים לבוא.

גב' גילה אורון:
אז שישבו באחד.

גב' אנדה בר:
אני יכולה לדבר עד הסוף? כשבונים כמה בניינים, ויש חברות שונות, ובן אדם רוצה לבוא ולקנות דירה, ורוצה לראות בחברה הזאת, ובחברה הזאת, ובחברה הזאת הוא גם אוהב שזה באותו מקום. הוא גם אוהב שהוא יכול לראות מיד החוצה באיזה שלב נמצא הבניין, ואלה דברים מהפרקטיקה, שמי שהתעסק פעם בבנייה באמיתי, ולא רק בניירות, סליחה שאני אומרת את זה, יודע שהבעיות האלה קיימות. עכשיו, אם באה רשות מקומית,

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
קנינו דירות.

גב' אנדה בר:
לא, זה לא מספיק לקנות דירה. זה כמו להגיד: אני לא צריך מעצב פנים כי פעם עיצבתי דירה לעצמי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

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

גב' נעמי אנג'ל:
אנדה, האמירה של הניירות היא מיותרת.

גב' גילה אורון:
רגע, תנו לה לגמור לדבר. בבקשה. מה קרה היום?

גב' אנדה בר:
בכל אתר בניה, ואנחנו ביקשנו את הבקשה הזאת מתוך צורך שהתעורר, ולא מתוך איזה גחמה שבא לנו להשחית שצ"פים סתם. התעורר צורך. יש לנו מעט שב"צים, לצערי, בשכונה הזאת, אבל ככה היא. שמנו, אחד כבר חיסלנו אותו, משרד מכירות ליד משרד מכירות, ובמקום לעשות עוד אחד חדש לחסל אותו, רצינו לשים עוד שני משרדי מכירות שהם בהמשך לאלה שקיימים, וזה כבר חוזר לשצ"פ לא מפותח. אני חושבת זה באמת צריכה להיות,

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
מה בעיה לעשות אחרי שבונים מרתף, בקומה הראשונה?

גב' אנדה בר:
יש בעיה. מפני שעד שלא יוצאים מאתר בניה אי אפשר לבנות אתר, בניין מכירות. יש שם ברזלים, יש שם חומרים.

גב' גילה אורון:
זה מסוכן.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' אנדה בר:
אני יש לי בקשה אחת, אני מקבלת את הדין, אבל אני מבקשת ממי שלא היה שם בשטח אף פעם ולא ידע איך שזה מתנהל, שלא יציע לי הצעות. הבקשה הזאת באה כצורך אמיתי ולא מאיזה גחמה. למצוא אלטרנטיבה אפשר למצוא אלטרנטיבה. אפשר בקניון, אפשר.

גב' גילה אורון:
כן, יעקב.

מר יעקב אשר:
התכנית פה מדברת על כל העיר, כאילו?

גב' אנדה בר:
כן. לא אני, שכונות חדשות. לא, אין לי בעיה.

מר יעקב אשר:
רגע, יש פה בעיה. זאת אומרת, ברגע שזה ברוחב זה ממש בעייתי, ואני מסכים עם העניין, אבל יכול להיות שהיה צריך להבדיל בין שני דברים: אם אותו שצ"פ הוא בתוך התכנית, בתוך הקו הכחול של הבניה, שהכל בעצם חדש. זאת אומרת, היום הוא בעצם אותה קרקע כמו מה שאמור לעמוד עליו מחר שב"צ או איזה, והוא הכל באותו אתר שהוא אתר אחד, והתכנית היא זו שנותנת לו, קראה לו גם שצ"פ לכבוד זה.

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

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
שתיתן לו שימוש זמני.

מר יעקב אשר:
מה?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
שתיתן לו שימוש זמני בתכנית המקורית של השכונה. שתיתן לו שימוש זמני.

גב' אנדה בר:
אבל התכנית המקורית כבר מאושרת.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
תגיד מראש: עד שזה יהיה שצ"פ אפשר יהיה לעשות X, Y, Z התכנית של שכונה.

גב' אנדה בר:
אבל התכנית כבר מאושרת.

מר יעקב אשר:
זה גם פתרון. זה גם פתרון לא רע.

גב' גילה אורון:
אבל התכנית,

מר יעקב אשר:
אבל כאן התכנית מאושרת.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לשכונה הספציפית זה לא יעזור. אבל כמהלך,

מר יעקב אשר:
קודם כל כמהלך יכול להיות שזה רעיון שצריכים לאמץ את זה בתכנית עצמה, בתכניות של השכונות הבאות לעשות את הדבר הזה, וזה קודם כל, תיראו, אני אגיד לך למה אני מתערב בדבר הזה, כי אנחנו חייבים, אנחנו חייבים לא לשכוח שאנחנו יושבים כאן, אבל בסוף מישהו גם נמצא בשטח וצריך להתמודד עם דברים. כשרוצים לפתח עיר גם רוצים שהדברים ילכו.

גב' גילה אורון:
כן, אבל אפשר להתמודד עם זה גם לא,

מר יעקב אשר:
דקה, אני אומר במקרה, אם יש מקרה ספציפי מאד שבו כל המתחם הוא מתחם מפותח עכשיו, כולל השצ"פ, כולל השב"צ, כולל חניות, כולל מגורים, כולל הכל, ואין משהו אחר. זאת אומרת, כל השאר זה מקומות שאנשים גרים, והם בכלל מחוץ לקו הכחול.

גב' גילה אורון:
נו?

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

מר יעקב אשר:
אז צריך פה למצוא משהו יצירתי.

גב' גילה אורון:
לא. יש משרד מכירות, כמו שכל משרדי התיווך,

מר יעקב אשר:
איפה?

גב' גילה אורון:
סליחה, באזור מסחרי, יש שמה את המספר טלפון. אני עוברת ליד, הרצליה היא איננה כרגע פה, אני עוברת ליד הזה, ואני רואה מספר של אלתרמן, יש שמה מספר, אין משרד מכירות, אין שום דבר, אני יכולה להרים טלפון, ולבוא, והם יראו לי את התכניות, אני לא חייבת לבוא.

מר יעקב אשר:
אז אני אראה לך.

גב' גילה אורון:
לא חייב להיות בשטח.

מר יעקב אשר:
אני אראה לך מה שלומדים לא אדריכלות ולא זה, אבל כשרוצים ללמוד שיווק אז אומרים, אני מייצג עכשיו את המשווקים, בסדר? אני לא יודע איפה מדובר. אני אומר סתם את הדברים, שרוצים לשווק משהו, אתה משווק אותו במקום. אתה מגיע, כבר רואה, יש לזה צדדים.

גב' גילה אורון:
יעקב, אתה יכול לקחת אותו לסיור ברחבי העיר, בחיך, מה?

מר יעקב אשר:
אז יהיה אוטובוס.

גב' גילה אורון:
בשביל זה אתה אומר בתכנית שאפשר, בגלל זה אתה לא אומר בתכנית שאפשר בשצ"פ להקים משרדי מכירות. לא.

מר יעקב אשר:
לא להקים. מה זה להקים?

גב' גילה אורון:
כי זה להקים.

מר יעקב אשר:
כל האזור הוא אתר בניה, מי יודע להבדיל כרגע בין שצ"פ לשפ"פ. תפתחו, סליחה, תכניסי בתוך התכנית תנאי, תנאי לאיכלוס, תנאי לקבלת טופס 4 וכו', זה החזרת השטח לקדמותו והכל, מה יש לך יותר חזק מזה?

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

גב' נעמי אנג'ל:

סליחה יעקב, קודם כל, בתור מי מכיר גם ניירות, גם בניינים, גם מכרזים, גם פיקוח על הבניה, גם כל דבר, ובתור מי שכן, בהקשר הזה, בדק מה קורה בוועדות מקומיות אחרות, וחזקות, לא חלשות, אני אומרת לכם שאחרי שבניין יוצא מהמרתף אפשר בהחלט, וזה נהוג לשים בבניינים עצמם. עכשיו, דווקא חברה שיש לה בכמה מקומות תיטה להשאיר את זה בשב"צ הספציפי הזה, ולא להעביר את משרד המכירות לעוד מקום, או לאחד הבניינים, או מבניין לבניין, מזה שהיא כבר מאכלסת לבניין האחר, כי זה נוח לה יותר.

גב' אנדה בר:

לא נכון, אפשר באמת יש לה ערבות, היא משלמת שכירות.

גב' נעמי אנג'ל:

יכול להיות, מכיוון,

מר יעקב אשר:

היא אומרת נעמי שאם זה שכונה, יש בה חלקים, חלקים.

גב' גילה אורון:

יהיה לו נוח להישאר שם.

גב' נעמי אנג'ל:

יהיה לו נוח להישאר.

מר יעקב אשר:

... מצב כזה. זה נכון. זאת אומרת, אם לא כל השכונה נבנית ביחד, אלא באמת זה הולך חלקים חלקים, פה יכול להיות בעיה?

גב' גילה אורון:

תמיד השכונה נבנית חלקים חלקים.

גב' נעמי אנג'ל:

ולכן דווקא האמירה שגם ארז, כשהוא ראה אותה גם בהקשר, בראייה השמאית שלו, וגם המשפטית להגיד: בואו נעשה את זה בשב"צים בשימוש חורג מקובלת. והשב"צים צריך לשמור עליהם כמעט כדבר קדוש בהקשר הזה, ואני חושבת שבעניין הזה גם אסור לנו לעשות איפה ואיפה, וגם קריית אונו יכולה לנהל את הדברים האלה בדיוק כמו בערים אחרות, עם כל הכבוד.

גב' גילה אורון:

כמו בהרצליה, כמו ברמת גן, כמו בכל מקום אחר.

גב' אנדה בר:

אני לא אמרתי שזה לא פתיר.

גב' גילה אורון:

זה פתיר. אז גמרנו.

מר יעקב אשר:

... שלא עולים על בריקדות. הלאה.

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

גב' נעמי אנג'ל:
נכון. וזה כשלא עולים על בריקדות.

גב' גילה אורון:
טוב. נעמי, תקריאי בבקשה.

גב' נעמי אנג'ל:
לפיכך ההצעה היא: בהמשך להחלטה מ – 28.6 תוספות כדלקמן: לנושא המבנים היבילים לשימוש זמני כמשרדי מכירות: א' – לא יותרו מבנים יבילים כאלה למשרדי מכירות ארעיים בתחום השצ"פים והשב"צים.

גב' רחל דוד:
בתחום השטחים הציבוריים.

גב' נעמי אנג'ל:
בסדר. בתחום שטחים ציבוריים. 2 – הוספת הוראות לבניה ושימושים בשצ"פים: 1 – לא תותר אחסנה פתוחה כשימוש נלווה לבניה בשצ"פים. 1 – 2 – הבניה בהם תהיה על פי תקן בניה ירוקה.

גב' גילה אורון:
איזה בניה בשצ"פים? אמרנו לפני רגע שאין בניה בשצ"פים. על מה את מדברת?

גב' נעמי אנג'ל:
עלה נושא שאם יש בניה שהיא למזנון, או לקיוסק לא תהיה בה אחסנה פתוחה, שהיא תוספת שטחי בניה, למעשה, מגודרים כאלה או אחרים, כשהוא מתפוצץ בתפרים והוא בעצם כבר לא קיוסק. זה עלה כתוצאה מדיונים גם ברשויות אחרות. 2 – הבניה בתחומי השצ"פ תהיה בנייה ירוקה לפי העניין, בהנחיית מהנדס העיר. דוגמאות שכל אחד מכיר, תאים פוטוולטאים, ... ירוק, הציר גשם, אנחנו לא נגיד את זה, אלא מהנדס העיר כשהוא יוציא את ההיתרים הוא יעשה את הבניה לדוגמה הזו. לגבי סעיף 6 בהחלטה שדיבר על תוספת זכויות למבני ציבור במגרשים לצורכי ציבור – יובהר שהוראה זו תחול לגבי מבנים ומגרשים בבעלות הוועדה המקומית בלבד.

גב' אנדה בר:
... בבעלות הוועדה או בשימוש הוועדה המקומית, כי יש גם,

גב' נעמי אנג'ל:
בבעלות ובשימוש הוועדה המקומית בלבד.

גב' אנדה בר:
ו/או בשימוש, כן.

גב' נעמי אנג'ל:
כי המטרה הייתה פשוט מפורש שזה יהיה תוספת לבתי ספר, למתנ"סים, וכדומה, ולא למגרשים, נגיד, של בזק ששווקו. בגלל כל מיני,

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

גב' אנדה בר :
נכון. אבל זה צריך להיות : ו/או.

גב' אילנה אלרוד :
ו/או, כי זה יכול להיות מינהל לפעמים.

גב' נעמי אנג'ל :
במגרשים בשימוש הוועדה המקומית, אז לא בבעלות, מגרשים בשימוש הוועדה המקומית.

גב' אנדה בר :
או.קי. העירייה. זה לא הוועדה המקומית, בשימוש העירייה, נעמי, לא הוועדה המקומית. שימוש העירייה, לא הוועדה המקומית!

גב' גילה אורון :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
הרשות המקומית.

גב' אנדה בר :
רק לא הבנתי משהו בהתחלה עם, למה שב"צים? שב"צים בשימוש חורג כן אפשר?

גב' נעמי אנג'ל :
כן, כן.

גב' גילה אורון :
אבל לא בתכנית.

גב' נעמי אנג'ל :
אמרנו שלא בתכנית.

גב' אנדה בר :
זאת אומרת, אם החלטה שכתוב שאסור, אז אי אפשר?

גב' גילה אורון :
לא, לא, לא, שימוש חורג זה בסמכות שלכם.

גב' נעמי אנג'ל :
התכנית לא תיתן זכויות.

גב' גילה אורון :
לנושא הזה. את יכולה אחר כך להשתמש בזכויות כשימוש חורג בסמכות מקומית. טוב. אנחנו נעבור לבת ים כעת.

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

מרחב תכנון מקומי בת ים

בהשתתפות: גב' רנא חטיב - לשכת התכנון
בנוכחות: אדר' שוקי פתאל - מהנדס העיר בת ים

סעיף 13: **תכנית בי/460: מחסנים שיכון ותיקים – בת ים**
סעיף 14: **תכנית בי/5/364: הקמת מחסנים בחצרות הבתים בשיכון עמידר – בת ים**

גב' גילה אורון:
סעיף 13 לסדר היום – בי/460: מחסנים, שיכון ותיקים. ויש לנו בעצם שתי תכניות, הם שתייהן על אותו נושא. 14 זה בי/5/364: הקמת מחסנים בחצרות הבתים בשיכון עמידר. שניהם תיקוני החלטה.

דוברת:
כן.

גב' גילה אורון:
בואי נקריא רגע את ההחלטה שהייתה בזמנו.

גב' נעמי אנג'ל:
רק להסביר לוועדה מה זה: התכנית, שתי התכניות האלה התייחסו לעמידר, שזה צפון מזרח בת ים, זה האזור היחיד שיש ריכוז של ממש של שכונה גדולה של צמודי קרקע. כל התכנית מטרתה הייתה לעשות גם הסדרה, ובין השאר לפנות מחסנים שונים שנבנו בחצרות, יחד עם, כך שכל מיני עבירות בניה שנעשו ינוקו ויוסדרו לעת היתר הבניה של התוספות והאפשרות להרחבות.

גב' גילה אורון:
ולאפשר להם הרחבות ומחסנים, והקמת מחסנים.

גב' נעמי אנג'ל:
אנחנו נקריא מה היה הסעיף הקודם, ואז שוקי יסביר מה הבקשה.

אדר' שוקי פתאל:
אני רק אעיר, בתכנית של 364 הקודמות כבר בעת הוצאת היתר בניה הינך חייב להסדיר כל הגדרות וכל הספחים שהם אינם בהיתרי בניה ולהרוס אותם לפני קבלת היתר בניה. זאת אומרת, זה גם בתכניות הקודמות.

גב' גילה אורון:
בקודמות כבר הופיע.

גב' נעמי אנג'ל:
הסדרה טרם היתר הבניה.

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

גב' גילה אורון:
אבל התכנית הזו מאפשרת הקמת מחסנים.

אדרי' שוקי פתאל:
רק כמחסנים.

גב' גילה אורון:
רק מחסנים.

גב' נעמי אנג'ל:
או.קי. עכשיו אז רנא תקריא את מה שהיה קודם, ואז,

גב' גילה אורון:
ואז תגיד מה הבקשה שלכם.

גב' רנא חטיב:
בהחלטת הוועדה להפקיד את התכנית מיום 12 לינואר 2009 צויין בסעיפים שלה, ספציפי בסעיף מס' 4 שתנאי למתן תוקף לתכנית הינו משלוח הודעות אישיות לכל מי שיש לו סככות ומחסנים לא חוקיים בחצר הבית, לפיהן עליו להגיש בקשה להיתר בניה תוך שנה מיום אישור התכנית, נלא – יינקטו כנגדו הליכי אכיפה בהתאם לחוק. לחילופין, יתאם מהנדס העיר עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית סעיף חילופי בתוך 4 שבועות.

גב' גילה אורון:
טוב, עכשיו נסביר. אנחנו אמרנו בזמנו שתנאי למתן תוקף זה היה נכון?

גב' רנא חטיב:
כן.

גב' גילה אורון:
או.קי. אנחנו היום כבר אחרי הפקדה. אנחנו עכשיו למתן תוקף. לפני מתן תוקף אנחנו אמרנו שמאחר ובעצם התכנית הזו מצד אחד היא מאפשרת לאנשים להקים את המחסנים, מצד שני – יכול להיות שחלק מהאנשים, לא כולם, בחלק מהזהה הקימו מחסנים לא על פי הנחיות של התכנית שהם אומרים שזה צריך להיות צמוד, זה צריך להיות ככה, זה צריך להיות ככה.

גב' אילנה אלרוד:
יש לך הנחיות ברורות למחסנים?

גב' גילה אורון:
כן, כן, זה הייתה תכנית למחסנים שמגדירה איפה לעשות וזה. אבל אנחנו אמרנו: או.קי. אבל באותה הזדמנות, אם אנחנו מאפשרים לאנשים להקים מחסנים, על פי בניה ותכנית, וכו', וכו', הם צריכים להרוס את המחסנים הלא חוקיים, ככל שיש להם, לא לכולם יש, אבל ככל שיש להם הם צריכים להרוס את המחסנים הלא חוקיים ולבנות אותם לפי התנאים הזה. מה שהתברר מפנייתם של, שוקי, בוא אתה תגיד מה הקושי שנתקלתם בו. אנחנו אמרנו: אתם צריכים להודיע הודעות אישיות לכל מי שיש לו מחסן לא חוקי להוציא היתר תוך שנה.

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

גב' נעמי אנג'ל:
... תהיה אכיפה.

גב' גילה אורון:
או.קי. ואז?

אדרי' שוקי פתאל:
בעצם החוסר יכולת שלנו זה להתחיל עכשיו ולעשות בדיקה בכל הבניינים למי יש היתר, ומי אין היתר.

גב' גילה אורון:
תשלחו לכולם.

אדרי' שוקי פתאל:
רגע, זה מה שאנחנו עושים, ובמקום לעשות עכשיו סקר, ולבדוק איפה יש כן מחסן בהיתר, לא בהיתר, אנחנו מציעים לשלוח עם הארנונה לאנשים שבהם יהיה כתוב: שתוך 60 יום הינך נדרש להרוס את הבניין שאינו בהיתר או להגיש בקשה להיתר שבה תכשיר, על פי התכנית המאושרת, וזה עוד,

גב' גילה אורון:
רק רגע, מה שאני רוצה להגיד זה ככה: אנחנו עכשיו נמצאים בתנאי למתן תוקף. לא היו התנגדויות, נכון?

אדרי' שוקי פתאל:
היה.

גב' רנא חטיב:
באחד מהתיקים זה, יש לי תיק אחד שהוא,

גב' גילה אורון:
אחד הוא להפקדה ואחד הוא לתנאי למתן תוקף. בזה שמתן תוקף אנחנו כל הזמן מעכבים את המתן תוקף שלו בגלל זה שבעצם הם לא היו מסוגלים פיזית לשלוח הודעות, להתחיל לאתר את כל הזה, ולהתחיל לשלוח הודעות ספציפיות. אני אמרתי להם שאני נראה לי סביר שאם הם יוציאו את זה ביחד עם חוזר ארנונה, יש להם, אנחנו צריכים להביא בחשבון שבבת ים עסקינן, ואני מודעת לבעיות הכספיות שיש להם, ולהתחיל לשלוח עכשיו פקחים על כל בית ולראות למי יש מחסן או לא מחסן, אמרתי, אם, בעיני נראה סביר, אני אביא את זה לוועדה, מאחר שזה תנאי של הוועדה אז אמרתי שצריכים להביא את זה לוועדה. שישלחו בארנונה הודעה: היום אתה נכלל, זאת אומרת, לשכונה שלמה, לכל מי שמשלם שם ארנונה, למרות שזה לא מגיע בהכרח לבעלים. יכול להיות שזה מי ששכר שמה, יש בזה איזה שהיא בעיה, אבל לפחות אנחנו מיידעים אותם. יש עכשיו תכנית שמאפשרת לך לבנות מחסן ככל שאתה רוצה להגיש היתר אתה מוזמן להגיש היתר. ככל שיש לך בניה לא חוקית נא לבוא להסדיר את זה.

גב' יעל גרמן:
וחוץ מזה גם בעיתון.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

כן. בפרסומים האחרים הם ללא צל של ספק.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

האם המחסנים האלה בפועל נבנים על השטחים שבין הבניינים?

גב' גילה אורון:

לא, לא, לא, צמודים, בזה שלהם.

אדרי' שוקי פתאל:

צמודים למבנה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

זה תוספת.

גב' גילה אורון:

כן. כמו הרחבה.

גב' נעמי אנג'ל:

הדבר העיקרי זה, יש פה שני נושאים: 1 – שיהיה ברור שנעשה פה עכשיו סדר על ידי הרשות המקומית, וללא איפה ואיפה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אז מי יודע שזה מחסן ולא איזה שטח עיקרי?

גב' נעמי אנג'ל:

רגע, עכשיו, הדבר השני – זה חייבים כבר עכשיו להתחיל לעשות אכיפה בשביל שלא ייווצר העניין הזה של מחסנים שהופכים ליחידות מגורים כאלה ואחרות. ולכן יפה שעה אחת קודם. בעניין הזה, הכי מאוחר שניתן להסכים זה לפי הצעת הוועדה המקומית, אם הוועדה, עכשיו, אנחנו מעמידים את זה לשיקול הוועדה המחוזית. כרגע זה תנאי למתן תוקף לתכנית. ההודעות האישיות לכל אחד מבעלי הזכויות שמה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

איך אוכפים דבר כזה?

גב' נעמי אנג'ל:

רגע, עכשיו.

גב' גילה אורון:

אנחנו כבר למתן תוקף. אנחנו עכשיו לא באים אם כן או לא לעשות מחסן.

גב' נעמי אנג'ל:

התנאי להפקדה, הם לא הופקדו.

גב' רחל דוד:

אבל היא אומרת שמופקדת.

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

גב' נעמי אנג'ל:

תנאי להפקדה לאחת. תנאי למתן תוקף לשנייה: 1 – הוועדה המקומית, תמציא לוועדה המחוזית מסמך שמפרט תכנית עבודה לאכיפה בגין עבירות הבניה בתחום התכנית לסככות ולמחסנים הלא חוקיים. זה יותר תכנית עבודה שיחידת הפיקוח המחוזית תראה ותגיד שהיא תכנית עבודה ראויה. 2 – פרסום הודעה בדבר מתן תוקף לתכנית. בשנייה – פרסום הודעה בדבר הפקדה לתכנית, תכלול את הנוסח שהוצע על ידי מהנדס העיר, שתיכף אני אצטט, מכתב מ – 7 ליולי, לאחר שהנוסח יתואם סופית עם היועץ המשפטי לוועדה המקומית. הנוסח היה: שתנאי לקביעת מחסנים לפי התכנית הוא קבלת היתר בניה ותכנון המחסן לפי הוראות התכנית. מאחר וקיימים בשכונות האמורות מחסנים שהוקמו ללא היתר, ניתנת בזאת התראה לבעלים ולמחזיקים במחסנים שהוקמו ללא היתר, כי יש בדעת הוועדה המקומית לנקוט בהליכים כנגד הבניה הבלתי חוקית, אלא אם כן ייהרס המחסן תוך 60 יום מהיום, מיום הפרסום. הפרסום יהיה,

גב' גילה אורון:

או יוגש היתר בניה.

גב' נעמי אנג'ל:

ברור.

גב' אילנה אלרוד:

או לבקש היתר. אני רק חושבת ש – 60 יום זה מעט זמן.

גב' גילה אורון:

גם אני חושבת ש – 60 יום.

גב' נעמי אנג'ל:

לכן אמרתי שתיאום עם ... ואולי לא 60 יום.

גב' גילה אורון:

בתוך 6 חודשים.

גב' נעמי אנג'ל:

הפרסום.

גב' אילנה אלרוד:

6 חודשים זה אולי,

גב' נעמי אנג'ל:

אפשר לסיים בלי להצטרך לשתות ביצה? הפרסום יהיה על פי חוק התכנון והבניה, ובנוסף לו תישלח הודעה נלוות לחשבון הארנונה לכל אחד מהנכסים. והדבר הזה יתועד, כך שיהיה ברור ...

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... לאנשים שעשו עבירה, זה כוללם.

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

גב' גילה אורון:

כולם יקבלו. לכן אני אומרת, במקום להתחיל לאתר מי כן בנה, ומי לא בנה, שולחים לכולם. מי שזה לא מתייחס אליו – אז לא מתייחס אליו. אז ידע שיכול לבנות מחסן.

דוברת:

זה גם חשוב.

גב' גילה אורון:

ומי שבנה בלתי חוקי, אז הוא ידע שהוא יכול, בתנאים כאלה וכאלה לעשות משהו חוקי. אולי במקרה הוא גם עשה את זה במקום הנכון. זה לא בהכרח שצריכים להרוס לו, אבל הוא יכול להכשיר את זה. בדרך כלל זה לא צמוד דופן, ולכן זה קרוב לוודאי יצטרכו להרוס את מה שעשו. בסדר.

גב' נעמי אנג'ל:

אתם חושבים שלא 60 יום?

גב' גילה אורון:

6 חודשים.

גב' נעמי אנג'ל:

צריך יהיה לתת 90 יום?

גב' אילנה אלרוד:

עד ש, תיראי, לפעמים זה לא הבעלים, עד שזה מגיע לידיעתם.

גב' גילה אורון:

6 חודשים זה ריאלי, 180 יום. צריכים להגיש היתר, צריכים זה, לא תמיד זה, חלק מהם זה שוכרים.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

רגע, אבל אם זה תנאי להפקדה בראשון.

גב' נעמי אנג'ל:

באחד זה הפקדה, ובשני – למתן תוקף.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:

... היתר.

גב' נעמי אנג'ל:

למה? יש לו היתר?

גב' גילה אורון:

לא, עוד אין לו תכנית. 6 חודשים. בזה של המופקד 6 חודשים מאישור התכנית.

דוברת:

ממתן תוקף.

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

גב' גילה אורון:
לא ממתן תוקף, מאישור התכנית. 6 חודשים מאישור התכנית.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לא, אם תקבעי בשניהם כתנאי למתן תוקף, אם תקבעי בשניהם כתנאי למתן תוקף
זה יהיה סביר. בשניהם, לא אחד בהפקדה, ואחד,

גב' גילה אורון:
טוב, בסדר.

גב' נעמי אנג'ל:
זה אותו דבר.

גב' גילה אורון:
תשני את שניהם למתן תוקף, אבל 6 חודשים הם מאישור התכנית.

מר אסף גולדפרב:
מתי ישלחו המכתבים?

גב' גילה אורון:
ישלחו עכשיו.

גב' נעמי אנג'ל:
לא, לא, לא, תכנית אחת אנחנו צריכים לתקן.

גב' גילה אורון:
ולעביר את זה לתנאי למתן תוקף. זה הכל.

גב' רחל דוד:
אני לא יודעת איזה תכנית זה להפקדה ואיזה לתוקף?

גב' גילה אורון:
מה זה משנה? בשניהם אנחנו נעביר.

גב' רחל דוד:
לא.

גב' נעמי אנג'ל:
אבל אמרנו, שפרסום של מתן תוקף יכול את הנוסח.

גב' רחל דוד:
איזה תכנית מופקדת?

גב' אילנה אלרוד:
תעשי את זה ממתן תוקף, אז יודעים ...

דוברת:
ה – 460 מופקדת.

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

גב' רחל דוד :
זהו מה שאני רוצה לדעת.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. בסדר. או.קיי. טוב, אז גמרנו גם את אלה. 180 יום מיום אישור התכנית.

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר.

גב' גילה אורון :
טוב. חולון. תקראו לחולון.

עו"ד חגית דרורי-גרנות :
רגע, מה זה פרסום הודעה בדבר מתן תוקף יכלול את ההודעה? תנאי למתן תוקף יהיה,

גב' גילה אורון :
תנאי למתן תוקף יהיה משלוח ההודעות האלה.

גב' רנא חטיב :
6 חודשים מיום,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' ענת אלשיך :
טוב, הנוסח ... עם היועצת המשפטית, הסופי.

מרחב תכנון מקומי חולון

<u>בהשתתפות:</u>	גב' רנא חטיב	- לשכת התכנון
<u>בנוכחות:</u>	גב' מימי פלג	- מהנדסת העיר חולון
	גב' פנינה קול	- אדר' העיר חולון

סעיף 15: תכנית ח/543/א: מוסדות ציבור ברח' הזית 5 – חולון

גב' גילה אורון :
סעיף 15 – תכנית ח/543/א: מוסדות ציבור ברחוב הזית 5 יורדת מסדר היום.

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

סעיף 16: תכנית – ח/512/א: בית הורים רבקה – חולון

בנוכחות: מר עמנואל גב' בלה הכט
- בעלים
- עורכת התכנית

גב' גילה אורון:
סעיף 16 לסדר היום – תכנית ח/512/א: בית הורים רבקה. בבקשה.

גב' גילה אורון:
גם נידונה כבר פעם.

גב' נעמי אנג'ל:
התכנית הזו, תכנית שלוקחת ומשנה, רוצה לשנות מייעוד מגורים לייעוד לבית אבות, בית אבות סיעודי. עכשיו, הנושא הוא ייחודי. אנחנו רוצים תיאור מסודר על ידי העירייה וגם על ידי המבקשים, גם של המצב הקיים בשטח, מה קורה פה מבחינת ההיסטוריה שלו, ואנחנו מבינים, וקיבלנו כבר איזה שהוא הסבר מהעירייה עד כמה המוסד הייחודי הזה וחשיבותו.

גב' גילה אורון:
כי זה הכשרת בניה.

גב' נעמי אנג'ל:
לעיר מבחינת השימוש כבית אבות קטן, מוסד שהוא מסוג המוסדות שחיוניים לעיר, אבל אנחנו רוצים הסבר מדויק. אם יש פה נושא של עבירות בניה, והכשרת עבירות בניה, זה חייב להיות מסודר, לפי הוראות היועץ המשפטי.

גב' גילה אורון:
טוב. בבקשה, מימי או פנינה. כן.

גב' פנינה קול:
מדובר במבנה, בעצם שהיה מבנה מגורים שהוסב, נמצא פה היזם, אז תתקן אותי אם אני טועה, הוא הוסב, הוא לא נבנה בעצם כבית אבות במקור. היום יש בו קומת מרתף ועוד קומת קרקע, שהייתה קומת עמודים שהוסבה, בעצם נסגרה, ושתי קומות מלאות מעל.

גב' גילה אורון:
מה נבנה בהיתר, ומה..?

גב' פנינה קול:
אז המרתף בעצם היה מרתף חניה והוסב לצרכים אחרים. לחדר אוכל ולאחסנה, וכל מיני, במסגרת המכילות שהיו כאן במחוז אנחנו ביקשנו שהחניה תחזור להיות במרתף ושבתמורה לזה בעצם אנחנו נאפשר להקים קומה נוספת מלאה, וקומות, יש גם איזה שהיא תוספת של שטחי בניה מסוימת שאנחנו מכשירים אותה במסגרת התב"ע. המוסד הוא בעצם נותן מענה לתשושי הנפש בעיר חולון. אין

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

הרבה מוסדות כאלה. הם די, יש שניים, שלושה מוסדות. אני פניתי גם למינהל הרווחה לבדוק את הנושא הזה, והעברתי למחוז מכתב מסודר.

גב' גילה אורון:

ממתי הבניין?

גב' פנינה קול:

מתי הבניין? ממתי הבית אבות פועל? מ – 94'.

מר אסף גולדפרב:

הוא פעל מיומו הראשון כבית אבות?

גב' פנינה קול:

לא, לא, לא, הוא לא פעל מיומו הראשון, הבניין נבנה מתי? 94', והוא היה, בעצם הוא בנה אותו כמבנה מגורים, והוא הוסב להיות בית אבות, וזה אזור מגורים שהוא בעצם אזור לא רווי בבנייה אינטנסיבית. יש המון חניה ברחובות, והוא מאופיין בבניה של עד 3, 4 קומות. [בתגובה להערה שלא נשמעה] לא, גם אין שם דרישה מאד גדולה לחניה, זה נכון. כי זה לא בית אבות של קשישים שניידים.

דוברת:

הם לא צריכים את החניה.

גב' פנינה קול:

ברור, ברור. ... זה למבקרים. מינימאלי לחלוטין.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

רבותי, רק רגע, לאט, לאט. תמשיכי פנינה.

גב' פנינה קול:

העברנו את כל הניירת שבעצם הפיקוח על הבניה בעירייה פעל מול החריגות בניה לאורך השנים, וגם התב"ע הזאת טופלה מ – 2004, זה הגיע כבר למחוז, אבל הייתה איזה שהיא בעיה עם משרד הבריאות, והזמן של קבלת האישור היה כל כך ארוך שנאלצנו לסגור את התכנית, ולפתוח אותה מחדש במתכונת הזאת, שזה בעצם 512/א. אז התכנית בעצם שנים מטופלת על ידי היזם, וקונקרטית עיקרי התכנית הם איחוד וחלוקה, שינוי ייעוד, שינוי בינוי מ – 2 קומות על קומת עמודים.

גב' גילה אורון:

למה זה איחוד וחלוקה?

גב' פנינה קול:

למה זה איחוד? זה איחוד חלקות, סליחה, איחוד שתי חלקות. לא מחלקים מחדש. שטח התכנית 830.

מר יעקב אשר:

שתי החלקות הם מגורים?

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

גב' פנינה קול:

כן. ואנחנו מוסיפים גם מעלית, היו כמה דרישות, בעצם, במסגרת המכינה, וכולן הוטמעו. דרישות לשיפור המצב הקיים של המבנה, וכולם הוטמעו. זה היה המרתף, מעלית שירות נוספת. יש מעלית אלונקה בתוך המבנה.

גב' גילה אורון:

כמה, זה נותן מענה לכמה אנשים? כמה אנשים מתאכלסים שם?

גב' נעמי אנג'ל:

21 חדרים אמרתם לנו.

גב' בלה הכט:

20 חדרים.

גב' אילנה אלרוד:

וכמה בכל חדר?

גב' בלה הכט:

בכל חדר שני אנשים.

גב' גילה אורון:

בכל חדר שני אנשים?

גב' נעמי אנג'ל:

40.

גב' גילה אורון:

טוב, אני מציעה, שאלות.

גב' אילנה אלרוד:

זה תוספת שתי קומות, או יש..?

גב' גילה אורון:

לא, זה תוספת קומה אחת, או קיי. בוא נבהיר מה בדיוק אנחנו פה זה, המרתף חוזר להיות, לשמש כחניה. וקומת העמודים אנחנו משמישים אותה, מה שאתם מבקשים זה להשמיש קומת קרקע כקומה מלאה ועוד תוספת של קומה.

גב' פנינה קול:

נכון. נכון מאד.

גב' גילה אורון:

זאת אומרת, התוספת מבחינת גובה,

גב' יעל גרמן:

שקיימת בפועל.

גב' גילה אורון:

לא, היא לא קיימת בפועל. לא, היא לא קיימת.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

עו"ד חגית דרורי-גרנות :

זה היה כדי לאפשר את ההכשרה של המרתפים.

גב' נעמי אנג'ל :

לא בנויה הקומה שלא מותרת.

גב' גילה אורון :

הקומה הזו היא לא בנויה, היא פשוט מאפשרת, בגלל זה שחדר האוכל, נדמה לי, נמצא במרתף, זה גן יותר ראוי.

גב' יעל גרמן :

מבחינת הבריאות.

גב' גילה אורון :

כן, טוב. מבחינת גובה זה עוד קומה. כן, ולארי.

גב' ולארי פוהורוליס :

התכנית הזאת לא הובאה לידיעת משרד הבריאות.

מר יעקב אשר :

יש פה טעות. זה לא 5, זה 4 קומות.

גב' ולארי פוהורוליס :

אני יודעת שבית האבות הזה חייב אישור משרד הבריאות.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו יודעים, ומראש כתבנו שיהיה.

גב' ולארי פוהורוליס :

אנחנו מוציאים להם את ההוראות לפני.

גב' גילה אורון :

הרישוי.

גב' נעמי אנג'ל :

אז אנחנו, הרישוי זה ברור. זה על פי דין. זה אנחנו לא צריכים לכתוב. אבל אנחנו ביקשנו את חוות דעתכם עכשיו בתוך 3 שבועות.

גב' גילה אורון :

או.קיי. לפני ההפקדה. או.קי. עוד משהו?

גב' בלה הכט :

זה 4 מעל עמודים.

גב' גילה אורון :

העמודים אבל הופכת להיות קומה מלאה.

גב' בלה הכט :

נכון.

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

מר יעקב אשר:
אז זאת תוספת של שתי קומות. סליחה. היה בניין של שתי קומות מעל.

גב' בלה הכט:
לא, לא, סליחה, היה קודם חדרים בגג.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' בלה הכט:
... ועוד קומה. זה הכל. פשוט הזזנו עוד פעם את ה – 20 חדרים שהיו קודם, בגלל שנאלצנו לעשות את המטבח בקומה ראשונה, את ה חדר אוכל.

גב' נעמי אנג'ל:
בסדר. זה השלמת קומת החדרים.

גב' גילה אורון:
או.קי. זה אפילו לא, כן, זה לא תוספת של קומה.

גב' נעמי אנג'ל:
מבחינת גובה הבניין נוספת לו עוד קומה אחת בלבד.

גב' בלה הכט:
נכון.

גב' נעמי אנג'ל:
תיראו. אני חושבת שהדברים הם די פשוטים וישירים. השימוש עצמו הוא שימוש באמת חשוב. היו הליכים משפטיים, נעשתה אכיפה, והבניה עכשיו תתקן את כל מה שדרוש לצורך השימוש הנדרש כאילו זה נבנה כך מתחילתו. אם זה מבחינת המעליות, מבחינת החניות, מבחינת משרד הבריאות, ומבחינת כל תקן אחר שנדרש. אז לכן ההמלצה שלנו היא אחרי הרישא שינמק את הדברים האלה בתיאום עם היועצת המשפטית ברוח הדברים שאמרתי עכשיו, להפקיד את התכנית. חוות דעת של משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה – בתוך 3 שבועות. פתרון לחניה המוצע,

גב' ולארי פוהורוליס:
למה משרד...?

גב' נעמי אנג'ל:
אנחנו חשבנו שאולי תירצו לתת. את לא צריכה? אין בעיה. ... משרד הבריאות. פתרון החניה המוצע יתואם עם יועץ התנועה של לשכת התכנון, וזה בתוך שבועיים הוא ייתן את חוות דעתו. כל בניה שניתן לגביה צו הריסה תסומן להריסה, אלא אם כן ניתנה הארכת מועד על ידי בית המשפט. הניסוח הסופי של הסעיף הזה יהיה עם היועצת המשפטית, וכמובן תיקונים טכניים.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אנחנו לא קיבלנו עדיין את הארכת, את הפסק הדין שדיברנו עליו.

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

דוברת:
נכון.

גב' בלה הכט:
הנה, יש לנו פה.

גב' ולרי פוהורוליס:
אמרנו שזה יהיה תנאי.

גב' פנינה קול:
הוא הגיש.

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
תגישו לנו את זה.

גב' אילנה אלרוד:
האם הדברים האלה עולים בקנה אחד עם פסק הדין? מה היה פסק הדין שהיה פה?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
אנחנו לכן ביקשנו לקבל את הארכות, כיוון שפסק הדין אמר שצריך להרוס את התוספות האלה, ולכן ההחלטה גם אומרת, שמה שפסק הדין לא האריך אותו, או שנגמרה ההארכה, צריך להרוס. אנחנו לא יכולים להחליט בניגוד להחלטת בית המשפט. אם בית המשפט היה הליך סופי שנגמר בזה שצריך להרוס את התוספות – הם יהרסו.

גב' אילנה אלרוד:
ומה עם התוספות האלה שאמורות להיהרס?

עו"ד חגית דרורי-גרנות:
לא על כל התוספות הבנתי שהיה ... מידע, היה חסר מידע.

גב' גילה אורון:
בסדר. ככל שיש תוספות שלגביהם בית המשפט כבר אמר את דברו – הם יהרסו.

גב' פנינה קול:
או שנקבל הארכה מבית משפט.

גב' גילה אורון:
או שנקבל הארכה. אם זה במסגרת הקונטור שאנחנו מאפשרים כעת, אז לא יהיה טעם להרוס אותם.

גב' אילנה אלרוד:
בסדר. אבל זה צריך להיות ...

גב' גילה אורון:
או.קי. אז זה ינוסח ביחד עם הזה. האם יש עוד שאלות, הערות, השגות? לא. או.קי.
טוב. תודה רבה.

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

גב' פנינה קול:
אני אמסור את זה לרנא.

גב' בלה הכט:
תודה לך.

גב' פנינה קול:
החומר כבר פה.

גב' גילה אורון:
בסדר. אנחנו עוברים לסעיף הבא.

סעיף 17: תכנית ח/563: רחוב סנהדרין וארבע ארצות – חולון

גב' גילה אורון:
התכנית הבאה – סעיף 17 לסדר היום – תכנית ח/563: רחוב סנהדרין וארבע ארצות. נעמי, בקצרה.

גב' נעמי אנג'ל:
זו תכנית שמטרתה ציבורית. יש מוסדות ציבור ומוסדות חינוך, כאשר מדרום להם ישנו שצ"פ גדול. בפועל, דרך השצ"פ הזה גם במזרח וגם במערב קיימות נגישויות למוסדות החינוך והקהילה האלה, והתכנית באה בעצם, והשצ"פ עצמו מפותח על ידי העירייה בצורה מאד מסודרת ויפה לשכונה. העירייה מבקשת להסדיר בצורה מסודרת את הכניסות, כמו שאתם רואים, ממערב ומזרח, יש סיכום, אגב, שהקטע הזה של הדרך יבוטל.

גב' פנינה קול:
נכון.

גב' נעמי אנג'ל:
כי הוא ... רק לצורכי חירום. לצורכי חירום יכול להיות שביל בשצ"פ ולא צריכה להיות ...

גב' פנינה קול:
נכון מאד.

גב' נעמי אנג'ל:
אז יהיו כאן ... כאן הדרך הציבורית ההמשכית, כי אחרת העירייה כל פעם,

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
הבנתי. מחוץ לתכנית,

גב' נעמי אנג'ל:
היה רצוי שלא, אבל זה בסדר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:

לפיכך, אם תרשו לנו לקצר בעניין הזה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:

אם יש עוד שאלות, אנא עכשיו. אין?

מר יעקב אשר:

לכם אין שאלות?

גב' גילה אורון:

רק רגע.

גב' טופז פלד:

עצם העניין שזה מרחוב משולב כגישה למבנה ציבור זה משהו שהוא לא נכון. זאת אומרת, אפשר לעשות רחוב, אם קצר, צריך קצר, אבל לא רחוב משולב. רחוב משולב זה לא רחוב שיכול להיות גישה למבנה ציבור.

דוברת:

למה?

גב' טופז פלד:

בעצם מה הבסיס שלו? כי רחוב משולב, קודם כל בבסיס של רחוב משולב, לפי הנחיות של רחוב משולב, הוא אמור להישען על מבני ציבור. הרעיון של רחוב משולב זה רחוב שאין בו הפרדה בין הולכי רגל וכלי רכב, ובגישה למבני ציבור זה לא,

גב' מימי פלג:

רגע, רגע, אז אני אסביר. הרחוב, הרחוב האנכי שאת רואה אותו, הוא רחוב שהוא ממש רחוב שמוריד, רגע, הרחוב השני הוא בעצם דרך גישה. יש פה בית ספר.

גב' נעמי אנג'ל:

להסעות.

גב' מימי פלג:

לילדים ולהסעות, לילדים שהם מוגבלים. והרעיון הוא להוריד ילדים מוגבלים,

גב' גילה אורון:

קרוב ככל, כן.

גב' מימי פלג:

ומעבר לזה זה ילדים שמשותפים בגן.

גב' טופז פלד:

מה זה משנה אם את קוראת לזה כל דבר אחר? כלומר, למה זה...?

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

גב' מימי פלג:
תקראי לזה איך שאת רוצה.

גב' פנינה קול:
... דרך משולבת מבחינתנו אפשר.

גב' גילה אורון:
את יכולה לסמן את זה אדום.

גב' טופז פלד:
לא, בסופו של דבר, כאילו, יש שם איזה שהוא מקום ששמה נוסעים הרכבים.

גב' מימי פלג:
הם לא נוסעים. הם מורידים וחוזרים.

גב' טופז פלד:
בסדר. בגלל זה זה רחוב קצר. בגלל זה זה רחוב קצר.

גב' גילה אורון:
תסמני באדום עד הכניסה, וזהו. אין לך ברירה. תעשי אותו משולב.

גב' פנינה קול:
זה 4.5 מטר.

גב' גילה אורון:
סמני אותו, פנינה, סמנו אותו בתור,

גב' טופז פלד:
... זיקת הנאה.

גב' מימי פלג:
זה לא זיקת הנאה.

גב' פנינה קול:
זו דרך.

גב' טופז פלד:
לא, הדרך לא יכולה להיות ב – 4.5 מטר. בדרך את צריכה לתת הפרדה להולכי רגל.
את צריכה לתת פתרון למשהו אם זה דרך,

גב' פנינה קול:
אפשר לקרוא לזה: זיקת מעבר לכלי רכב על שצ"פ.

גב' אילנה אלרוד:
למה? תעשי דרך כמו שצריך.

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

גב' טופז פלד:

אם זה רק לפעמיים ביום שבאים ומורידים, אני לא יודעת איך להבין את זה, אבל בעיקרון דרך לא יכולה להיות 4.5 מטר, וגם רחוב משולב לא יכול להיות 4.5 מטר. אני לא יודעת אפילו איפה הוא מסתובב הרכב הזה, ומה, אם יש שמה,

גב' פנינה קול:

[מדברת מרחוק] ... מגיע, מוריד ... ויוצא.

גב' אילנה אלרוד:

למה? תעשי שם פטיש כמו שצריך, יסתובבו הרכבים,

גב' פנינה קול:

יש. יש, חברים, יש פטיש.

גב' גילה אורון:

יש שמה, יש שמה. יש.

גב' אילנה אלרוד:

מפה לא רואים את זה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:

טופז ופנינה, אנחנו נמצא את הדרך, באופן מופשט, לסמן את הדרך, זה לא שצ"פ, אלא זה כביש מיוחד שמטרתו גישה. נפרט את זה, כביש עם הוראות מיוחדות. בסדר? נפרט גם את ההוראות הנופיות שלו.

גב' גילה אורון:

... למוגבלים.

גב' נעמי אנג'ל:

גם את הנושא של נגישויות להסעות, שזה ... מתאם פטיש, ולא דרך ציבורית לכל דבר שמטרתה לעבור. בסדר? נמצא את הדרך.

גב' גילה אורון:

מרגע שזה לא עובר, אז זה כבר ברור שזה רק בשביל, טוב.

גב' נעמי אנג'ל:

אז ברשותכם.

גב' גילה אורון:

תקריאי בבקשה.

גב' נעמי אנג'ל: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1 – שתי דרכים ממערב וממזרח לכניסה לשירות מוסדות הציבור. החלק המרכזי זה יהיה רק תנועת כלי רכב חירום לפינוי אשפה, ואם צריך לחניות נכים. שני הקצוות האחרים שיהיו דרכים ללא מוצא יסומנו כדרך מיוחדת לצורך נגישות למוסדות החינוך, עם הוראות פיתוח וטיפול נופי יחודי. היות והם חלק בשכנות לפארק ולגן הציבורי.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

2 – שמירה על עצים בוגרים. תנאי להפקדה זה נספח פיתוח סביבתי שמסמן את העצים הבוגרים תוך הבטחה של שמירה או איכות העתקתם ואיכות ההגנה עליהם בתקופת הביצוע. הכל בהתאם להנחיית פקיד היערות.
נגר עילי – השטחים המגוננים והמרוצפים שנוספו עכשיו לשצ"פ והם ניכרים, יהיו כאלה שיאפשרו חלחול, ותכנית הפיתוח הסביבתי תפנה נגר עילי להשהיה והחדרה בתכנית מעודכנת לשטח הפתוח. תיקונים טכניים.

גב' אילנה אלרוד:

יש לי רק שאלה קטנה: למה הרחוב הארוך הזה שמחבר לא הולך ממש על הגבול, ומשאיר איזה שטח ירוק קטן כזה שהוא לא שמיש לשום דבר.

גב' פנינה קול:

הוא מתחבר לכביש קיים.

גב' נעמי אנג'ל:

זה שאלה טובה, כאילו, למה השצ"פ השארית הזאת לא נוסף לעיקרו של השצ"פ?

גב' מימי פלג:

לא הבנתי את השאלה.

גב' רחל דוד:

יש שמה דרך מצפון ומדרום.

גב' טל בן דב:

היא כאילו מחלקת שם. משאירה רצועה נורא צרה. גם ככה הברך שמה היא,

גב' נעמי אנג'ל:

[מדברת מרחוק] ... לא יהיו פה פחות שטחי שארית.

גב' מימי פלג:

כי מה לעשות? מתחברים לשני כבישים, ויש ... אוטובוסים עם רדיוסי סיבוב, והם צריכים להוריד נוסעים, וזה מסובך. אז יהיה פחות.

סעיף 18: תכנית ח/500: דרום חולון – חולון

בנוכחות: אדר' עידו אלונים - מרכז הפרויקט

גב' גילה אורון:

טוב, סעיף 18 לסדר היום – תכנית ח/500: דרום חולון. תיקון החלטה.

גב' פנינה קול:

נעמי, את הגדרת נספח נוף?

גב' מימי פלג:

אין לי נספח. איזה נספח נוף?

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

גב' נעמי אנג'ל :
נספח פיתוח סביבתי.

גב' מימי פלג :
מה זה?

גב' נעמי אנג'ל :
בגלל שיש הרי את הסימון של העצים.

גב' מימי פלג :
זה יש.

גב' נעמי אנג'ל :
אז תשלימו אותו, תרחיבו אותו לנספח סביבתי, ותראו איפה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון :
טוב, ח/500. תיקון החלטה. נעמי.

גב' נעמי אנג'ל :
ח/500 התכנית הגדולה והחשובה, תכנית המתאר של חולון לדרום חולון, נמצא פה עידו אלונים, שהוא מרכז את הפרויקט עבור העירייה. מתברר שצריך לעשות בה איזה שהוא תיקון דווקא מהצד התחבורתי. אנחנו, העירייה בדקה וראתה שלאחר פיתוח במנות מסוימות של אזור התעסוקה הצפון מזרחי בעצם יש, יכולים להיות קשיי קיבולת בדרכים הקיימות, והעירייה רוצה להוסיף דרך, אנחנו רוצים לידע את הוועדה המקומית, דרך שתפותח לכשהיא תידרש מבחינת פיתוח אזור תעסוקה. אז עידו או, להסביר לוועדה?

אדרי' עידו אלונים :
[מדבר מרחוק] או.קי. בבדיקות, בבדיקות ... התגלה ... בעתיד הרחוק מאד ... באזור הצפוני שלו, לכן בישיבה משותפת יחד עם משרד התחבורה ... ביחד עם המחוז, אנחנו פיתחנו כאן כביש חדש שמתחבר אל דרך ... והכביש הזה עובר בשטח שיועד בגרסה שהוחלט להפקיד אותה באזור של הרחבת ... הוא לא עובר על שטחים ... הוא עובר בדופן, בעורף הדרומי של ... מצפון לדרך ... מתחבר כאן ... סך הכל מדובר על הרחבה מינימאלית של הקו הכחול.

גב' אילנה אלרוד :
מה זה : מצפון?

אדרי' עידו אלונים :
[מדבר מרחוק] בערך ב – 20 דונם, ... דרך אחת.

גב' אילנה אלרוד :
זה בתוך הפארק?

גב' טל בן דב :
לא, לא.

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

גב' נעמי אנג'ל :

סליחה, הוא אומר: פארק פרס, אבל זה החלק שמבונה למוסדות ציבור שונים שהוא נקרא: פארק פרס. הוא מבונה, השטח המפוספס. אתה רואה? זה לא מתוך שטח ירוק.

גב' טל בן דב :

שטח מבונה.

דוברת :

לא, כי הוא אמר: פארק.

גב' פנינה קול :

כי קוראים לזה: פארק פרס.

דוברת :

לאן זה מתחבר?

גב' טל בן דב :

פארק פרס הוא ברובו בנוי.

אדרי' עידו אלונים :

[מדבר מרחוק] מכאן הוא מתחבר לכאן לרחוב משה שרת. עכשיו, הדרך הזאת .. הדרך הזאת משיגה שני דברים: פעם אחת היא מקלה משמעותית על הנושא של עומסי התנועה ... ופעם שנייה – הדרך הזאת ... לשרת באופן טוב מאד את האזור של הרחבת פארק פרס. מה זה הרחבת פארק פרס? זה כולל הרחבה של ימית 2000, הרחבה של פארק פרס הקיים, של שימושים עתירי משתמשים.

גב' אילנה אלרוד :

איך חשבו קודם בכלל להגיע לשם בלי דרך?

גב' נעמי אנג'ל :

מה זאת אומרת?

אדרי' עידו אלונים :

זה הכל.

גב' טל בן דב :

כי היום מגיעים לשם מהשכונות.

גב' נעמי אנג'ל :

יש היום דרכים להגיע לשימושים. אבל הרחבת השימושים המבונים שהם שימושים אינטנסיביים פה.

גב' אילנה אלרוד :

לא, אני חושבת שהדרך מאד מוצדקת, אני רק לא מבינה איך זה לא היה מלכתחילה?

גב' טל בן דב :

כי הגישה היום היא מהשכונות.

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

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
עד עכשיו שורת רק מרחוב המרכבה. יקבלו שירות נוסף ופיזור יותר טוב של התנועה. עוד חיבור. זה כמעט מובן מאליו.

גב' טל בן דב:
אין ויכוח.

גב' נעמי אנג'ל:
זה כל כך מובן למה?

גב' אילנה אלרוד:
זה כל כך מובן שלא ברור למה זה לא היה.

גב' נעמי אנג'ל:
למה זה לא היה קודם. וכל הכוונה היא שהביצוע יהיה ברגע שנצטרך, ולא לבצע דרכים סתם כך. זהו.
עכשיו דבר נוסף – אנחנו יודעים שיהיו פה, יש פה המון, המון, המון בעלויות, ואנחנו מבקשים עכשיו להחליט על מינוי חוקר לשמיעת ההתנגדויות, כי זה הליך שלוקח זמן במשרד הפנים לעשות אותו. אנחנו רוצים להיות מוכנים כבר לעת הגשת ההתנגדויות. אז זה נוסף גם להחלטה.

גב' פנינה קול:
נעמי, רק מה שרציתי להגיד שבעצם אם התיקון הזה מקובל, יקח לנו בערך שבועיים להטמיע את זה בכל מסמכי התכנית, ואנחנו רוצים להביא את זה להפקדה במקביל לזה שהחומר מועבר למשרד התחבורה.

גב' נעמי אנג'ל:
בסדר. זה ברור.

גב' פנינה קול:
ויהיה לנו את כל תקופת ההפקדה להטמיע עוד תיקונים, כי זה היה הדבר הכי משמעותי שמשרד התחבורה,

גב' נעמי אנג'ל:
ברור. זה גם ככה סוכם בהחלטה.

גב' פנינה קול:
בערך תוך שבועיים, שלושה אנחנו נעביר אליך.

גב' נעמי אנג'ל:
תודה רבה. עברנו לסעיף הבא. בהצלחה. אנחנו רוצים לחתום על המסמכים להפקדה עד החגים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

סעיף 19: תכנית ח/146/ב: מבנה ציבורי ברחוב חביבה רייך, הרחבת תכליות מותרות – חולון

גב' נעמי אנג'ל:

ח/146, סעיף 19. כן. סעיף 19. 146/ב: מבנה ציבורי ברחוב חביבה רייך, הרחבת תכליות מותרות. אני אקצר. אנחנו חוזרים כל פעם לתכניות שהשימושים הציבוריים בהם הוגבלו בתכנית המפורטת, ואנחנו, אני מעודדת את העיריות לעשות או בתכנית כוללת, או בתכנית כוללת לאזור להרחיב לסעיף 188 לחוק, או כמו שהם מבקשים פה, לפי ח/1 תכנית המתאר של חולון, שיש לה רשימת יעודים מאד רחבה. זהו. ההצעה היא כמובן לעשות את זה. מגיש התכנית זה הוועדה המקומית, ותיקונים טכניים.

גב' אילנה אלרוד:

טוב, אז על איזה תכליות מדובר?

גב' פנינה קול:

הכל.

גב' נעמי אנג'ל:

בנייני ציבור, ... תרבות, מגרשי משחקים.

גב' יעל גרמן:

מעונות סטודנטים.

גב' נעמי אנג'ל:

... חניות, מוסדות עירייה, ממשלה, בתי משפט, וכדומה.

גב' יעל גרמן:

כתוב: מעון יום.

גב' אילנה אלרוד:

אה! מעון יום, בית ספר, זה,

גב' נעמי אנג'ל:

כן.

גב' פנינה קול:

לא, רק מעון יום.

גב' יעל גרמן:

יש גם פה ...

גב' נעמי אנג'ל:

טוב. סיימנו את נושא 19. הוחלט להפקיד.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

סעיף : 52/34/34: אישור ההסכם בין עיריית חולון לחברה העירונית לבידור
ובילוי חולון בע"מ – חולון

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו עכשיו בנושא של אישור ההסכם בין עיריית חולון לחברה העירונית לבידור ובילוי חולון בע"מ. נושא שמספרו 34, 52/34, ואנחנו נסביר אותו בצורה מסודרת באמצעות העירייה. אנחנו כבר היה לנו היום הסכם אחר, לגמרי מסוג אחר. אז מימי, ברשותך אני אתן הסבר כללי, ואז את,

גב' מימי פלג :

יכול להיות שאני לא אצטרך להוסיף כלום.

גב' גילה אורון :

רק על מה מדובר, על הייעוד, וזהו.

גב' נעמי אנג'ל :

זה מה שחשוב. ישנו, ליד מוטה גור, קרוב, בדיוק באזור שסמוך למדעטק מתחם גדול של שב"צים. אפשר לתלות את התכנית? ישנו מתחם של שב"צים ושצ"פים. השב"צ כולל גם מתקן גדול של אולם ספורט וכדומה. אבל בעיקר בית ספר תיכון גדול, מוסד חינוך גדול, והעירייה רוצה לעשות מסעדה שתשמש את בית הספר.

גב' גילה אורון :

מזנון, מזנון.

גב' נעמי אנג'ל :

משמשת גם, מזנון ומסעדה לתלמידים. זה ממש מסעדה לתלמידים. תשמש בשעות הפעילות של בית הספר את בית הספר, בשעות שהמתנ"ס פועל במתקן הספורט ... וגם יוכלו לגשת אליה מכיוון השצ"פ, אבל היא כולה בתחומי השב"צ.

גב' יעל גרמן :

היא דו צדדית.

גב' נעמי אנג'ל :

הנושא הזה גם, באמת, עבר עיבוד מאד מדוקדק על ידי עיריית חולון, שזה ייעשה כמו שצריך, ואנחנו בעצם מתבקשים, אחרי שהעירייה תיקנה את המסמכים.

גב' יעל גרמן :

יצא מכרז?

גב' פנינה קול :

עוד לא.

גב' מימי פלג :

יצא אחרי שיהיה לנו את האישור.

גב' פנינה קול :

או אישור ממשרד הפנים.

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

גב' מימי פלג:
הם מעבירים את האישור למשרד הפנים בירושלים.

גב' יעל גרמן:
ההסכמים יהיו.

גב' נעמי אנג'ל:
רגע, אבל שניה.

גב' מימי פלג:
עם החברה לבידור ובילוי שהיא מוציאה את זה למכרז.

גב' נעמי אנג'ל:
בדיוק.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' פנינה קול:
כי היא עושה את זה טוב יותר טוב מאיתנו.

גב' נעמי אנג'ל:
יעל, סליחה, בכל אופן, מסמכים תוקנו, כך שהם באמת תואמים את התכניות המאושרות. אנחנו יכולים לאשר את הייעוד, ובהמשך לדיון שהיה לנו קודם, שמעתם, העירייה, בינה ובין החברה העירונית בעצם נעשה,

גב' יעל גרמן:
זה דרך המלך.

גב' נעמי אנג'ל:
וזאת דרך המלך, וזהו. אז אנחנו מאשרים, בכפוף לכך שכל הדברים שאמרתי, אנחנו ממליצים לשר הפנים לעשות את מה שצריך, לאשר את,

גב' אילנה אלרוד:
יש מספיק זכויות בניה?

גב' פנינה קול:
כן.

גב' יעל גרמן:
בואו נעבור הלאה. אני מבינה שזה נושא כבד המתחם.

גב' גילה אורון:
תכניסו עכשיו את רמת השרון. עד שהם נכנסים, רבותיי, עד שאנחנו מכניסים את רמת השרון אני רק רוצה לאשר פה עוד חוזה אחד. יש פה חוזה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

סעיף 24: נושא 50/34/327: חוזה חכירה בין עיריית תל אביב – יפו לחב' יהודה פרנק בע"מ – חלקה 170 בגוש 7083 – רח' מרכולת 8 – תל אביב - יפו

בנוכחות: מר צח קוזניצקי- שמאי מקרקעין מטעם עת"א

גב' גילה אורון:

רבותיי, סעיף 24, נושא – חוזה 50, עוד הסכם, חוזה חכירה בין עיריית תל אביב לחברת יהודה פרנק בע"מ. זה 50/34327. הבקשה הובאה להתייעצות בוועדה המחוזית לפי סעיף 1/195 לחוק התכנון והבניה. הוועדה מאשרת כי מטרת החכירה,

גב' נעמי אנג'ל:

אני צריכה להסביר את זה. יש פה, מדובר במגרש פרטי שהתכנית המאושרת אישרה לו שבכפוף לחוות דעת מהנדס העיר, שניתן להעביר תשתיות ברחוב הציבורי, יותר להם לעשות חלק מהחניה הפרטית שלהם מתחת לחלק מהרחוב הציבורי. כך נאמר בתכנית. תכנית מאד ישנה. היום אין תכניות בצורה הזאת. עכשיו, התבקשנו לאשר את ההסכם. מה שקיבלנו ממהנדס העיר זה איזה שהוא מכתב, אבל לא אישור ספציפי לנושא מעבר התשתיות, ולכן מבחינתנו...הייעוד. לא, אנחנו קראנו את זה, וחגית קראה את זה. זה לא באמת, זה לא בדיקה הנדסית של אפשרות מעבר התשתיות. זה איזה שהיא חוות דעת מאד כללית, שזה תואם את התכנית. עכשיו, אנחנו יכולים לאשר את ההתאמה לתכנית.

גב' גילה אורון:

זה כל מה שאנחנו מבקשים.

גב' נעמי אנג'ל:

בתנאי שתהיה אותה חוות הדעת של מהנדס העיר כמו שנדרש על ידי תכנית, ותוגש לשר הפנים.

מר צח קוזניצקי:

המכתב הוא מציין ספציפית שהשטח הזה, לא משהו בכללי.

גב' נעמי אנג'ל:

יכול להיות. היועצת המשפטית, וגם אני, קראנו אותו, צריך להשלים אותו, ולעשות אותו כמו שצריך, "קום איל פו".

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

לא הבנתי מה אמרת.

דוברת:

... ההסכם, בכפוף לזה שמהנדס העיר יאשר את מה שהוא צריך לאשר, לפי התכנית.

גב' גילה אורון:

נו, ואז למה אתם לא רואים את זה, שזה מתייחס ספציפית למגרש?

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

גב' נעמי אנג'ל:

כי קראנו את זה, והוא לא מפרט את זה. הוא אומר: מוסדות העירייה הרשו, הצעות החלטה נוסחו על ידי השירות המשפטי, הפנית העירייה לשר הפנים לצורך העסקה צורפה חוות דעת מהנדס העיר. חוות דעת מהנדס העיר, שאנחנו קראנו אותה, אמרה את מה שאומר המכתב הזה, פחות או יותר, תאמינו, אתם לא רוצים? אנחנו עכשיו נקרא אותו מחדש, היא לא מפרטת את האפשרות למעבר התשתיות ברחוב הציבורי, ואפשרות, לכל התשתיות שיידרשו בעתיד ורציפותם. ולכן, היא תידרש. אז יראה אותה שר הפנים ולא אנחנו. לכן אנחנו יכולים לאשר שמטרת ההסכם,

דוברת:

באיזה רחוב זה בכלל?

גב' נעמי אנג'ל:

מרכולת 8, של חניון תת קרקעי מתחת לדרך תואמת את הוראות 2790 בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר להקמת מרתפי חניה מתחת לשטח ציבורי הגובל במגרש, עד ציר הכביש, תוך הבטחת מעבר תשתיות עירוניות כנדרש בסעיף 6/א/13 בתכנית. הוא ימסור את זה לשר, השר ישלים את אישורו.

גב' גילה אורון:

או.קי.

גב' אילנה אלרוד:

למה חזי לא יבוא ויסביר את הדברים כמו שצריך.

גב' נעמי אנג'ל:

אני לא אעכב את הדיון שלנו בהסכם. הוא לא רצה להסביר עד עכשיו בצורה מפורטת, הוא יסביר.

גב' אילנה אלרוד:

אני חושבת שהיה צריך לדחות את זה לפעם הבאה ושחזי יבוא ויסביר בדיוק מה העניין, ומה רוצים.

גב' גילה אורון:

לדחות עד ספטמבר בשביל זה אם זה תואם את התכנון, אז זה תואם את התכנון.

מר יעקב אשר:

הלאה. הסעיף הבא.

הערה: גב' יעל גרמן ואסף גולדפרב עזבו את אולם הישיבות

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

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

- בהשתתפות:** גב' דורית רגב - לשכת התכנון
מר בארי צ'רניאבסקי - יועץ שמאי לוועדה המחוזית
מר יהונתן צ'רניאבסקי - שמאי מקרקעין
- בנוכחות:** מר מאיר דורון - מ"מ רה"ע רמה"ש ויו"ר הוועדה המקומית
גב' טלי שמחה אליקים - מה"ע רמה"ש
מר סרגיו וולינסקי - אדריכל העיר
מר זכי שלום - עיריית רמה"ש

סעיף 21: תכנית רש/1054: התחדשות עירונית מתחם הצעירים – רמת השרון

- בנוכחות:** גב' גלי דולב - מנהלת הפרויקט
אדר' דורון פנחס - מתכנן
אינג' קובי ויטנברג - יועץ תנועה
גב' דורית מרגלית - אדריכלית נוף
מר יאיר ציארו - תושב רחוב השחל קריית הצעירים
גב' מיכל ברקוביץ - מינהל מקרקעי ישראל

גב' גילה אורון:
סעיף 21 – תכנית רש/1054: התחדשות עירונית מתחם הצעירים. בבקשה.

גב' אילנה אלרוד:
מה זה מתחם הצעירים?

גב' גילה אורון:
נעמי, את רוצה להוסיף?

גב' נעמי אנג'ל:
למתחם הצעירים?

גב' גילה אורון:
כן. אני מציעה שניתן למאיר דורון.

גב' נעמי אנג'ל:
בטח. אני רוצה להציג את זה, ותיכף נציגי העירייה. מתחם הצעירים, ונמצא פה מאיר דורון, ממלא מקום ראש העיר, ויושב ראש הוועדה המקומית, ועדת המשנה, מהנדס העיר, וגלי דולב, מנהלת הפרויקט, והאדריכל.
התכנית היא תכנית של פינוי בינוי קלאסית באזור של מורשה. היא מפנה 108 יחידות דיור. מספר גדול, אבל מספר סביר מבחינת ההשתלטות על פרויקט, והיא לוקחת מתחם, כמו שאתם רואים ברקע, בשלמותו, שיש בו גם מוסדות ציבור, שחלקם היא צריכה לשנות ולעדכן, וגם שטח ציבורי גדול.
התכנית, ותיכף היא תפורט, עושה גם עבודה ניכרת, כי היא שומרת מגרש אחד כעתודה לפינוי בינוי שיהיה בשכנותה בעתיד. יחד עם זאת, במשך הכנת התכנית, לקראת הסיום שלה, אנחנו ראינו, משיבות קודמות, שלא הושלמו, וצריכים להיות

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

מושלמים, נושאים שקשורים לתמא/34/ב/3. יש בה עורק ניקוז ראשי שהשאלה היא אם להמשיך את מעברו כסגור בעתיד. זה אזור של שקע, או לפתוח את כולו ולעבוד בשיטה אחרת של ניהול נגר עילי, ויש פה שאלה של הרבה עצים ותיקים, בנושא של שימור עצים. אני שמה את זה על השולחן, כי בנושא הזה העבודה לא הושלמה, אבל אנחנו רצינו בדיון הזה כן, אם יתאפשר, להחליט החלטת הפקדה שהיא תייצר את אותה וודאות תכנונית שתאפשר לעשות את השלמת העבודה, וככל שהתכנית, בגלל השילוב של שתי חוות הדעת האלה תצטרך לחזור לכאן כי יצטרכו להיזו מגרשים, היא תחזור לכאן. אני אומרת את זה ברישא של הדיון. עכשיו אני מבקשת ממאיר שתציג את החשיבות שלה גם בעיר, ולמה אנחנו דנים בה.

מר מאיר דורון:

תיראן, על ואדי טבעי של נחל הדרים אז הוקמו בזמנו, הוקמה שכונה ללא סדר וללא שיטה, רק בקטע אחד זה היה מסודר. בשאר הקטעים זה הייתה תערובת של בתים בתוך מתקנים ציבוריים כמו המתנ"ס ומחסנים אחרים, מרכז קהילתי שהוקם בזמנו, ולכן הייתה, היה קושי כאן להתגבר על הדברים שנעמי הזכירה. אחד זה היה הנושא של שמירת החורשה שם, חורשה ישנה, ללכת בוואדי. אני חושב ששמה כנראה נצטרך ללכת עם מובל, מפני שצריך לחצות ולהגיע להמשך שלו, ולשמור גם על המרחק בלי לאבד שטחים ציבוריים, ולכן הגענו למכסימום שחיל האוויר הסכים לתת לנו, זה 23 קומות. לא היינו נכנסים ל – 23 קומות ו – 21 קומות, אלא על המגבלה הזאת של חיל האוויר, שהסכים לתת לנו את הגובה, זה הגובה שהורשה לנו לבצע שם.

התכנית הזאת פותרת להרבה מאד אנשים של הרמה הנמוכה ביותר את הבעיה, וזה אחד המקומות שתכנית פינוי בינוי יכולה ואמורה להצליח ולהשתלב, כל מי שייכנס לגור שמה מתוך, נניח 400 משפחות שתגורנה שם, הם יגורו במקום שיש כל שירותי החינוך, כל שירותי הקהילה, גם חורשה טבעית, וגם מקום שאני חושב שאילולא היינו עושים, אלא נשאיר אותו ככה הוא ילך לאיבוד. אז ככה אנחנו יכולים את כל החלק, את הקהילה שתבוא לשם, אותם 400 פלוס משפחות שתגענה, יש לנו פתרונות על המקום: גני ילדים, כל הדברים נמצאים שם, ובית ספר במרחק של 200 מטר, לא יותר מזה, כך שאפשר לעשות.

מבחינת תשתיות – תשתיות הניקוז, סליחה, תשתיות הביוב – בדקנו, יש לנו פתרונות. יש לנו פתרונות עם היציאה הטבעית לכביש 5 של רחוב הנביאים והמעגל התנועתי, ואפשר לעשות את זה. המקום הזה יאפשר גישה משני צירים נפרדים: אחד מציר של שבטי ישראל, והציר השני זה ציר רחוב השחל, כך שתהיה גישה, שתי גישות תהיינה. באחד המקומות זה גם יהיה רק חד סיטרי כדי שהתנועה תזרום כל הזמן. נכון, זה נשען על שבטי ישראל והמלכים, אבל אין ברירה. זה אני חושב עיקרי הדברים.

דוברת:

אולי דורון יציג לנו?

מר מאיר דורון:

אתה רוצה משהו להוסיף, דורון?

גב' נעמי אנג'ל:

כן. צריך להציג את התכנית.

גב' אילנה אלרוד:

אין לך איזה מצגת שמראה בינוי? שמראה מה קורה?

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

אדר' דורון פנחס :
האמת שממש לא נדרשתי. יש לי, לא נדרשתי, כרגע יש את הניירות.

גב' אילנה אלרוד :
קצת מעט.

גב' נעמי אנג'ל :
יש בניירות גם חתכים, גם ...

גב' אילנה אלרוד :
את חושבת שמפה... אפשר לדעת מה החתכים, ומה זה?

גב' נעמי אנג'ל :
אז בואי תתקריבי... בואי לפה.

גב' אילנה אלרוד :
למה שלא יביאו מצגת מסודרת, יפה. חבל.

גב' נעמי אנג'ל :
אבל בואי לפה בכל אופן.

גב' גילה אורון :
כן.

אדר' דורון פנחס :
התכנית בלב שכונה שנקראת : שכונת מורשה ברמת השרון, שבאמת זו הזדמנות פז במסגרת הזאת של פינוי בינוי, מצב קלאסי באמת לעשות הריסה של מערכת של בניינים ישנים שנמצאים כאן לאורך רחוב צר יחסית, צר מאוד, ועם מצב שבו הם מפנים את העורף שלהם לשטח ציבורי, נטוע שכרגע הוא גם לא מטופח ולא מטופל. הוא חורשה של עצים, עצי אקליפטוס בעיקר, אבל כרגע הוא נמצא בעורף של השכונה, והוא החצר האחורית של כל המקום הזה. אז ההזדמנות הזאת היא בעצם אנחנו הורסים את המבנים האלה, שהם 2, 3 קומות לאורך הרחוב, ובונים בשתי צורות עיקריות, נקרא לזה : 1 – זה בניינים גבוהים של 21 קומות, שאנחנו ממקמים אותם ככה שמצד אחד הם ייצרו איזה שהוא, בליט ברירה כמובן, אבל איזה שהוא סימן בעיר שנותן דגש על כל האזור הציבורי שיש לנו פה, קיים כבר, אנחנו מנצלים את התכנית כדי לסדר אותו מחדש, ולשדרג אותו, ומצד שני – אנחנו מרחיקים את הבניינים ככל הניתן מהבניינים הקיימים שהם לא גבוהים מסביב, וכדי להשתלב איכשהו בכל זאת בצורה מדורגת, אנחנו בונים פה עוד 3 בניינים נמוכים יותר של 9 קומות. זאת אומרת, בצורה ממש מדורגת פיזית גם, כלפי הרחוב, כך שהם ייצרו, בסופו של דבר, הרחבה של הרחוב הזה גם בפועל מבחינת התנועה בו והחניה בו, וגם בתלת מימד מבחינת החתך של הרחוב. כך שהם קודם כל נסוגים, ורק אחר כך עולים ... חזרה.

הבינוי מתוכנן ככה שהוא יעשה בשלבים. מה שמאד הופך את התכנית הזאת לברת ביצוע ושיממה. בגלל שאנחנו יכולים קודם לבנות ואחר כך להתחיל להרוס.

גב' נעמי אנג'ל :
מה שנקרא : בינוי פינוי, במקום פינוי בינוי.

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

אדר' דורון פנחס :

נכון. נכון. לא לגמרי, יש מבנים שאנחנו נצטרך, יש גם מקלט, או מקווה, או מחסן של הג'א שנצטרך מהתחלה להרוס, אבל לא בהכרח את הבנייני מגורים, ובצורה כזאת אנחנו מתחילים טיפול בשלבים, ... פה, אבל בעיקרון אנחנו מתחילים בצורה שאנחנו הורסים, בונים, הורסים עוד, בונים עוד, ובסוף גומרים את ההריסה, ומשלימים את הבניה.

התהליך הזה מלווה גם בהשלמה שהיא בדרך כלל מקדימה את הביצוע מבחינת צרכי הציבור: הדרכים, והפארק וכל מה שקשור בזה. זאת אומרת, לציבור יהיה רווח, רווח מוקדם ... הזה. כאן אפשר לראות את השלבים. ... ובסופו של דבר אנחנו גם מקבלים פארק שמשתלב במערך שלם של פארקים ושטח ירוק שחוצה את רמת השרון, ויש עוד שבילי אופניים, כל מיני אמצעים להגברה של השימוש בפארק הזה, לשיפור של הנגישות שלו לציבור, ומצד שני – הוא יהפוך למשהו שיעזור בכלל בפיתוח של כל מה שקורה לאורכו גם בהמשך וגם כלפי ...

גב' נעמי אנג'ל :

כמה יחידות דיור יש בבניין של 9 קומות? וכמה בבניין של ה – 21?

אדר' דורון פנחס :

ב – 21 יש 80 ומשהו.

גב' נעמי אנג'ל :

84, נכון.

גב' טל בן דב :

יש 4 בקומה.

גב' נעמי אנג'ל :

ב – 9 יש כמה?

אדר' דורון פנחס :

ב – 9 – 36.

מר מאיר דורון :

36 בכל בניין ...

גב' נעמי אנג'ל :

... שתי דירות פחות מאשר ... של ה – 4. כן, נכון.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

אדר' דורון פנחס :

בסך הכל אנחנו עם 430 יחידות.

גב' אילנה אלרוד :

[מדברת מרחוק] וכמה מהם ...

אדר' דורון פנחס :

108 ...

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

הם חיים שם. אנחנו לא מפנים אותם למקום אחר.

מר יעקב אשר:

אני חושב שהתכנית יפה מאד.

גב' גילה אורון:

רק נזכיר שמי שמוביל פה זה גם משרד השיכון.

גב' נעמי אנג'ל:

זה העירייה.

מר מאיר דורון:

זה אושר על ידי משרד השיכון.

גב' גילה אורון:

אושר כמתחם פינוי בינוי על ידי משרד השיכון. משרד השיכון הוא זה שביחד עם העירייה מובילים את כל הפרויקט. רק עכשיו, לאחרונה, בגלל זה שהתמשכו פה הליכים, בגלל כל הסיפור של הניקוז, וכל הבעייתיות שהייתה מסביב לכל התכנית הזו, שהיא תכנית לא קלה, היא תכנית כבדה, ממש כעת, שבוע שעבר, נדמה לי, עשינו הארכת הכרזה על מנת, נדמה לי שזה היה המתחם הזה, נכון?

מר מאיר דורון:

זה עדיין בתוקף.

גב' נעמי אנג'ל:

מה זה: עשינו הארכת הכרזה?

מר מאיר דורון:

הוא עדיין בתוקף.

דוברת:

ביוספטל בצד השני עשינו הארכת הכרזה.

גב' גילה אורון:

או.קי.

מר מאיר דורון:

ברגע שהוא יעבור כאן, אז אני אוכל לקבל הארכה מפני שהוא עבר את המחוזי כבר.

גב' נעמי אנג'ל:

זה לא אנחנו ... הוועדה המקומית עשתה עם משרד השיכון.

גב' גילה אורון:

לא, אבל ביקשו חוות דעת שלי, ואני נתתי חוות,

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

גב' נעמי אנג'ל:
חוות דעת מתכנן מחוז?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
מה מבקשים? חוות דעת של מי?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
בכל מקרה, באזור הזה, אז יכול להיות שאני התבלבלתי, וזה לא לתכנית הזו, אלא תכנית אחרת, אבל ממש עכשיו לאחרונה, לפני שבוע, משהו כזה, הייתה הארכה לתכנית אחרת. זה מתחם שיהיו בו, במורשה אתם יודעים, יהיו מספר פינויים. מספר תכניות של פינוי בינוי. אנחנו נקווה שבספטמבר נוכל להביא תכנית נוספת של פינוי בינוי, של יוספטל, אם היא תהיה.

דוברת:
שתיים אפילו.

גב' גילה אורון:
אפילו אולי שתיים, אם אנחנו נצליח.

מר מאיר דורון:
יש גם מטלות ציבוריות כאן.

גב' נעמי אנג'ל:
כן.

גב' גילה אורון:
או.קי. טוב, רבותי, שאלות?

גב' טל בן דב:
אני רוצה רק לשאול אם ההערות שלנו הוטמעו? כי אני לא ראיתי את ההוראות בתכנית בגרסה האחרונה לעניין שלביות הפיתוח של השצ"פ, לעניין הסקר של האסבסט שצריך לעשות פה, כי אתם נכנסים לנושא של הריסה. השימוש בפסולת הבניין הגרוסה.

גב' נעמי אנג'ל:
מה שלא הוטמע – הוטמע בהחלטה. אז כך או כך זה יקרה.

גב' טל בן דב:
אה, או.קי.

גב' גילה אורון:
אילנה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' אילנה אלרוד :

[מדברת מרחוק] קודם כל, כל תכנית היא ... כזאת צריך להגיד עליה ברכה. אבל יש לי כמה שאלות קטנות שאולי יש להם מהות. זה המצב הקיים. נכון?

גב' נעמי אנג'ל :

כן.

גב' אילנה אלרוד :

[מדברת מרחוק] יש כאן איזה שהוא שביל שמגיע מאיזה מקום מפה, ועובר ... אני לא רואה סיבה למה פה לא להפוך את זה למין דבר שאין לו המשך לתוך השצ"פ, אלא להמשיך את הרעיון הזה, ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' אילנה אלרוד :

זאת הערה אחת שיש לי. דבר שני – לא הבנתי מה זה, בגלל שבעצם השצ"פ פה ...

גב' נעמי אנג'ל :

בסדר, אבל היא מדברת גם מבחינת ייעודים, גם מבחינת בינוי, לשמור את השביל הציבורי, ... רציפות גם צפונה.

גב' אילנה אלרוד :

לתוך, לתוך הזה.

גב' נעמי אנג'ל :

בסדר.

מר יעקב אשר :

היא צודקת. הלאה.

גב' אילנה אלרוד :

[מדברת מרחוק] עכשיו, דבר שני – רציתי לדעת, זה אם זה שטח למשהו ... השצ"פ הזה. אז מה המטרה להקטין פה את השצ"פ? ודבר אחרון – אני מאד בעד להעביר לתוך מובל ניקוז מכל צורה. יש לי במקרה ניסיון בשני מקומות גדולים, שמובל שהוא לא בתוך ניקוז הוא הופך למטרד. הוא הופך אחר כך לשיטפונות, והשטח אי אפשר לפתח אותו.

מר מאיר דורון :

את מתפרצת מבחינתנו לדלת פתוחה.

גב' אילנה אלרוד :

אני מחזקת את בקשתך.

מר מאיר דורון :

או!

גב' גילה אורון :

לא, זה גם מטרד ליתושים.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר גיא נרדי:

החברה להגנת הטבע חושבת שהנחלים בערים, גם אם מדובר בנחלי אכזב הם אוצר, לא מטרד. ושניתן להפוך אותם עם תכנון נכון, לאוצר טבע משמעותי לתושבי העיר. ואני מפנה אותך לחוברת שיצאה לאחרונה על ידי אמיר בלבן ואיריס ... באמת של תשתיות, שימוש בתשתיות טבע בתוך המרחב העירוני, ואני חושב שאני הענקתי לך אתמול חוברת אחת כזאת, והנה, יש לך הזדמנות לנצל את החוברת הזאת, לנצל את החוברת הזאת, וליישם את מה שנאמר בה, באמת בשביל להשתמש באפיק הנחל הזה, שלא משנה באיזה מצב הוא, עד כמה הוא ... עכשיו, באמת לרווחת התושבים. זה לא חייב להיות מטרד, אילנה.

גב' אילנה אלרוד:

תראה, יש לי את הניסיון משני מקומות גדולים שאני אישית תכננתי. אחד – ביבנה, שעובר שם נחל יבנה בתוך העיר. ואנחנו עשינו שם תכנית יפהפייה עם פארק שזה, ומכניסים את זה לתוך איזה שהיא תעלה מוסדרת, זה לא עבד. והסוף הוא שצריך היה לעשות מובל. אחר כך עשינו תכנית בנהריה, של הגעתון, שהוא בטח נחל מתחת למרכז העיר, והסוף היה שצריך היה להעביר את זה בתוך מובל. יכול להיות שצריך לעשות איזה שהוא הסדר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:

הנקודה היא קצת אחרת פה, והיא שהנושא הזה לא הועלה והוצף בנושא שהוא משתנה מוביל תכנון, גם זה, וכמו שאמרתי, גם נושא העצים הותיקים בשלבים הראשונים של העמדת הבניינים, ואנחנו עברנו פה מספר סבבים של העמדת הבניינים. לכן, אני גם אמרתי בהתחלה, שני הנושאים האלה, כולל השיקולים שאמרה אילנה, וכולל מה שאמר דורון עכשיו, האדריכל, שיש פה כבר, אני אמרתי, יש פה כבר התחלה של סגירה באזור הזה, והשאלה אם להמשיך באותו מהלך, או לעשות שינוי מגמה? אז הנושא הזה יוצף, אנחנו נקבל מרשות הניקוז את חוות הדעת, נקבל מפקיד היערות, נשב יחד עם שניהם עם המתכננים, ועם העירייה ואז נראה. יכול להיות שהתכנית תהיה ללא שינוי, בדיוק כמו שהיא עכשיו, יהיה מובל סגור, ויכול להיות שתעבור שינוי העמדה. כולל מה שאת שאלת, אילנה, ואני בכוונה עומדת, כי זאת הייתה דרישה שלי. לכשהתכנית הגיעה לכאן, היא באה יחד עם צעקה גדולה של תכנית פינוי בינוי שנמצאת פה, באזור הזה, ושלה אין שום עתודות שטח כדי לייצר את הפינוי בינוי, בבניינים שדורשים את זה. ביקשתי שהתכנית הזאת תראה מקום למגרש רזרבי עבור יחידות דיור רזרביות, כדי לעשות את זה. זה המקום שנמצא. הוא קשה, הוא גם לא פשוט, כי הוא מצר פה מאד לפני שנכנסים לשצ"פ, הוא מאריך את הקטע של שביל. זה קצת מטעה, כי יש פה עוד שטחים שהם שטחים ירוקים גם אם הם לא פתוחים לציבור. אז שמנו אותו. גם הוא ייתכן והוא עכשיו יזוז וישנו פה עוד גורם משחק אחד: התכנית כמו שהיא כוללת עכשיו, היא כוללת גם כמות של יחידות דיור, 35 יחידות דיור מתוך ה- 430 שמיועדות לדב"י ולדירות שמאפשרות דב"י, אז יכול להיות שכשאנחנו נבדוק את הנושא של הניקוז נגלה שאנחנו גם פה נכנסים לאיזה שהיא בעיה, ואולי נצליח, סתם אני אומר, איזה מחשבה עכשיו, לוותר על המגרש הנוסף על ידי איזה שהוא שינוי של הבינוי, ולהשאיר שצ"פ, ולא לעשות דיור בהישג יד פה. אז יכול להיות שהמגרש הזה, הנוסף, הוא ישחק והוא ישנה את מקומו, אבל בהחלט,

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

גב' אילנה אלרוד :
... לעשות דיור בהישג יד?

גב' גילה אורון :
אני לא.

גב' אילנה אלרוד :
... יזם פרטי...תכנית ...

גב' גילה אורון :
אני חושבת שאין מקום לעשות גם פינוי בינוי וגם דב"י.

גב' נעמי אנג'ל :
אז לכן, לכן אני אומרת, כל ההערות שהוערו עכשיו, גם של גיא, גם של אילנה ילקחו בחשבון, ואתה תוזמן גם לדיונים האלה, אבל אנחנו נראה כשנקבל את שתי חוות הדעת של רשות הניקוז ופקיד היערות. אין טעם לנהל על זה עכשיו ויכוח.

מר מאיר דורון :
אני רק רוצה להוסיף שההערות שאנדה קודם אמרה, הערות בציניות, שלא היו במקום, ולא זה, אז הבאנו את נעמי למקום, וראתה, עמדה איתנו, והלכה איתנו ברגל לראות את המקומות.

גב' נעמי אנג'ל :
הבניינים האלה ללא ספק הם אומרים דרשני. מאידך, הסביבה שלהם, רוח המקום כאילו אומרים דרשני מבחינת הנושא של העצים.

מר מאיר דורון :
הרבה יותר קל לשכנע כשרואים.

גב' נעמי אנג'ל :
והאווירה של המקום. זאת אומרת, למחוק את כולה ככה, רק בגלל איזה שהיא העמדה אקראית של בניינים, זה בהחלט דבר לא נכון. אז או העתקה ושנטוע, או שינוי העמדה של הבניינים. נראה.

אדרי' דורון פנחס :
אבל רק שניה, נעמי, בעניין הזה, זה לא שאנחנו, אנחנו היינו מודעים לגמרי לעצים האלה.

גב' נעמי אנג'ל :
אני יודעת.

אדרי' דורון פנחס :
ולכן גם הרחקנו את זה. זה עזר לנו לקבל החלטה על המיקום הספציפי, כי רוב העצים הותיקים נמצאים כאן, כי הרי זה בנוי.

גב' נעמי אנג'ל :
אני יודעת. אתם הייתם מודעים.

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

אדרי' דורון פנחס :

אז אני חושב, הסקר הזה שאת אומרת, באמת לא יציג איזה מהפכה גדולה.

גב' גילה אורון :

רק רגע, אני רוצה להגיד, אני רוצה להתייחס לנושא של הדב"י, אני חושבת שבתכניות של פינוי בינוי, אנחנו כבר דיברנו היום מספיק על הדב"י שאנחנו לא יודעים, סליחה.

גב' נעמי אנג'ל :

אבל אולי לפני זה תני לי להגיד רק על המספרים, כדי שהדיון יהיה על רקע זה, ואז,

גב' גילה אורון :

נאמרו כבר המספרים.

גב' נעמי אנג'ל :

לא, לא, לא אמרנו אותם לחלוטין.

גב' גילה אורון :

בבקשה.

גב' נעמי אנג'ל :

התכנית, אחרי בדיקה של שמאי הוועדה המחוזית שלקח בחשבון את כל המטלות, גם הנושא של שינוי במבנה ציבור, ותשתיות שהתכנית הזאת נדרשת לעשות אותה בהכרח, לפי כל מה שאתם נתתם על כך דיווח התכנית דורשת לבצע 406 יחידות דיור, נכון? 406.

דוברת :

לא, הם מבקשים 430.

גב' גילה אורון :

לא.

גב' נעמי אנג'ל :

אני יודעת. אני מדברת מבחינתנו. אנחנו נאשר 406 יחידות דיור. התכנית כרגע הציעה 430. בעצם חוות הדעת הייתה 405, ואני אמרתי שעל פי המכילות הקודמות 406 יחידות דיור יאושרו, 24 אחרות, שזה 4 לקומה, יחולקו, כאשר לפי השמאות, על כל 3 יחידות דיור בהישג יד נדרשת יחידה אחת שהיא מממנת, במחירי הקרקע והדיור פה, ואז אם הולכים לדב"י מדובר על 24 יחידות דיור על כל הבניין, זה אומר כאילו בפיזור 6 קומות שאפשר לפזר אותם, למעשה כאילו קומה לבניין בממוצע מבחינת תוספת העומס על הפרויקט.

מר מאיר דורון :

לא, לא, יש 9 בניינים.

גב' נעמי אנג'ל :

בסדר. אבל 24 סך הכל. 24 לחלק ל – 4 זה 6. זאת אומרת, שאם אנחנו לא נעשה את הדירות האלה, ונרד ל – 405 או 406, למעשה זה להוריד קומה אחת מכל אחד מהבניינים, או כמעט להוריד בניין בשלמות מהבניינים של – 9 קומות. מאפשר שוב

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

איזה שהיא גמישות בהזזה, אם נידרש לשינוי העמדה. עכשיו, גילה לגבי כן דב"י, לא דב"י.

גב' גילה אורון:

כן, טוב, קודם כל נשמע.

גב' גלי דולב:

אני רוצה להגיד כמה נתונים על התכנית של התחדשות עירונית. דקה. ... של משרד השיכון. אני רוצה נתונים: פרויקט מוכרז של משרד השיכון. היקף זכויות – 54,000 מטר. כל ירידה מהיקף הזכויות, כלומר, ברגע שאומרים לרדת ל – 405 מבטל את ההכרזה. זה הופך את ההכרזה ללא תקפה. אפשרות היחידה זה להגדיל את היקף הזכויות ולא להקטין. הדבר הנוסף – בתכנית כתוב שיש פטור מהיטל השבחה, ועל בסיס זה הוכן התחשיב שבכלל שוקל דב"י. כלומר, ועדה מקומית צריכה שוב לאשרר את הפטור מהיטל השבחה. זה תכנית שמצד אחד העירייה נותנת לה פטור, בשביל שיהיה לה זכות קיום, ובצד השני מטיילים עליה מטלה נוספת של דב"י. אז אם אין בה פטור, כל התחשיב הזה לא מחזיק. כלומר, אין לו, וזה השמאי כתב בחוות דעתו בפתיח. כלומר אם מאיזה שהיא סיבה הרשות המקומית לא תאשר את הפטור אין, לא מחזיק כלכלית. אז יש פה כמה נתונים שאני חושבת ומבקשת, כמנהלת הפרויקט מטעם העירייה ומשרד השיכון, לשקול את העניין הזה של דב"י על התכנית.

גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה... 54 אלף בלי קשר לדב"י או לא דב"י. אנחנו לא כפופים בהחלטה אלא לראייה התכנונית הכוללת, ואם צריך לעשות תיקון של הכרזה, מפני שהשמאות באזור הזה השתנתה, אז צריך לגשת חזרה למשרד השיכון. לא יתכן, וזה הכרזה גם של סופיה, בהתחלת הפרויקט הזה, לא יתכן שכל המדדים השמאים הכוללניים ביותר, בסופו של דבר יכתיבו תכנית ספציפית. זה לא יקרה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

הכרזה של מה של סופיה? איזה הכרזה של סופיה?

גב' נעמי אנג'ל:

של הוועדה הבין משרדית לפינוי בינוי, להתחדשות עירונית ששותפים בה משרד השיכון, האוצר.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

שמה היא קובעת?

גב' נעמי אנג'ל:

היא קובעת לפי,

מר מאיר דורון:

רגע, נדמה לי שההכרזה לא לפי דירות, אלא לפי מטרים.

גב' גלי דולב:

לפי שטח. אמרתי.

מר מאיר דורון:

אז אם זה, לא משנה כעת איך בונים.

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

גב' גילה אורון:
זה משנה מאד, בגלל ש – 54 אלף מטר זה לא מתאים ל – 405 דירות.

גב' נעמי אנג'ל:
לא מתאים ל – 405 דירות.

גב' גלי דולב:
עכשיו, אני רוצה לציין עוד נתון שהיה לי בדיון עם ברי, ואצל נעמי. הפרויקטים האלה עדיין אין יזם. אנחנו מדברים על שלב, על היום על מחירים מסוימים בנדל"ן. זה לא יזמות רגילה שיש פרויקט שמאשרים לו ומחר יוצא לביצוע. עד שתהיה התארגנות זה יכול להיות בשפל הבא של הנדל"ן והמחירים יהיו אחרים לחלוטין. כלומר, אין בפרויקטים האלה של פינני בינוי, אני מתעסקת בפרויקט הזה כבר 5 שנים, יש פרויקט בנווה שרת שמטפלים בו 10 שנים. זה תופס, איך אומרים? יודע לספוג 3 גלים של נדל"ן. אז אנחנו עושים תחשיב נכון לנקודת זמן אחת. יום הביצוע יכול להיות בעוד 5 שנים מהיום, שהערכים יהיו שונים. שיהיו תשומות בניה שונות, שתהיה אולימפיאדה בסין ומחירי הברזל יעלו פי כמה. את הדיון הזה עשיתי עם ברי ארוכות, שהמקדם רווח שצריך לתת ליזם, יש פרויקט בנווה שרת, אתם יודעים, מחכה לחתימה האחרונה. 150 איש חתמו. 4 לא. אין פרויקט ליזם. עומדים ומחכים. איך מגלמים את הסיכון בכדאיות הכלכלית? והעניין הוא איזה,

גב' נעמי אנג'ל:
צריך לתת לברי.

גב' גילה אורון:
תיכף ברי יסביר.

גב' גלי דולב:
ישבנו, דיברנו.

גב' גילה אורון:
בסדר. ניתן לו לדבר גם. הוא פה.

גב' גלי דולב:
בסדר גמור.

גב' גילה אורון:
בשביל זה הוא הוזמן.

גב' גלי דולב:
נכון. אז הנתונים האלה,

גב' גילה אורון:
אני רוצה להבין רק, לפני שאני אומרת מה שאני חושבת, אני רוצה לשאול: ה – 54 אלף האלה שאת מדברת עליהם כהכרזה של הזה, מה משמעות שאם אנחנו מחר מאפשרים 50 אלף, לא 54?

גב' נעמי אנג'ל:
לא, צריך לגשת לתיקון ...

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

גב' גלי דולב:
אני מוכנה עכשיו להשיג את סופיה על הקו. לפי מה שאני יודעת הכללים,

מר יעקב אשר:
מה זה משנה אם זה ...

גב' גילה אורון:
לא, השאלה שלי: האם סופיה מתכננת פה בוועדה המחוזית או אנחנו? סליחה, עם כל הכבוד!

מר יעקב אשר:
זאת שאלה.

גב' גילה אורון:
זאת השאלה. אם אנחנו אומרים שפה מספיק 50 אלף, וסופיה החליטה על 54, אז אני לא אומרת שהיא לא עשתה את השיקולים שלה ואת הזה, אני רק שואלת: מה המשמעות שאם אנחנו מחליטים בשונה ממה שהחליטה גב' סופיה,

גב' גלי דולב:
אני לא ... גב' סופיה, ואני חושבת שזה לא נכון. מי שהחליט זה הוועדה המשותפת שיושבת,

גב' נעמי אנג'ל:
לא, לא, לא, מי שהמליץ, מי ... הכרזה?

גב' גלי דולב:
אני אומרת, מי שמחליט על הכרזה זה ועדה להתחדשות עירונית שיושבים בה נציגים של כל משרדי הממשלה, והמחוז, לפני שאני מגיעה להכרזה, גם המחוז הזה שותף בהמלצה על ההכרזה עם היקף זכויות. זה לא גב' סופיה.

גב' נעמי אנג'ל:
לא, לא, לא, אז אני רוצה לתקן, סליחה, כי את מטעה את הוועדה. אני מאז ומעולם הייתי רושמת שהזכויות יקבעו בסופו של דבר, בהחלטת הוועדה המחוזית. אמר, היה לנו דיון על זה עם שמאי אסיף, ועם סופיה. והוא אמר: בבקשה. אם אתם חושבים שבסופו של דבר צריך לעשות פחות יחידות דיור, פחות בניה – אתם תגידו את זה או בהתחלה כשמתכנן המחוז נותן את ה"גו/נו גו" הראשון, או בהמשך הוועדה. זכותה של הוועדה וסמכותה להגיד: אני לא מאשרת יותר מכך וכך, אז אם צריך תיקון הכרזה – תיקון הכרזה. אם מבוטלת הכרזה – מבוטלת. הוועדה הזאת צריכה לפעול תכנונית כמו שבמכלול השיקולים, כולל השיקול של חידוש הכרזה. לא צריך לאיים עלינו.

גב' גלי דולב:
אני לא מאיימת. אני אומרת מה ידוע לי הכללים. אני יכולה לבדוק אותם כרגע.

גב' אילנה אלרוד:
יש לי שאלה.

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

גב' גילה אורון:
רק רגע, גילי.

מר מאיר דורון:
יכול להיות שתוך כמה דקות ניתן תשובה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אני חושבת שנכנסנו לאיזה שהיא פינה שצריך לצאת ממנה. ערכנו במהלך הבוקר קצת התפלפלויות לנושא של דב"י, ושאלת השאלות אחרי ששאלנו גם לגבי פרויקטים אחרים, היא האם בפרויקט התחדשות עירונית, זה המקום להעמיס דב"י בצורה כזו או אחרת. זאת השאלה. לא מי החליט.

גב' גילה אורון:
לא, לא, יש פה שתי שאלות, סליחה, גילי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אבל זאת אחת מהשאלות.

גב' גילה אורון:
אחת מהשאלות זה הדב"י, כן, כן.

גב' נעמי אנג'ל:
כן, אבל עוד לא, כי גלי אומרת: תעזבו מדב"י לפני שאתם בכלל שואלים את העניין. ואני אומרת לכם ש – 405 הוא לא בכלל מה שאתם צריכים להפקיד, כי אני אומרת, המלצה שלי לוועדה: להפקיד 405 יחידות דיור כפול 110, או כמה שיש פה ליחידת דיור, זה המטר מרובע שיופקד.

גב' גילה אורון:
זה בערך 45 אלף.

גב' נעמי אנג'ל:
ועכשיו, ועל לזה שאלה אם כן להוסיף דב"י, לא. גלי אומרת: אני מזהירה אתכם שההכרזה היא עומדת ...

גב' גילה אורון:
בסדר רגע!

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אז רגע! אז בואי ננתק את קטע ההכרזה, כי מה שהוכרז זה הוכרז, וזה מוכרז בוועדה שיושבים בה נציגי משרדי הממשלה, ויש לזה משמעויות שינוי כזה או אחר, בואו רגע נשים את זה בצד. בסדר? יש פרויקט 400 ו, יחידות דיור. על זה מדובר. נכון? עכשיו אני שואלת עוד שאלה שהיא שאלה כללית, לא נוגעת רק לפרויקט הזה: האם בפרויקטים של התחדשות עירונית, שיש להם כללים מסוג מסוים, מחויבויות במטלות מסוג אחר, הם בכלל בעייתיים, האם זה המקום להעמיס דב"י? זאת השאלה שלי.

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

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר. שאלה מכובדת נדון בה, אבל לא צריך לחבר אותם, כי אחרת אי אפשר לפתור לא את זה ולא את זה.

גב' גילה אורון :
בסדר, אבל זאת בהחלט שאלה. כן, אילנה.

גב' אילנה אלרוד :
אני הבנתי שיש להם 54 אלף מטר. אני צודקת?

גב' גילה אורון :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
כן, ל – 460 יחידות דיור, זאת אומרת,

גב' גילה אורון :
430.

גב' אילנה אלרוד :
430. עוד יותר.

גב' גילה אורון :
זה 120 ומשהו מטר.

גב' אילנה אלרוד :
125 עיקרי. עכשיו תוסיפי 15 מטר ממ"ד, ועוד זה, זה כל הדירות 150 מטר. זה המון. זה דירות ענקיות.

גב' גילה אורון :
נכון.

גב' אילנה אלרוד :
זאת אומרת, יש פה בהחלט מקום לגמישות.

גב' גילה אורון :
טוב, טלי את דיברת. מה ביררת?

גב' טלי שלמה אליקים :
כן, אני דיברתי ... שאחראית על זה במשרד הבינוי והשיכון, עינת גנון.

מר מאיר דורון :
עינת גנון זה סופיה, היא עשתה את העבודה.

גב' טלי שלמה אליקים :
עינת גנון אומרת שמותר לרדת ב – 6 אחוז משטחי הבניה. זאת אומרת, זה יוצא סביב ה – 50 אלף מטר, ואין לה, מבחינתה, שינוי במספר יחידות הדיור לא משמעותי. לא משנה. אז מותר להפחית 6 אחוז. זה בסדר. זה בדיוק מה שאמרתם, מה שרציתם.

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

גב' נעמי אנג'ל:
לא.

גב' טלי שלמה אליקים:
רציתם 50 אלף בנוי.

מר מאיר דורון:
לא, 6 אחוז זה 32 אלף.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' אילנה אלרוד:
זה 3,200 לא 32 אלף.

גב' גילה אורון:
זה יוצא 50,760.

גב' נעמי אנג'ל:
46 אלף מטר מרובע. 46 אלף מטר מרובע זה 405 דירות. זהו. רוצים ... אבל מבחינתנו אחרי בדיקה שמאית, כולל כל מה שאמרת, אם ברי יצטרך עכשיו הוא יפרט את תשובתו, אנחנו אומרים שאנחנו נפקיד, המלצתנו 405 יחידות דיור, שהם 46 אלף מטר מרובע.

גב' גילה אורון:
רגע, עוד לא אומרים שום דבר.

גב' נעמי אנג'ל:
בסדר. אבל לכאן הגענו עם האמירה הזאת לכאן בידיעה של כולנו, ואגב, אני לא מקובל עלי שכל הדיון הזה על 54 אלף מטר הזה לא נאמר במכילות יחד איתנו.

גב' גילה אורון:
למה לא?

גב' נעמי אנג'ל:
כי דיברנו, לא, לא נאמר. אז היינו מדברים באופן מפורש שתחזרו עד לדיון במליאה לוועדה של התחדשות עירונית.

גב' גילה אורון:
גם אם אני מורידה את ה – 6 אחוז אני מגיע לאיזה 460 יחידות דיור. משהו פה, המטרים נראים לי פה מופרכים לגמרי. רק רגע, כן, כי אם אני עושה 50,700 ומשהו, אחרי שהורדתי את ה – 6 אחוז, אם אני מחלקת את זה ל – 405 יחידות דיור, ל – 110, סליחה,

גב' נעמי אנג'ל:
גם 430 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:
ל – 110 מטר ממוצע ליחידת דיור, אני מגיעה ל – 460 יחידות דיור.

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

דוברת:
מה? מה? לא הבנתי מה עשית.

גב' גילה אורון:
50,760 לחלק ל – 110.

מר יעקב אשר:
מה יקרה אם יהיו כמה דירות בתמהיל אחר?

גב' גילה אורון:
לא, תמהיל, אנחנו מדברים. אני אומרת 110 עוד יש ממ"ד, ועוד יש מרפסות, ואני יודעת מה, ושטחי שירות, וזה, וזה יוצא בלקי. עדיף לנו לצמצם תכסית, לצמצם את הזה, ושלא יהיה כל כך צפיפות פר מטר.

גב' רחל דוד:
יוצא 118 מטר.

גב' גילה אורון:
ממוצע.

גב' אילנה אלרוד:
זה עיקרי.

גב' רחל דוד:
על 50,760.

גב' אילנה אלרוד:
זה דירות של 130. ויעשו הכל דירות של 5 ו – 6 חדרים? כל הפרויקט?

גב' גילה אורון:
כן, זה נראה אדיר.

גב' רחל דוד:
118 מטר זה 5 חדרים.

גב' גילה אורון:
בטח.

גב' אילנה אלרוד:
עם עוד 15 מטר. כן.

מר מאיר דורון:
היום 110 מטר זה 4 חדרים, עם הממ"ד.

גב' נעמי אנג'ל:
תיראו, ואם מדובר בשטח הממוצע, שהוא שטח ענק, 115 מטר מרובע כשטח ממוצע ליחידת דיור, זה עיקרי, ועוד בלי הממ"ד שהיום הוא מורחב והוא גם חדר, זה נותן על 405 יחידות 46,600 מטר מרובע, זה 575, ואם מוסיפים, אם זה היה 430

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

זה היה מוסיף עוד 2,875. זאת אומרת, לא היינו מגיעים אפילו ל – 50 אלף. בכל מקרה ה – 405 יחידות זה 46,575.

אדר' דורון פנחס:

זה בכל זאת רמת השרון.

גב' נעמי אנג'ל:

זה רמת השרון.

גב' גילה אורון:

גם אם אנחנו עושים 430 יחידות דיור, 430 לפי 115 אנחנו מגיעים לכמעט 50 אלף.

מר יעקב אשר:

התחשיב של נעמי היה על 405 יחידות דיור, במידה והיו לנו ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' אילנה אלרוד:

איפה פה דירות לזוגות צעירים? איפה פה דירות...? הכל 150 מטר דירות.

גב' גילה אורון:

המטראז' לא מסתדר לי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' אילנה אלרוד:

את לא יכולה לבנות 80 מטר אם יש לך 115 עיקרי. את לא יכולה להגיע ל – 80 בגלל שאז יצא לך דירות של 250 מטר. את לא יכולה להגיע לזה בפועל.

גב' נעמי אנג'ל:

שזה פחות מאשר הפחתה של 6 אחוז.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:

לי אין מושג מה משרד השיכון מאשר, אם הוא מאשר, מה שנקרא, ... שזה כולל ממ"דים, או שהוא מאשר את השטחים העיקריים? אין לי מושג. אני כבר רחוקה מהוועדה הזאת שהייתי בה חברה לפני 11 שנה.

גב' גילה אורון:

תיראו, אני רוצה להגיד פה משהו. הסיפור הזה של המטראז' הוא בא רק עכשיו. אני לא שמעתי עליו לפני זה. וגם אם אני מחלקת אותו ל – 430 יחידות דיור, כפי שזה הוגש, זה דירות ענק. ממש. זה דירות של 120 ומשהו מטר, וזה כאילו ממוצע. עכשיו אנחנו, גם אני אזכיר לכם שאנחנו, עזבו דיור בהישג יד, אנחנו גם בעד דירות יותר קטנות, ומדיניות של משרד הפנים הוא גם דירות של 3 חדרים, וגם דירות של 4 חדרים. זה אומר שצריכות להיות פה גם דירות ענק של איזה 300 מטר, או אני לא יודעת כמה בשביל שזה יהיה, מה?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

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

גב' גילה אורון:

מה זה לא ינצלו? אז אנחנו לא צריכים לתת אותם.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

בשביל מה לעשות פרויקט אם לא מנצלים את כל הזכויות בהתחדשות עירונית?

גב' גילה אורון:

לא, לא.

גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו מנסים להגדיל את השטחים הציבוריים, להקטין את הפגיעה.

גב' גילה אורון:

בדיוק. עכשיו, נעמי, אני הייתי באמצע משפט. זאת אומרת שאם אנחנו, נראה לי שפה, או שמישהו עשה חשבון לא נכון, או אני לא יודעת מה, אבל התבלבלו, נדמה לי שזה צריך להיות 45 ולא 54. מכל מקום, המטראז' עם מספר יחידות הדיור, אפילו שאתם מבקשים, שלנו נראה שהוא מעבר למה שצריך בכלל, הוא נותן דירות ענק, וזאת לא הייתה הכוונה. זאת אומרת, הכוונה היא לקבל תמחיל שבו גם יהיו דירות של 3 חדרים, בסופו של יום, אפילו אם אנחנו לא מכריזים עליו כדב"י אנחנו צריכים תמחיל שגם יהיו שמה זוגות צעירים, וגם רווקים, וגם אני לא יודעת מה. שיהיה תמחיל. וכלל שיש פה מטראז' גדול, אז זה ברור שהתכסית היא גם יותר גדולה, והצפיפות לדונם היא יותר גדולה. אז זאת אומרת, אם אנחנו נוריד במטראז' הגדול הזה, אז ברור לנו שיהיה קצת יותר שטחים ירוקים, ויותר מקום לשבילים שאילנה וכל מישהו אחר רוצה אותם פה, ויהיה יותר זה. נפח הבניה פה המוצע נראה לנו, זה עוד בלי שטחי שירות, נראה לנו מאד גבוה, או.קי? לא אגיד מופרך, מאד גבוה. עכשיו, השאלה היא מה, כאילו, כשבאים ועושים את החשבון הפרטני הזה, מה,

מר מאיר דורון:

רגע, אפשר משהו?

גב' גילה אורון:

כן.

מר מאיר דורון:

יש כאן שתי נקודות.

גב' גילה אורון:

וזה עוד בלי, רק רגע, וזה עוד בלי להגיד את מה שאני חושבת לחלוטין ביחד עם גילי, שאני לא חושבת שעל פרויקט פינוי בינוי צריכים להעמיס גם עוד דב"י. אבל לפי כמות הזכויות האלה אפשר להעמיס עליו את הדב"י, ואת אני לא יודעת מה, פעמיים, כאילו, זה נראה לי ממש דירות ענק. על מה אנחנו מדברים פה?

מר מאיר דורון:

קודם כל, לגבי הנושא של משרד השיכון – אז לפי הניירות כאן ראיתי א' – שזה 53 אלף, ולא 54 אלף, ואם אני אוריד מ – 53 אלף מטר 6 אחוז, זה יוצא 49,800, כלומר, עדיין אני עומד במגבלה של משרד השיכון של ה – 50 אלף.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' נעמי אנג'ל:

לא, לא כשאנחנו מדברים על 405 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:

רגע, חכי, רגע, תני לו לדבר.

מר מאיר דורון:

אני מדבר על שטחים, אני חוזר עוד הפעם, כאן יש הצעה שכתוב שהיא מגיעה ל – 52,960.

גב' גילה אורון:

49,820.

מר מאיר דורון:

הורדתי מזה 6 אחוז.

גב' גילה אורון:

אז אנחנו ב – 49.

מר מאיר דורון:

אז 94 אחוז זה 49,820.

גב' גילה אורון:

נכון.

מר מאיר דורון:

זאת אומרת, מבחינת משרד השיכון אני סגור. עכשיו אני צריך להסתדר אתכם עם מספר יחידות הדיור. את מבינה את? אז עכשיו אני צריך לדבר על מספר יחידות הדיור.

גב' גילה אורון:

אני קודם כל הולכת לפי המטרז'. אם המטרז' ממוצע נורמלי, אם אני רוצה ליצור תמהיל הוא 110, זה יהיה סביר, נכון? 110?

מר מאיר דורון:

כן.

גב' גילה אורון:

זה גם יתן דירות גדולות, גם ייתן דירות, גם יותר קטנות, עוד יש ממ"דים, שממ"דים. אז אנחנו מגיעים, זה יוצא 450 יחידות דיור אנחנו מגיעים, גם ככה.

דוברת:

לא, אבל אנחנו לוקחים ההיפך.

גב' אילנה אלרוד:

גילה, אולי נעשה את זה פשוט? כולל שטחי שירות, וכולל שטחים עיקריים. שזה יכול את הכל ב – 50 אלף האלה.

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

גב' גלי דולב :
[מדברת מרחוק] לא, אבל זה לא יעמוד ... של ההכרזה. ההכרזה זה ...

גב' גילה אורון :
מה הממוצע צריך להיות? ממוצע לדירה שאלתי כמה צריך להיות?

גב' אילנה אלרוד :
גילה, נעשה את זה 50 אלף כולל שטחי שירות.

גב' גילי טסלר-אשכנזי :
אבל אם את עומדת במגבלה של ה – 6 אחוז את לא צריכה לחזור.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל :
112, 113.

גב' גילה אורון :
או.קי. זה עדיין יוצא הרבה מאד דירות, יחידות דיור.

גב' נעמי אנג'ל :
אז אם אנחנו הולכים על 405 יחידות, נגיד אפילו אומרים שהממוצע הוא 115, למרות שהוא צריך להיות 113 בגלל ... לזה מוסיפים בעבור שטח פלדלת את הממ"דים שזה 12 מטר מרובע על 405, שזה עוד 4,960 מטר מרובע, מקבלים סך הכל 50 אלף מטר מרובע, שזה יותר מאשר ה – 53 אלף פחות 6 אחוז, ועל כן, בראייה כזאת ניתן לעמוד בהכרזה, כי המטרה של משרד השיכון הוא לתת דירות עם חדרים, ולא איכפת לו אם הם ממ"דים או לא ממ"דים.

גב' אילנה אלרוד :
וזה כולל שירות, וכולל,

גב' גילה אורון :
אז כולל, בסדר, שיהיה כולל שטחי שירות.

גב' נעמי אנג'ל :
... אפשר לעשות את זה. לכן, לפחות מבחינת הויכוח הזה של הבעיות עם ההכרזה, גם בראייה של 405 דירות, לפי הבדיקה השמאית והכלכלית שעשה ברי, לא מייצרת בעיה.
עכשיו, אם אתם רוצים שהוועדה תסביר לטיעונים האחרים שלך, גלי, שענית לגופו של עניין של השיהוי, וסיכון היזם, והשתנות השוק, אז ברי בבקשה יתייחס.

גב' גילה אורון :
ברי, כן.

גב' אילנה אלרוד :
השתנות השוק יכולה להיות בשני כיוונים.

גב' גילה אורון :
נכון.

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

דוברת:
נכון. את צודקת.

גב' אילנה אלרוד:
יכול להיות שמרוויחים, זה לא אומר שלא,

גב' גילה אורון:
כן, טוב, ברי, אתה מוכן?

מר ברי צ'רניאבסקי:
כן, כן, אז גלי, לענות.

גב' גילה אורון:
כן, כן.

גב' גלי דולב:
יושבת ראש הוועדה אומרת, אני לא,

מר ברי צ'רניאבסקי:
גלי דיברה על שני דברים: על הסיכום והנושאים הבעייתיים של מה שיכול להיות בעתיד. אז לקחנו פה רווחיות צפויה של 25 אחוז, כאשר יזם בפרויקט שאין לו סיכונים מיוחדים מסתפק ב – 15 אחוז. כלומר, הלכנו פה על רווחיות שכוללת סיכונים גבוהים, ואנחנו מאמינים שזה בדיקה מספיק טובה בשביל היזם. הנושא של הנבואה האם המחירים ידעו? אז אנחנו יודעים מכלכלן שלך בפרויקט אחר, שאנחנו לא מנבאים. כשהוא אומר: אנחנו לא מנבאים. כי בעצם יש 3 נבואות או שהמחירים יעלו, או שהם ירדו, או שהם יישארו. יש רק 3 אפשרויות. רק לא יודעים בכמה. לא בכמה ירדו וכמה יעלו, ובכמה הם ישארו.

גב' גילה אורון:
ולכמה זמן.

מר בארי צ'רניאבסקי:
ולכמה זמן. עכשיו, אז אנחנו לא מנבאים את זה. עובדים על פי מחירים נוכחיים, מכיוון שאף אחד לא יכול לנבא, כבר אמרנו בישיבה הקודמת: אף אחד עוד לא יכול לנבא אפילו את העבר, למרות זאת, בוודאי שגם לא את העתיד. אז חבר'ה, לא, כי את העלית את זה, אז בגלל זה,

גב' גילה אורון:
לא, בוא, סליחה, רק רגע, ברי, בוא תתייחס מה בחישוב זה, וכמה אתה חושב שזה,

מר ברי צ'רניאבסקי:
אז אמרנו החישוב, אנחנו אמרנו החישוב הוא לפי 25 אחוז רווחיות צפויה, שזה רווח גבוה יחסית, וכל הנתונים האחרים ישנם פה, בעצם את מכירה אותם.

גב' גלי דולב:
[מדברת מרחוק] ...

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

מר ברי צ'רניאבסקי:
זה גם כתוב בתקנון, ראינו.

גב' גלי דולב:
אני רוצה שאיכשהו נדע לקבל שאם מאיזה שהיא סיבה, אין את הפטור הזה ... מבחינת ...

גב' גילה אורון:
אז נוכל לאשר את ה – 54 מטראז'.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
מאיר, האם יש הבטחה של העירייה שהיא תוותר על, שהיא תאשר את הפטור מהיטל השבחה?

מר מאיר דורון:
אם זה יהיה הפרויקט כמו של הפינוי בינוי, זאת אומרת שנפנה את האנשים האלה, כן.

גב' גילה אורון:
אתה לא מפנה אותם.

מר מאיר דורון:
אנחנו, בחישוב הכלכלי, בחישוב הכלכלי שלנו ראינו שלא תהיה תקומה, יש גם את המטלות, אני לא אוותר על המטלות. אז לא תהיה תכנית אם לא יהיה ויתור על היטל השבחה. עכשיו רק אם אתן רוצות לדעת, ב – 50 אלף מטר, אם רוצים לעשות ממוצע של דירה יהיה 120, אפשר לעשות 417 דירות אם הממוצע יהיה 110 מטר, אז 455 דירות.

דוברת:
לא, אבל אנחנו, זה כבר פתרנו את העניין הזה ברגע שאמרנו שזה יכלול כבר גם את שטחי הממ"ד, ואז אנחנו נמצאים במקום אחר. צריך לא לשכוח, דרך אגב, בפינוי בינוי לדיירים יש תמיד דרישות יותר גבוהות.

גב' גילה אורון:
אז יש להם דרישות. הם יקבלו דירה יפה מאד.

אדר' דורון פנחס:
מראש חלק מהדירות צריכות להיות יותר גדולות בשבילם.

גב' גילה אורון:
בסדר.

גב' נעמי אנג'ל:
אבל יש לך תמהיל.

מר מאיר דורון:
זה לא, דורון, זה לא סיבה. אנחנו צריכים לעמוד בזה ציבורית, מפני שיש עוד,

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

גב' גילה אורון:
כן, יש תחשיבים.

מר מאיר דורון:
יש עוד אנשים, אנחנו צריכים לעמוד בזה, אבל אם לא יהיה פטור, אם לא יהיה פטור, וזה ידוע לוועדה, אני הצגתי את זה בוועדת התכנון המקומית. פטור מהיטל השבחה הוא תנאי לתכנית.

גב' גילה אורון:
בסדר. או.ק. אז אנחנו יכולים להכניס את זה שתנאי להפקדה יהיה החלטת מועצת העיר, זה מועצת עיר, זה לא ועדה מקומית.

מר מאיר דורון:
כן.

גב' גילה אורון:
תנאי להפקדת התכנית יהיה החלטת מועצת עיר בגין ויתור על היטל השבחה.

גב' נעמי אנג'ל:
על פטור מהיטל השבחה.

גב' גילה אורון:
לא, על זה שהם ממליצים לפטור. זה לא הם פוטרם.

מר מאיר דורון:
אנחנו צריכים לקבל אישור של שר הפנים.

גב' נעמי אנג'ל:
בסדר, שלפחות שנראה מחויבות של העיר לזה כתנאי להפקדה.

מר מאיר דורון:
אנחנו נביא את המחויבות.

גב' נעמי אנג'ל:
כן, תנאי להפקדה.

גב' גילה אורון:
אם לא יהיה המלצה של מועצת העיר לפטור מהיטל השבחה, אז השר לא יכול לפטור.

גב' אילנה אלרוד:
ברור, נו, העיר קודם כל צריכה להגיד שהיא מוכנה.

מר מאיר דורון:
זה גם הגיוני, הרי לא עושים תכנית בניגוד לדעת חברי מועצה. נכון? לא עושים תכנית.

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

גב' גילה אורון:

או.קי. היא אומרת שזה כתוב בהוראות, אתם רק תצטרכו לדאוג, אתם רק תצטרכו לדאוג לבצע את זה.

מר מאיר דורון:

כתוב בהוראות, כתוב. ברגע שזה יהיה אקטואלי אני יעשה.

גב' נעמי אנג'ל:

אז עכשיו אפשר לדבר על הדב"י.

גב' גילה אורון:

או.קי. אז עכשיו אפשר לעבור לדב"י.

גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה, בנושא של הדב"י, תראו, ישנה האמירה, שכמו שגילי אמרה: האם בינוי בינוי בכלל המקום לדב"י? אני גורסת חד משמעית שפינוי בינוי הוא הזירה כמעט מספר אחד של הדב"י. מה שילך לפי תמא/ 38 בשיקום של בניה בערים הותיקות, אי אפשר לעשות בו דב"י כי הוא כפוף מאד מאד להנחיות של תמא/ 38, זה סוג אחר של עסקאות, סוג אחר של קבלנים. המקומות בערים הותיקות ... כדי לפזר בכל מקום, גם בתכניות חדשות, גם בישנות, אלה הישנות שצריך לעשות בהם. זה לא פשוט. אולי אפילו כרגע אי אפשר לעשות את זה. זה צריך לשקול לגופו של עניין אם אפשר או אי אפשר. אבל העיקרון הוא שגם בפינוי בינוי צריך לשקול את הנושא של הדב"י.

גב' גילה אורון:

רק רגע, רק רגע, מאחר ואנחנו נמצאים פה במצב שיש לנו מטרדז' שאנחנו לא רוצים לחרוג ממנו, שזה 49,820, ומאחר ואנחנו אומרים, כי זה יגרור אותנו לחזור לוועדה ולהכרזות, ולכל הדברים האלה.

גב' נעמי אנג'ל:

לא, יותר מזה לא נפריע לוועדה להתחדשות עירונית. אם נוסיף...לא מפריע להן. עכשיו זה רק שיקול שלנו. לא קשור לוועדה.

גב' גילה אורון:

טוב, אני חושבת שכל זמן, אני אומרת שוב, אני חוזרת לנושא הזה של הזה, כל זמן, אני מעדיפה שתהיה לתכנית הזו מטלות מסוג אחר, בפינוי בינוי שיותר תפנה את השטחים, יותר תפתח את השצ"פים ואת השב"צים וזה, מאשר תדאג לדב"י כשבעצם היא כבר דואגת פה, "ביי דפינישן" לכל הדירות, למרות שחלקן אנחנו יכולים, מה שכן אנחנו יכולים להגיד זה שלפחות חלק מהדירות פה יהיו של 3 חדרים.

גב' נעמי אנג'ל:

זה בתמהיל של ה – 405 דירות. נגיד שרבע מהדירות לפחות יהיו מתחת ל – 80 מטר מרובע, נגיד,

גב' גילה אורון:

יכול להיות משהו כזה.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' אילנה אלרוד :

אני חושבת שאם מדברים על דב"י על קרקע שהיא קרקע ממשלתית.

גב' גילה אורון :

היא לא קרקע ממשלתית.

גב' אילנה אלרוד :

סליחה, יוזמה של משרד השיכון, אז לא ייתכן שלכל יזם פרטי שבונה 20 דירות את תתני 2 דירות דב"י, ולמי שבונה 460 דירות דרך משרד השיכון את תגידי לו : אפשר, סליחה.

גב' גלי דולב :

זה לא דרך משרד השיכון, גברתי, זה לא דרך משרד השיכון.

גב' גילה אורון :

זה יזם פרטי צריך לעשות את זה.

גב' גלי דולב :

זה יזם פרטי צריך לעשות.

גב' אילנה אלרוד :

רגע, רגע, זה כולם יזמים פרטיים.

גב' גלי דולב :

אבל זה לא ...

גב' אילנה אלרוד :

סליחה, רגע, אני לא מדברת אליך, בסדר? אל תעני לי.

גב' גילה אורון :

כן.

גב' אילנה אלרוד :

אז זה לא יתכן שאנחנו ניקח כל יזם שבונה 20 יחידות דיור ונלביש עליו דב"י, ואחר כך בפרויקט כזה גדול של 460 יחידות, עכשיו אנחנו לא,

גב' גילה אורון :

לא 450, בינתיים אנחנו ב – 405.

גב' אילנה אלרוד :

405, יפה. אין שום סיבה, וראינו שאם אנחנו, אנחנו הרי גבולות של ה – 54 אלף יש לנו, אז אפשר להוסיף פה עוד דירות דב"י, כמו שאנחנו עושים בכל מקום.

גב' גילה אורון :

בהסכמה.

גב' אילנה אלרוד :

מה זה? זה תמיד בהסכמה.

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

גב' גילה אורון:
בסדר. אבל הם לא יהיו פטורות מהשבחה.

גב' אילנה אלרוד:
הם לא יהיו פטורות, בסדר. בשביל זה מקבלים עוד דירות, כמו שעושים בכל מקום אחר, אנחנו יש לנו מטרים מספיק לכל דבר. הבקשה הייתה 430 יחידות, נכון? אז יש פה מרחב.

גב' גילה אורון:
זה רק בהסכמה.

גב' אילנה אלרוד:
יש פה לגמרי מרחב בשביל להכניס את זה. אין שום סיבה בפרויקט כזה גדול שזה לא יהיה.

מר מאיר דורון:
אין ספק שאם יהיה דירות ... זה בניגוד לחוק. ..אני לא יכול לעשות.

גב' גילה אורון:
לא, לא, לא, ברור שהם ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' טלי שלמה אליקים:
זה לא הנושא עכשיו, זה לא הנושא. יש הרבה סוגים, איך יתקיים המנגנון של הדב"י זה לא הנושא עכשיו. יש בעיה בפרויקטים לפינוי בינוי במורשה. כי למשל, דב"י יכול להתאים בקריית אונו, ודיברתי עם אנדה, למשל, הוא מתאים במקומות שיש פתרונות תחבורתיים. אנחנו נמצאים במיכל סגור שיש לנו מאות יחידות דיור שרוצות לצאת לדרך, מעל 1,500 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:
יש שמה עוד פינויים בינויים. זה לא, לא יהיה להם פתרון.

גב' טלי שלמה אליקים:
אין לנו שום דרך לאפשר עוד כניסות ויציאות.

גב' אילנה אלרוד:
נו, אז מה?

גב' גילה אורון:
מה זה נו אז מה?

גב' טלי שלמה אליקים:
אין לנו שום דרך להרחיב כבישים.

גב' אילנה אלרוד:
עושים דרכים בפינוי בינוי.

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

גב' טלי שלמה אליקים:
זה נורא תלוי במקום.

גב' אילנה אלרוד:
איזה שטח גדול.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
אבל בעוד 5 שנים, 10 שנים, תשב פה מהנדסת עיר אחרת, ישב פה הרכב אחר של הוועדה, ויבכו על הקיטוב שהלך וגבר ברמת השרון, ושכולה הפכה למערב רמת השרון, ולמה לא עשינו פעולות אחת אחת כדי למנוע את זה, ולייצר איזה שהוא תהליך שונה, רגולטיבי אחר? ועכשיו אנחנו ברגע האמת של לעשות את הדברים.

גב' גילה אורון:
אני רוצה להגיד פה משהו, מאחר ומדובר באזור, שכמו שאני פתחתי ואמרתי, באזור שבו יש לפחות עוד 2 פינויים בינויים נוספים, שהמשמעות שלהם זה שכל האזור הזה יותר משלש את מספר יחידות הדיור שלו, ואת התשתיות ככל שזה, עכשיו התשתיות שעליהם זה נשען לא יכולות להכיל עוד על זה עוד. מספיק שיש לך 3 פינויים בינויים באזור הזה, שכולם נשענים על אותה יציאה, על אותו זה. אי אפשר להעמיס בלי סוף.

מר מאיר דורון:
גילה, אני רוצה משהו לומר.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
נכון. זה מה שאני חושבת.

מר מאיר דורון:
בעיית הצפיפות היא לא אחריות,

גב' נעמי אנג'ל:
למה? ...

גב' גילה אורון:
לא, כי אין לזה מענה תחבורתי. כן, כי אין לזה,

גב' נעמי אנג'ל:
יש לזה בדיוק, אז לכל התכנית אין מענה תחבורתי, אז בואו לא נעשה,

מר מאיר דורון:
אני לא רוצה להיתפס לדברים שוליים, אני רוצה לומר הבעיה של שיכון אנשים, משפחות, זה לא בעיה של הרשות המקומית. זאת בעיה של מדינת ישראל, תקראו את ההגדרות של המשרדים. עכשיו, שמה הולכים לפנות את תע"ש, תיראו את דה מארקר היום, הולכים לפנות את תע"ש, על זה אין ספק שהיום,

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

גב' גילה אורון:
שם ניתן פינוי בינוי.

מר מאיר דורון:
כן. רגע, לא, פינוי בינוי לא, אלא בניה מותאמת מראש, איך שכותבים. לא צריך לעשות בדירות עם ה – 5 חדרים יהיה על יד זה דירה של 3 חדרים.

גב' נעמי אנג'ל:
מי אמר שדב"י זה 3 חדרים?

מר מאיר דורון:
לא חשוב, הדירות בהישג יד זה לא דירה שנביא את הזה.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

מר מאיר דורון:
יש לנו ב – 356 214 יחידות דיור.

דוברת:
ליד, גם כן.

מר מאיר דורון:
וזה לזוגות הצעירים, מפני שאני אבא לארבעה כאלה. אבל זה לא פותר לי שום דבר. אנחנו כאן לא רוצים לעשות את זה מפני שהצפיפות היא די גדולה גם כך. הצפיפות היא די גדולה גם כך. אני בעד הפתרונות לתת לזוגות צעירים, מפני שהחבר'ה האלה מסתובבים ברמת השרון, לצערי אנחנו מפסידים אותם. אף אחד מהילדים שלי לא גר ברמת השרון.

גב' גילה אורון:
כמה יחידות דיור לדונם זה יוצא לפי...?

גב' גלי דולב:
38.

גב' גילה אורון:
זה יותר מ – 38? באמת.

גב' אילנה אלרוד:
אני רוצה שהדב"י יהיה נכון בכל מקום, אז או שאנחנו מורידים את זה גם במקומות אחרים, או שאנחנו,

גב' גילה אורון:
לא, את שמה את זה במקומות שבהם את לא מגיעה לצפיפות של 38 יחידות דיור בלי הדב"י, סליחה.

גב' אילנה אלרוד:
זה לא 38 יחידות, זה 38 יחידות על המגרש הזה, אבל תיקחי את כל התכנית, יש פה המון שטחים ציבוריים, המון שטחים ירוקים על סך הכל התכנית יש פה אולי ...

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון:

אבל את תמיד ... על היחידות לדונם, על הנטו. את לא בודקת,

גב' אילנה אלרוד:

לא, את לוקחת את כל הקו הכחול.

גב' טלי שלמה אליקים:

במשרד השיכון על איזה מספר יחידות דיור נעשתה?

גב' נעמי אנג'ל:

היא דיברה על 54 אלף מטר מרובע, היא לא דיברה על יחידות דיור.

גב' טלי שלמה אליקים:

היא גם דיברה על יחידות דיור. שיעשו את הבדיקה התחבורתית, יעשו איזה משהו

...

אדר' דורון פנחס:

אני רוצה משהו על הדב"י, אפשר?

גב' גילה אורון:

כן.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:

בין ה – 405 ל – 430 שזה יהיה דב"י אפשרי, כן – כן, לא – לא, שלום על ישראל.

אדר' דורון פנחס:

אפשר רגע להגיד מילה?

גב' גילה אורון:

כן.

אדר' דורון פנחס:

כמה מילים לדב"י, כמה מילים על הדב"י: כל הדב"י פה זה בעצם 18 יחידות, ועוד 6 שהם פיצוי למי שיבנה ויפעיל את דב"י ל – 20 שנה. וזה גם בהסכמה עם היזם. זה לא יצא לפועל אם לא תהיה הסכמה עם היזם.

גב' גילה אורון:

טוב, אז בואו נחליט כן – כן, לא – לא, מה יצא – יצא. גמרנו.

אדר' דורון פנחס:

אז מה הבעיה עם זה? סך הכל 5 אחוז מהתכנית.

גב' נעמי אנג'ל:

405.

גב' טל בן דב:

405 ועוד ה – 20 לדב"י.

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

גב' נעמי אנג'ל:
ועוד 25.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
בסדר. טוב, או.קי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
אני רוצה להקריא הצעה בבקשה, אפשר עכשיו, אתם כאילו לא פה כי הדיון הזה אמור להיות דיון פנימי. בסדר?

גב' גילה אורון:
טוב, קדימה.

גב' נעמי אנג'ל:
ההצעה היא להפקיד את התכנית לבניה כאשר התכנית תכלול 405 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:
406 אמרת.

גב' נעמי אנג'ל:
אני מעגל, 406 יחידות דיור, זה בונוס של עוד יחידה אחת, בשטח ממוצע של 115 מטר מרובע, כאשר,

גב' גילה אורון:
כולל הממ"ד.

גב' נעמי אנג'ל:
רבע מהדירות לפחות יהיו תחת 80 מטר מרובע, מבחינת תמהיל של דירות קטנות, דירות גדולות.

גב' רחל דוד:
30 אחוז?

גב' נעמי אנג'ל:
רבע, רבע זה לא 30 אחוז.

גב' רחל דוד:
אה! 25 אחוז. בסדר.

גב' נעמי אנג'ל:
מובהר לצורך ההחלטה שסך הכל השטח, מה שנקרא: שטח פלדלת, העיקרי של 46,575 והמכפלה של 406 כפול, זה 405, נוסף לזה עוד יחידה ועוד שטח ממ"דים הוא מעל ל – 50 אלף מטר מרובע לעניין ההכרזה וכדומה. בנוסף לכך יוקצו 24 יחידות דיור כאשר, לדב"י בדרך הבאה: 18 יחידות דיור להשכרה למשך 20 שנה

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

ליחידות זמן של 5 שנים, ו – 6 יחידות דיור שהם יחידות לצורך מימון היחידות האלה, וכל זאת בתנאי שהיזם והוועדה המקומית יגיעו להסכם בנושא הזה. עכשיו, יש פה בעיה שאין פה יזם ואי אפשר לתת את זה כתנאי למתן תוקף.

גב' גילה אורון:

אין לך ברירה.

גב' אילנה אלרוד:

את לא יכולה לכתוב 20 שנה.

גב' גילה אורון:

אבל אין לך דרך אחרת לעשות את זה, מה לעשות?

גב' נעמי אנג'ל:

לא, בעניין הזה דווקא חשוב אולי כן לשקול לעת מתן תוקף לראות מה לעשות עם הנושא של המועד. כרגע אנחנו אומרים שהתנאי הוא למתן תוקף.

גב' אילנה אלרוד:

את לא יכולה להכניס פה 20 שנה וזה, אין עוד שום החלטות בעניין.

גב' נעמי אנג'ל:

זה מה ... בתכניות של טאגור ורקנאטי, אז אני מסבירה את זה.

מר יעקב אשר:

ואם לא תהיה הסכמה?

גב' אילנה אלרוד:

אבל את לא יכולה לכתוב.

גב' נעמי אנג'ל:

אז זה 405 וזהו.

גב' גילה אורון:

406, אמרנו.

גב' נעמי אנג'ל:

אמרנו, 406, אמרנו. בבקשה.

גב' אילנה אלרוד:

רגע, נעמי, את לא יכולה לכתוב 20 שנה, וכל הדברים האלה. זה לא הוחלט בשום מקום. את לא יכולה לקבוע את זה בתכנית הזאת.

גב' נעמי אנג'ל:

אנחנו קובעים את זה פה בוועדה,

גב' אילנה אלרוד:

לא את לא יכולה לקבוע כמה שכירות, ולכמה זמן, וכמה שנים.

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

גב' גילה אורון:
לא אמרנו כמה שכירות.

גב' אילנה אלרוד:
היא אומרת: 20 שנה. מה זה?

גב' נעמי אנג'ל:
אמרנו את זה בטאגור.

גב' אילנה אלרוד:
זה בלתי אפשרי.

גב' גילה אורון:
לא, אמרנו שזה יסגר בהסכמים שהדירות האלה יהיו דירות להשכרה זה אמרנו, וזה אפשר גם לכתוב.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
זה לא אומר שזה נכון להגיד את זה אם אמרנו.

גב' אילנה אלרוד:
זה לא נכון.

גב' נעמי אנג'ל:
אנחנו נגיד שהם יהיו דירות להשכרה ארוכת טווח, וזה יקבע, הפרטים יקבעו בהסכם עם העירייה.

גב' גילה אורון:
בהסכמה.

גב' נעמי אנג'ל:
אבל גם אמרנו שהמנגנון של קביעת הזכאים לדב"י יהיה באישור של מועצת הרשות, בהסכמת ועדה מחוזית, אלא אם כן יקבע בחקיקה, או באופן ממשלתי מנגנון אחר.

דוברת:
לא אמרנו את זה.

גב' גילה אורון:
לא, לא.

גב' נעמי אנג'ל:
את רוצה שאני אראה לך?

גב' גילה אורון:
לא, כל זה, כל ההחלטות הם שזה הכל יהיה בהסכמה בין היזם.

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

גב' גילי טסלר-אשכנזי :

אני מבקשת להשאיר את זה באמת משפט פשוט בהסכמות. אנחנו נהיה חכמים יותר בעתיד. בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :

טוב, אנחנו ננסח את זה, ננסח את זה כמה שיותר פשוט שאפשר, אלא אם כן, אלא אם כן, כמו שאני זוכרת נכון היועצת המשפטית אמרה גם בפעם הקודמת שהמנגנון הזה חייב, אם לא יהיה מאושר מנגנון אחר במדינת ישראל, אז המנגנון מאושר על ידי מועצת הרשות המקומית.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל :

סביבה – תמא/ 34.

גב' גילה אורון :

רק רגע, רק רגע, אני רוצה שיהיה ברור בהחלטה. התכנית מאפשרת 406 יחידות דיור במוצק של 115 מטר ליחידת דיור.

מר מאיר דורון :

כן.

גב' גילה אורון :

אני לא יודעת, רבע זה נשמע לי נורא הרבה.

גב' אילנה אלרוד :

גם לי נשמע הרבה, אני חושבת.

גב' נעמי אנג'ל :

... זה לא הרבה לדירות של 80. לא אמרנו 60. אמרנו דירות של 80.

גב' גילה אורון :

לא, אני חושבת שזה המון. אני חושבת ש – 20 אחוז זה מספיק בהחלט.

גב' אילנה אלרוד :

אפילו 15.

גב' גילה אורון :

אפילו 15. ככה. כן.

גב' אילנה אלרוד :

זה מינימום. אם מישהו יראה שהשוק הוא כזה והוא רוצה, אז הוא ...

גב' גילה אורון :

השוק יחליט.

מר מאיר דורון :

מה זה 20 אחוז?

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

גב' גילה אורון:
דירות של 80 מטר.

גב' נעמי אנג'ל:
... לפחות שהם תחת 80 מטר מרובע, עד 80.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
גם הנחיות משרד השיכון הם כבר מעבר ל – 80, 85 או 90.

גב' נעמי אנג'ל:
שוב, זה הנחיות שהם ... אני לא מתייחסת.

מר מאיר דורון:
ה – 80 מטר הזה לא כולל את הממ"ד, נכון?

גב' גילה אורון:
בסדר, כן.

מר מאיר דורון:
80 מטר לא כולל ממ"ד.

גב' גילה אורון:
עכשיו, רק שניה, עכשיו, התוספת של כמה אמרת? 20 ומשהו יחידות דיור? 18 ועוד
6?

גב' נעמי אנג'ל:
24 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:
תוספת 24 יחידות דיור לצורכי דב"י זה אך ורק, מתוכם 18 יהיו אלה שישמשו את
הדב"י להשכרה לטווח ארוך, ו – 6 יחידות.

גב' נעמי אנג'ל:
השטח העיקרי שלהם לא חייב לעבור.

מר מאיר דורון:
אגב, אם את רוצה לדעת אז הסיכום,

גב' גילה אורון:
רגע, תן לי, תן לי לגמור את המשפט, כי זה החלטה, זה – 6 יחידות הנוספות יהיו ה
– 6 יחידות המפצות, או הממנות של הדב"י. ככל שיגיעו היזמים, ככל שתהיה
הסכמה בין היזם לבין העירייה. עכשיו, אם לא, וזה הכל צריך להיות בעת מתן
תוקף צריכים להחליט אם יש דב"י או אין דב"י.

גב' אילנה אלרוד:
אבל בעת מתן תוקף עוד אין לך יזם. תעשי את זה בהיתר בניה.

גב' נעמי אנג'ל:
אנחנו נשקול בועדת התנגדויות, נשמע את העירייה, נשמע את היזם, ואז נחליט.

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

גב' אילנה אלרוד:
לא יהיה לך עוד יום.

גב' נעמי אנג'ל:
זה לא בדיוק מה שיקרה. הזמן עושה את שלו. אתם יודעים, הזמן קורה, גם עכשיו כל כך חם.

גב' גילה אורון:
אם יהיה יום – טוב. אם לא – אז לא, אז לא יהיה דב"י. בכל מקרה, ככל שלא יהיה זה, והדב"י לא יצא לפועל, אז מספר הדירות עומד על 406.

מר מאיר דורון:
אני רוצה כמה דברים.

גב' נעמי אנג'ל:
סליחה, אני לא סיימתי עוד את ההחלטה, אני מבקשת, אולי בסוף.

מר מאיר דורון:
רק להגיד לך שה – 24 דירות ועל 406 מביא את זה ל – 49,456, אז זה כבר לפי 115 מטר.

גב' נעמי אנג'ל:
ברור שאין בעיה עם השטחים ... לא צריך ...

מר מאיר דורון:
זה פתרון של משרד השיכון. ב' – אני רוצה להזכיר עוד הפעם שאני מותנה שכל זה, צריך לזכור שזה מותנה בפטור מהיטל השבחה לגבי 406.

גב' נעמי אנג'ל:
בסדר.

מר מאיר דורון:
את כל הדירות האחרות.

גב' גילה אורון:
הם ללא פטור.

מר מאיר דורון:
הן ברות היטל השבחה.

גב' גילה אורון:
נכון.

מר בארי צ'רניאבסקי:
לא יהיה היטל השבחה בפועל. מפני שה – 6 האלה,

מר יעקב אשר:
מקזזות את זה.

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

מר בארי צ'רניאבסקי:
מכיוון שה – 18 הם בהיטל, ה – 6 מפצה אותם.

מר מאיר דורון:
זה צריך לתת פטור, זה לפי הדין.

מר בארי צ'רניאבסקי:
זה הנושא השמאי.

מר מאיר דורון:
בארי, אם השמאי יבוא ויוכיח אז השמאי עשה את העבודה שלו, אבל אני אסור לי להגיד כאן שאני, אתה מבין?

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
פטור מהיטל השבחה על 405 הוא,

גב' גילה אורון:
מותנה, ... מותנה בפטור מהיטל השבחה על 406 יחידות הדיור. נקודה. הלאה.

גב' אילנה אלרוד:
נעמי, סליחה, אני צריכה ללכת ויש לי רק שאלה אחת: האם יש פה גם מטלות של פיתוח השטחים הציבוריים?

מר מאיר דורון:
ודאי.

גב' אילנה אלרוד:
כל הדברים האלה הם מטלות שמוטלות.

גב' נעמי אנג'ל:
כולל שלביות, כולל שלביות של,

מר מאיר דורון:
הגענו למצב שפרט למחסן הג"א יש להם לעשות. יש להם לעשות שני מגרשי משחקים.

גב' נעמי אנג'ל:
עם כל הכבוד לכם, אני מבקשת את העזרה שלכם, התכנית הגיעה כל כך לא מוכנה לדבר כזה, אנחנו צריכים מאד בזהירות את כל ההחלטה, ואני מבקשת להגיע לסופה.

סביבה – תמא/34/ב/3 בתחום התכנית עובר עורק ניקוז משני. יוגש נספח ניקוז ויושלם התיאום מול רשות הניקוז. תיקון 89 – עצים לשימור, להעתקה, לשנטוע והגנה בתקופת הביצוע. תיערך מדידה לפי הנחיות מתכנתת המחוז לתיקון 89 לקבלת חוות דעת של פקיד היערוות. עותק מהחומר שיועבר לפקיד היערוות יועבר ללשכת התכנון. חוות הדעת של פקיד היערוות, זה לא שבועיים, זה בתוך 4 שבועות מיום קבלת החומר. כחודש. לכשתקבלנה שתי חוות הדעת האמורות יתקיים

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

תיאום בלשכת התכנון בין שני הנושאים, יחד עם יזמי התכנית ומהנדסת העיר. ככל שיידרש תיקון מהותי עקב חוות הדעת של פקידי הוראות רשות הניקוז. התכנית תוחזר לוועדה. הערות משרד להגנת הסביבה מ – 29.4 יוטמעו: הריסה, וגריסה, וכל שאר ההערות. נספח הצללה יוגש אם הבינוי ישאר כמו שעכשיו אז ניתן לפטור חלק מהמגרשים מנספח הצללה, מגרשים 8/6 אם הם יעמדו בתקן בניה ירוקה, אבל זה נראה ברגע שהבינוי יהיה סופי לפני הפקדה.

גב' גילה אורון:

לא תקן בניה ירוקה.

גב' נעמי אנג'ל:

תקן 5281.

גב' גילה אורון:

לא מדיניות המחוז לבניה ירוקה.

גב' נעמי אנג'ל:

אבל לנושא נספח הצללה זה מה שחשוב, כי התקן מדבר על התייחסות לנושא של הצללה בעניין הזה. אבל נושא של נספח הצללה בדיוק את מה הוא יכול אנחנו נחליט אחרי הדיון הזה. נספח הבינוי יכול חתכי רחובות, כולל רוחבי מדרכות, שבילי אופניים, נטיעות במדרכות, בגבולי, במגרש גובל, גבול מגרש גובל. נטיעות בשצ"פ ... לשב"צ, כמו כן דיברנו על הרחבה והארכה של השביל שבא מדרום ומגיע עד לשצ"פ בכפוף לבינוי הקיים, וגם לוודא את הנושא של שלביות פיתוח השצ"פ יחד עם מנות הבניה השונות, והבטחת ביצוע השטחים הפתוחים הציבוריים.

גב' גלי דולב:

גם להשלים את התיאום איתנו גם,

גב' נעמי אנג'ל:

תחבורה – קיבלנו את ההערות שלכם. הערות משרד התחבורה מיום 22.6 יוטמעו בהנחייתו של יועץ התחבורה של לשכת התכנון. המסמכים המתוקנים, כמו שהם יתוקנו להפקדה יועברו למשרד התחבורה לעת ההפקדה. רדיוסי המגן – לא חלות מגבלות, יחד עם זאת להטמיע הוראות משרד הבריאות מ – 25 למאי. הפקעה, איחוד וחלוקה, רישום ושיפוי – יש לסמן את השטח שמיועד לאיחוד וחלוקה, הוא כמובן לא יכול את מבני הציבור, שטח מבני הציבור מבחינה קניינית הוא יכול, מבחינת הנושא של רישום. אבל רק שיהיה ברור מהבחינה הזאת שהם לא משתתפים באיחוד וחלוקה מבחינת הזכויות.

גב' גילה אורון:

סליחה, מאיר אתם מודעים לזה שלא יהיה לכם כתב שיפוי?

מר מאיר דורון:

ממי?

גב' גילה אורון:

מאף אחד.

מר מאיר דורון:

למה?

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

גב' נעמי אנג'ל:
רגע, רגע, תיכף אנחנו נדבר על זה.

גב' גילה אורון:
אלא אם יהיה לכם יזם.

מר מאיר דורון:
אם לא יהיה יזם לא תהיה תכנית, אז מה?

גב' גילה אורון:
השאלה היא, תראה,

גב' נעמי אנג'ל:
רגע, שניה.

גב' גילה אורון:
רגע, רק שניה, לא רגע, רגע.

גב' נעמי אנג'ל:
עוד לא הגענו לזה.

גב' גילה אורון:
אבל בסדר לא הגענו, אבל זה דבר מהותי שלא יהיה כתב שיפוי.

גב' נעמי אנג'ל:
נכון.

גב' גילה אורון:
מאחר ואין פה כרגע יזם, או קי? אנחנו צריכים לאפשר את התכנית. יש לנו את הסיפור הזה עם רמת גן, בגלל זה אני אומרת אנחנו מודעים לסיפור הזה.

מר מאיר דורון:
כן.

גב' גילה אורון:
אין כרגע יזם לתכנית.

מר מאיר דורון:
נכון.

גב' גילה אורון:
אנחנו צריכים לתת תוקף לתכנית ולאשר אותה. מרגע שהיא מתאשרת אתם חשופים ל – 197. עכשיו, אם בסוף היא כן תתבצע או לא תתבצע זה בכלל לא רלוונטי לחשיפה שלכם מרגע אישורה. עכשיו, אני לא יחזיק אותה פה אצלי עד שיימצא יזם. אני לא יעכב את האישור שלה עד שיימצא יזם.

מר מאיר דורון:
אבל תני לי רק את המשפט שאמרתי.

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

גב' גילה אורון:
בבקשה.

מר מאיר דורון:
אמרתי כאן שאותו דבר, באישור שלכם יהיה כתוב שהיזם יהיה חייב להגיש כתב שיפוי בהתאם לדרישות העירייה, או הוועדה המקומית. זה מה שצריך לכתוב כאן.

גב' גילה אורון:
הלוואי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
החוק גובר על זה.

גב' נעמי אנג'ל:
אני יודעת.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
החוק בכלל לא מדבר על כתבי שיפוי. בשביל מה יש,

גב' גילה אורון:
לא, את לא מבינה מה שאני אומרת. החוק אומר, תקשיבי,

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
למה? בגלל שהם, ויתרו על היטלי השבחה?

גב' גילה אורון:
לא.

גב' נעמי אנג'ל:
... הקרקע שלא על ידי הפקעה היא פגיעה שניתן להגיש בגינה תביעה עד 3 שנים אחרי ...

גב' גילה אורון:
אם מישוהו יתבע אותם בגין התכנית. אישור התכנית הוא יתבע אותם על 197, אין להם, אני כבר לא מדברת על זה שאין להם את היטלי השבחה, אבל הם יהיו חשופים, יכול להיות אפילו שהיא תהיה פתוחה ככה 3 שנים, לא יימצא יזם, והתכנית בכלל לא תצא אף פעם לפועל, אבל הם כבר יצטרכו לשלם פיצויים כאלה ואחרים בגין אישור התכנית.

גב' נעמי אנג'ל:
אבל אם אנחנו נקבע, למשל, תוקף פוקע לתכנית.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
זה אומר שבחיים אני לא אביא תכנית.

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

גב' נעמי אנג'ל:

ונגיד שאם לא יוצא היתר בניה עד 3 שנים מתוקף לתכנית, ההצעה שלי היא כזאת:
אם לא יוצא היתר בניה עד 3 שנים מיום אישור לתכנית, התכנית פוקעת. ובנוסף
לזה הגשת כתב שיפוי כתנאי להיתר בניה הוא תנאי,

גב' גילה אורון:

בסדר. זה עדיין לא פוטר אותם, כי גם אם 3 שנים התכנית מאושרת ואחר כך היא
פוקעת, עדיין הם חשופים ל – 197.

גב' נעמי אנג'ל:

מאד מינורי, אבל הם חשופים.

גב' נעמי אנג'ל:

מאד מינורי. בסדר. אבל חשיפה קטנה.

מר מאיר דורון:

חשיפה אף אחד לא יוכל להוכיח נזק.

גב' גילה אורון:

אני מסכימה איתך, אני מסכימה איתך, רק שתדעו,

מר מאיר דורון:

לפי זה אנחנו כל הזמן רק נפחד מהם, עשיתי את זה ... והגישו, אף אחד עוד לא
קיבל שיפוי מכל תל ברוך צפון אף אחד לא קיבל.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

...

גב' נעמי אנג'ל:

פיצוי, פיצוי אף אחד לא קיבל. אז אתם רוצים להכניס את שני הסעיפים האלה? כן
או לא? שפקיעת תוקף בתוך 3 שנים אם לא הוצא היתר, וכתב שיפוי לוועדה
המקומית.

דובר:

3 שנים זה מעט מדי.

גב' גילה אורון:

5 שנים.

דובר:

10 שנים.

גב' גלי דולב:

אני חושבת שכתב שיפוי כתנאי להיתר זה לגיטימי. אני חושבת שלקצוב אותה ב –
5 שנים.

גב' נעמי אנג'ל:

אפשר לתת זכות הארכה לוועדה המחוזית על פי פניית הוועדה המקומית. אז בוא
ניתן 3.

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

גב' גילה אורון:
3 עם זכות הארכה.

גב' נעמי אנג'ל:
עם סמכות הארכה לוועדה המחוזית.

גב' גילה אורון:
לוועדה המחוזית.

מר מאיר דורון:
ולפי בקשת הרשות נהיה מוכנים להוסיף שנתיים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
סמכות הארכה לוועדה המחוזית.

מר מאיר דורון:
או.קי. מקובל.

גב' נעמי אנג'ל:
ואז אם לא יהיו פיצויים, אם יהיו דרישות לפיצוי שיתברר כמוצדקות אז נשקול אחרת.

מר מאיר דורון:
או.קי.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
עכשיו דבר אחרון, כמובן ...

מר מאיר דורון:
רגע, אני לא הצלחתי לשמוע, עוד פעם.

גב' נעמי אנג'ל:
נשאר סעיף אחרון שלא אמרתי שסעיפי הרישום והפקעה בתיאום עם היועץ המשפטי.

גב' גילה אורון:
טוב. מזל וברכה, שיהיו לנו עוד כמה. טוב.

מר מאיר דורון:
טוב, קודם כל תודה רבה לכם. זה היה דיון קשה. צריך להתחיל את היום אולי בדיון כזה.

גב' נעמי אנג'ל:
נכון.

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

מרחב תכנון מקומי הרצליה

<u>בהשתתפות:</u>	גב' דורית רגב	-	לשכת התכנון
<u>בנוכחות:</u>	גב' הדס נוחם	-	אדריכלית העיר הרצליה
	גב' מיכל ברקוביץ	-	מינהל מקרקעי ישראל

סעיף 22: מתחם 34 על פי תמא/4-13 – הרצליה

גב' גילה אורון:
סעיף 22 לסדר היום – מתחם 34 על פי תמא/4-13. נעמי.

גב' נעמי אנג'ל:
הצטרפה אלינו הדס נוחם, אדריכלית העיר. הסבר כללי. מתחם 34 הוא כמובן בהרצליה אחרת הדס לא היתה פה. מתחם 34 הוא המתחם שבו נמצאת גם כיכר דה שליט והירידה לים ממנה. יש מישהו שלא היה שם אי פעם ולא מכיר? אין. יפה. אז אנחנו על סמך הכרת השטח.
תמא/4-13 שעכשיו המועצה הארצית סוף סוף תדון בהמלצות החוקר ותיתן לה תוקף, התמ"א קובעת באופן יוצא דופן במתחם 34 שהמתחם הזה צריך לא רק הכנה של מסמך מדיניות, אלא תכנון סטטוטורי, היות ובאמת השטח של כיכר דה שליט אמור בעתיד להיות ... תת קרקעי, הירידה הזאת לים היא מאד מיוחדת באופייה הטבעי ובנושא של חלק מהמצוק פגוע, אבל חלקו הוא עדיין קיים, והיא נפרשת מצד אחד לצפון ולגני התכלת מפתחה של ואדי, ומצד שני דרומה לאזור של המלונות, מלון השרון, ודרומה הלאה. היא מאד מיוחדת. אפשרה התמ"א לא לתכנן את כל המתחם יחד במתחם הזה, כולל כיכר דה שליט, מלון השרון והירידה לים. היא אמרה: אם תכנית תבוא ותדון, ותיתן מתוך המתחם הזה את הירידה לים בלבד, ניתן לעשות אותה בפיצול מיתרת התכנון הסטטוטורי של המתחם. היות ומצד אחד תכנון הכיכר והמלונות הוא לא על הפרק כרגע, מהצד השני הוועדה המקומית עומדת להביא לנו באחת הישיבות הקרובות את התכנית הנקראת: פאת ים, שלוקחת ומהירידה הזאת לים מעתיקה זכויות, כך שהיא מפנה אותו רק לירידה לים. אמורה להעביר זכויות דרומה למתחם 33. אז אנחנו צריכים לעשות החלטה עקרונית שאנחנו מוכנים אכן לעשות את הפיצול הזה, ושעיריית הרצליה תביא לפנינו את התכנית שתיתן את הירידה לים נקייה מבינוי, ותעמוד לפנינו. זאת כל ההחלטה היום, בהתאם לתמא/4-13 לאפשר שהתכנית מפורטת שתובא בנושא תפצל את מתחם 34 ונדון רק בירידה לים. זהו.

גב' גילה אורון:
שאלות?

גב' נעמי אנג'ל:
או.קי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
מה עם המצוקים?

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

גב' נעמי אנג'ל:
נוסח על פי העיקרון הזה יופיע.

גב' מיכל ברקוביץ:
... שאלות.

גב' גילה אורון:
נו, אז תשאלו.

גב' מיכל ברקוביץ:
רציתם ללכת הביתה, ורצינו לבדוק איך החלק הזה, כמו חלק, כמו מתחם 33 מתייחסים למצוקי הרצליה, כמו גם תכנית אפולוניה על פי דרישת העירייה?

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
איך את מתייחסת לנושא של המצוקים פה בחלק שיורד לים?

גב' גילה אורון:
אין שמה מצוק בירידה.

גב' נעמי אנג'ל:
לכשנדון בתכנית הפאת ים זאת שאלה רלוונטית בהחלט. אנחנו לא דנים עכשיו, לא דנים בכלל בתכנית כרגע, אלא רק הפיצול של המתחם שמאפשר. השאלה שלכם היא נכונה.

גב' גילה אורון:
כשיציגו את המתחם הם יצטרכו להגיד מה, איך הם מתייחסים, וואט אבר.

גב' נעמי אנג'ל:
הדס, שמעת את השאלה?

גב' הדס נוחם:
כן.

גב' נעמי אנג'ל:
השאלה הזאת אתם תצטרכו, נגיד, במכילות הבאות להתייחס אליה ...

גב' הדס נוחם:
אבל אני לא חושבת שהשאלה היא של המינהל. השאלה היא במהותה של תמא/4-13 שמחייבת להתייחס לסיפור של בין השאר המצוק.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
מה זה קשור?

גב' הדס נוחם:
לא, אני אומרת שזה במהותו, אתם מעלים את זה בכל פעם שאנחנו מצייצים משהו על שפת הים.

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

גב' מיכל ברקוביץ:

סליחה, לא, לא, אתם מעלים את זה כל פעם שאנחנו מצייצים משהו על שפת הים. אז אנחנו מחזירים את השאלה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

זה שאלה לגיטימית, והיא נאמרת פה בשולחן של הוועדה המחוזית, ואמרו לכם שתצטרכו להתייחס לזה.

גב' נעמי אנג'ל:

אתם תצטרכו להתייחס לזה. זה ללא ספק, כמו שמתחם אפולוניה צריך להתייחס, גם אתם תצטרכו.

גב' הדס נוחם:

אנחנו בהחלט נתייחס לכל הנושא של המצוק בתחום,

גב' נעמי אנג'ל:

של המצוק, והאם כן או לא לכלול פעולות ימיות והגנה על המצוק.

גב' גילה אורון:

טוב. הלאה.

סעיף 23: תכנית הר/1874/ב/77/2 ז'בוטינסקי-אלתרמן - הרצליה

גב' גילה אורון:

סעיף 23 – הר/1874/ב/77/2 – ז'בוטינסקי - אלתרמן. דיון בפרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77. דברי הדס.

גב' נעמי אנג'ל:

אני רוצה שניה להסביר את העיקרון. יש לכם שצ"פ שהוא מזרחי לפארק בפינת אלתרמן - ז'בוטינסקי. יש לכם שמה בניין של רפת ישנה של הפרה עדנה, שאתם רוצים לשמר אותו, אבל לא כרפת, אלא עבור משהו ציבורי עירוני, גלריה, בית קפה, וכדומה.

עכשיו, אתם רוצים לעשות את זה 77, 78, כי הבניין מיועד להריסה. עכשיו השאלה: למה צריך לעשות 77, 78, פשוט אל תהרסו אותו בינתיים עד שאתם מכינים את התכנית ועושים תיק תיעוד והכל. זאת השאלה שצריך להסביר לוועדה.

גב' הדס נוחם:

אז אני אסביר בשמחה.

גב' נעמי אנג'ל:

הרעיון הוא חמוד.

גב' הדס נוחם:

כן.

גב' נעמי אנג'ל:

ברור שצריך לראות תיק תיעוד.

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

גב' הדס נוחם:
ראשית כל מדובר במתחם שבו יש שצ"פ שיש בו עצים נטועים וגן, גם גן שהיה שם קודם, וגם גן שנשמר באמצעות ... מהמשתלה.

גב' נעמי אנג'ל:
מה גודלה של השצ"פ הזה? תגידי לנו.

גב' הדס נוחם:
יש שם בתוך המתחם הזה.

גב' גילה אורון:
איפה שהיה ...

גב' הדס נוחם:
כן. אבל מתוך התב"ע התקפה – 2/ב/1874 – מייעדת שם מבנה קטן לשימור. יש שם מגדלים גדולים, וממש למרגלותיהם יש מבנה קטן, בית קינן, גר שם אדם ששמו קינן, מיועד לשימור, ויש את הגינה של הבית הזה, עם גישה כזאת לכביש, ושער.

גב' גילה אורון:
בז'בוטינסקי?

גב' הדס נוחם:
זה עם גישה לז'בוטינסקי. זה לא יהיה גישה לרכב.

גב' גילה אורון:
אבל אני אף פעם לא ראיתי.

גב' הדס נוחם:
אז תסתכלי, לפני הסיבוב ימינה, יש שם שער והולכת שביל כזה עם חצץ, באמת כמו פעם, עם צמחים כאלה מהצדדים. זה לא עצים, זה שיחים גבוהים.

גב' גילה אורון:
טוב.

גב' הדס נוחם:
עכשיו, כל המתחם הזה בהיקף של, הוא משורטט פה, אני באמת לא זוכרת מה השטח שלו, אולי 5 דונם, אולי 4, 5 דונם בערך, אני לא רוצה להתחייב על השטח. אני צריכה לבדוק את זה. אבל בעיקרון מדובר על כל הפינה הזאת שהיא שצ"פ שיש לה בקצה מבנה לשימור, שהוא מיועד לשימור מתב"ע תקפה, ויש לנו את המבנה של הרפת הזה שמיועד להריסה מכוח אותה תב"ע.

גב' נעמי אנג'ל:
אבל מה מיועד לשימור?

גב' הדס נוחם:
עכשיו, מיועד לשימור ריבוע, אני אראה לך.

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

גב' נעמי אנג'ל:
זה? החום הזה?

גב' הדס נוחס:
[מדברת מרחוק] לא, החום הזה הוא לשימור. כן, הוא מיועד לשימור מכוח תמ"א, אנחנו לא מדברים עליו. הוא לשימור. זה כל המתחם. פה יש בניינים מיועדים להריסה. חלק ... בדרך כבר נהרסו, ונשאר פה בניין אחד שזה הוא, זה הגודל שלו, הוא נשאר ולא נהרס, וכשהתחילו ... את המתחם הזה אז התברר שהוא תוחם בצורה יפה, שהוא מתאים בסגנון שלו, שהוא היה רפת ויש לו את הסיפור שלו, ושהולכים היום לעשות את המתחם הזה שיש בו גם הבניינים לשימור, וגם ... גלריה וגן פסלים, התאים שהבניין הזה סוגר את האזור ורוצים, ואנחנו רוצים לתת לו, להעניק לו שימושים בדיוק כמו אלה. כלומר, ההמשך,

גב' גילה אורון:
תגידי, ממול זה הבינתחומי? בדיוק ממול.

גב' הדס נוחס:
כן, כן, הבינתחומי זה פה, מגורים שלהם זה פה.

גב' רחל דוד:
אף פעם לא ראית שם רפת.

גב' גילה אורון:
לא ראיתי שם אף פעם רפת. אני כל יום עוברת שם.

מר יעקב אשר:
אבל שמעת משהו? שמעת משהו?

גב' גילה אורון:
כלום? אפילו כלבייה לא שמעתי.

גב' הדס נוחס:
[מדברת מרחוק] עכשיו, כאמור, בניין שמסומן להריסה, ... התכנון הזה ואז ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' הדס נוחס:
התכנון מתקדם מצד אחד, ומצד שני עשינו את כל התהליכים ובחנו את זה, עוד אין תיק תיעוד, אבל בחנו את זה.

גב' גילה אורון:
והשטח הוא שלכם?

גב' הדס נוחס:
כן. השטח הוא שצ"פ.

גב' גילה אורון:
הוא על שם העירייה.

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

גב' הדס נוחם:

אם הוא כבר הופקע? אני חושבת שהוא, אני לא יודעת אם ההפקעה הושלמה, אבל הוא בתהליכים.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' הדס נוחם:

עכשיו, נכון שזה משהו מסחרי, וזאת אחת הסיבות שאנחנו רוצים לעשות ... עכשיו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' הדס נוחם:

עכשיו, בתהליך העבודה מול ועדת שימור שלנו נעשה, והיא החליטה בעקבות, זה עוד לא תיק תיעוד, אבל הממצאים שהצגנו, עשו שם איזה, בכל זאת סקירה על הנושא הזה, החליטה בכל זאת לשמר את הבניין. ומצד שני מתקדם התכנון של המתחם הזה לשימור, ואז אנחנו רוצים להגיש, להביא בקשה להיתר בישיבה הקרובה לוועדה שלנו, ולהוציא היתר למתחם, כאשר אנחנו מסתמכים על,

גב' נעמי אנג'ל:

אתם לא חייבים להוציא היתר למתחם.

מר יעקב אשר:

מסתמכים על?

גב' הדס נוחם:

אנחנו מסתמכים על התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, אשר מאפשרת להוציא היתר לשמר מבנה בגלל שהוחלט עליו, בגלל שועדת שימור החליטה שהוא מיועד לשימור. קודם כל לעשות לו את העבודה של השיפוץ כדי לשמר אותו כדי שהוא לא יתפורר והמצב שלו לא יהיה יותר גרוע. זה בדיוק על הסיפור הזה אנחנו רוצים, שנייה, להוציא, אנחנו רוצים להגיש מאד בקרוב, אם אפשר אפילו בוועדה הבאה שלנו, בקשה להיתר לנושא הזה, ולתת היתר גם למבנה ההוא כמבנה לשיפוץ.

גב' נעמי אנג'ל:

הדס, אני קראתי את התוספת הרביעית מספר פעמים. היא מאפשרת לוועדה המקומית, כדי לשמור על מבנה שלא יתפורר ולא ייהרס, לעשות לו, למנוע בעצם, למנוע שהוא יהיה מבנה מסוכן, אבל לא לשפץ אותו שיפוץ שימורי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

היתר הצלה, אבל לא היתר שיפוץ.

גב' נעמי אנג'ל:

בדיוק. זה היתר הצלה. ... לגמור להכין תכנית. אין לך אפשרות לעשות את זה.

גב' הדס נוחם:

ואני שואלת: למה?

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

למה? כי החוק לא מאפשר לך.

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

גב' הדס נוחם:
לא בטוחה.

גב' נעמי אנג'ל:
בטח שלא אם את רוצה לעשות בו שימוש, או ...

גב' הדס נוחם:
בדיוק ככה. אז לנושא השימוש ברור לנו ומובן לנו מאליו, נעמי, רק שנייה אחת, לנושא השימוש ברור לנו שאנחנו לא יכולים מיד להשתמש בו לכל מטרה, אלא אנחנו רוצים כבר במסגרת שאנחנו מטפלים במתחם כולו לא לפצל אותו, להוציא את ההיתר ולשפץ אותו.

גב' נעמי אנג'ל:
לא, זה לא הולך ככה, מפני שזה כמו העניין הזה של שימוש חורג. אתה לא יכול להוציא היתר לשימוש החורג, אתה צריך להוציא היתר לבניין. ואם יש לך בניין קיים אתה יכול אחר כך לעשות בו, לבקש בו שימוש חורג. אבל להוציא היתר לפי שימוש שעוד לא אושר בתכנית, להגיד שזה שיפוץ על פי התוספת הרביעית, זה לא מסתדר יחד.

גב' הדס נוחם:
אני רוצה לתקן את העובדות. אפשר להוציא שימוש חורג בד בבד עם ההוצאה של, הוצאה להיתר של הבניין. זה לנושא הדוגמא. אבל אני באמת חושבת שאפשר לעשות בהחלט פרשנות לסיפור הזה של התוספת הרביעית שעל פיו אפשר לשפץ את המבנה.

גב' גילה אורון:
אבל רק רגע, זה לא מה שמבקשים כרגע.

גב' הדס נוחם:
אנחנו לא מבקשים ייעוד אחר עכשיו.

גב' גילה אורון:
לא, לא, לא, אבל כרגע מה שאתם מבקשים זה להכין תכנית. 77 זה אתם רוצים להכריז על זה שאתם הולכים להכין תכנית. תכני תכנית.

גב' הדס נוחם:
לא, כי היועצת המשפטית שלנו טוענת שהפרסום הזה דרוש לנו לכשהוא יתפרסם אפשר יהיה להוציא היתר לבניין הזה.

גב' גילה אורון:
לא.

גב' נעמי אנג'ל:
לא. זה לא כמו, זה לא נכון. הפרסום הזה של הכנת תכנית הוא רק אומר: הכנת תכנית. לכשיהיה תיק תיעוד, ואם היה, נגיד, 78, החלטה של ועדת שימור והחלטה לפי סעיפים 78 שהבניין הזה ראוי לשימור, על בסיס תיק תיעוד, ורשימת שימור של הוועדה המקומית, אז אפשר יהיה, אבל זה כאילו צריך לעשות עוד את הצעדים

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב

לשכת התכנון המחוזית

האלה. ובכל מקרה התכנית תצטרך לכלול תיק תיעוד אם היא רוצה לשמר מבנה.
תיעוד מקדים.

גב' גילה אורון:

זה הופקע כבר?

גב' הדס נוחם:

סליחה?

גב' גילה אורון:

אני לא יודעת עוד.

גב' רחל דוד:

המבנה הזה למי הוא שייך?

גב' הדס נוחם:

הוא שייך לעיריית הרצליה.

גב' רחל דוד:

המבנה שייך לעיריית הרצליה?

גב' הדס נוחם:

כן.

גב' רחל דוד:

הרפת הזאת?

גב' הדס נוחם:

הרפת בטוח. כן.

גב' גילה אורון:

בסדר. עיריית הרצליה פעם הקימה מחלבה. אני צריכה לראות את זה. אני עוברת
שם פעמיים ביום, לא ראיתי מימי שמה רפת.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:

לאור מה שאומרת העירייה אני מציעה שבאופן מסודר יוצא תיק תיעוד, או טיוטא
של תיק התיעוד ליועץ השימור, אנחנו נבחן את העניין, ואז אנחנו נודיע על הכנת
תכנית באופן מסודר. תהיה החלטה בועדת השימור. נעשה 78, ואז יהיה אפשר
לעשות את מה שאת רוצה. אבל כרגע אין לנו בסיס שיאפשר לכם לעשות את מה
שאת רוצה. זאת אומרת, אני רוצה, רק תנו את תיק התיעוד ונעשה את ההחלטות.

גב' גילה אורון:

רק רגע, היא רוצה, היום לפי התכנית הסטטוטורית זה מסומן להריסה. אם היא
רוצה למנוע את ההריסה היא צריכה להגיד שעל המקום הזה היא מתכננת עכשיו
תכנית אחרת.

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

גב' נעמי אנג'ל:
היא צריכה לא להרוס. היא ועדה מקומית. זה בניין שלה. היא צריכה לא לבצע את ההריסה כרגע. זה הכל. זה הכל. זה שלה.

גב' גילה אורון:
נכון. היא לא חייבת.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל:
לא נכון. עבודות לעניין מבנה מסוכן היא תמיד יכולה לעשות כדי לשמור עליו.

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' גילה אורון:
לא, אבל היא צריכה להגיד שהיא רוצה להשאיר אותו.

גב' נעמי אנג'ל:
לא.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
לא, אבל היא יכולה להכריז עליו לפני זה כמבנה מסוכן.

גב' נעמי אנג'ל:
זה נכון.

גב' גילה אורון:
לא, אבל היום הוא מסומן להריסה. אז יגידו לה: מה זה? מה את מכריזה עליו כמסוכן? תהרסי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אז היא צריכה תכנית.

גב' נעמי אנג'ל:
זה נכון.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:
אין מצב. היא חייבת תכנית כמו שאמרו לנו בדרום הקריה.

גב' גילה אורון:
נכון. היא צריכה תכנית.

גב' נעמי אנג'ל:
אז בנושא הזה נכון, היא צריכה תכנית.

גב' גילה אורון:
בסדר. אין לי בעיה להכריז עכשיו שאנחנו היא מכריזה על זה שהיא מכינה תכנית, אבל שמכוח התכנית הזו היא לא יכולה לעשות שום דבר עד שהיא לא תכין תכנית ממש או היא תאשר תכנית.

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

גב' הדס נוחם :
בסדר. רגע, אני לא הבנתי. אז אתם מוכנים לפרסם את זה לפי,

גב' גילה אורון :
אין לנו בעיה לפרסם, אבל זה לא ... שמתוך זה אתם יכולים כבר לעשות את השיפוצים, ואת הזה, ואת הזה. אתם יכולים מתוך זה רק שלא להרוס.

גב' הדס נוחם :
הבנתי.

גב' רחל דוד :
הנה, כתוב. אתם כתבתם פה ...

[דיבורים ברקע – לא ניתן לתמלול]

גב' נעמי אנג'ל :
אני מבקשת שהחלטה תהיה פרסום 77 על הכנת תכנית ואשר שוקל את אי הריסת המבנה. סעיף שני להחלטה – שמינהל ההנדסה של עיריית הרצליה יציג ללשכת התכנון התקדמות תכנון, כולל תיק תיעוד מלא לצורך קידום התכנית.

גב' רחל דוד :
[מדברת מרחוק] נעמי, אם ... הכנת תכנית לשימור אמיתי. הם צריכים לעשות את כל התהליכים בשביל השימור.

גב' גילה אורון :
תודה רבה.

= הישיבה נעולה =